Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 17
„Oberostendorf – Gerbishofer Weg“

Begründung

Endgültige Planfassung

(für Verfahren nach §13b BauGB ohne verpflichtende Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 10.04.2018

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

B E G R Ü N D U N G

für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 17 **"Oberostendorf – Gerbishofer Weg".**

1	**Planungsrechtliche Voraussetzungen**	**4**
1.1	Beschlusssituation	4
1.1.1	Flächennutzungsplanung	4
1.1.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1	5
1.2	Raumordnung und Landesplanung	5
2	**Geltungsbereich**	**6**
3	**Anlass, Planungsziel und Zweck**	**6**
4	**Lage und Bestandssituation**	**7**
4.1	Realnutzung	7
4.2	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)	7
4.3	Denkmalschutz	8
4.4	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	8
4.5	Wasserwirtschaftliche Belange	8
5	**Ortsplanerische Konzeption**	**8**
5.1	Allgemeines	8
5.2	Erschließung / Anbindung	9
5.3	Niederschlagswasserbehandlung	10
5.4	Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen	10
5.5	Gestalterische Festsetzungen	12
5.6	Grünordnung	13
6	**Flächenbilanz**	**14**
7	**Umweltbericht**	**15**
7.1	Einleitung	15
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	15
7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	15
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
7.2.1	Schutzgut Boden	16
7.2.2	Schutzgut Wasser	18
7.2.3	Schutzgut Lokalklima / Luft	19
7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	21
7.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	22
7.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	23
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft	24
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25
7.5	Planungsalternativen	25
7.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	26

7.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 26
7.8 Zusammenfassung 27

8 Immissionsschutz 28

9 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung 33

10 Bearbeitungs- und Plangrundlagen 34

11 Quellenverzeichnis 35

A b b i l d u n g s v e r z e i c h n i s

Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ... 4
Abb. 2 Ausschnitt aus dem südlichen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1, „Oberostendorf Süd“ mit Überlagerung des Umgriffes und der aktuellen Flurkarte. Blau gestrichelt: Überlappungsbereich ... 5
Abb. 3 Ansicht von Südosten ... 7
Abb. 4 Hochweg und bestehende Bebauung ... 7
Abb. 5 Ausschnitt aus der Karte 1-1, Vitalitätscheck 2.1. ... 9
Abb. 6 Vorhandenes Baulandpotenzial westlich des Hochweges, im Bereich des noch nicht ausgebauten Wangerweges ... 9
Abb. 7 Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp I + D ... 12
Abb. 8 Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp II ... 12
Abb. 9 Planungsvariante 1 mit nord-süd-gerichtetem Grünzug ... 25
Abb. 10 Planungsvariante 2 ... 25
Abb. 11 Abstände der Wohnbebauung von Mutterkuhhaltung und Milchviehstall ... 29
Abb. 12 BAYSIS-Kartenfenster, Ausschnitt Oberostendorf Süd ... 30
Abb. 13 Aussiedlerhof südlich des PG und Ortsschild, südlich Einmündung Gerbishofer Weg ... 30

A n l a g e n

1 Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017, Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried

2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“, Bericht-Nr. ACB-1117-8054/02 vom 13.11.2017, Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg

3 Untersuchung schalltechnische Wirkung Lärmschutzwand zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“, Stellungnahme 8054/03 vom 08.02.2018, Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg

4 Geruchssituation aus landwirtschaftlichen Immissionen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“, Bericht-Nr. ACB-0218-8054/04 vom 21.02.2018, Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Beschlusssituation

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberostendorf hat mit Sitzung vom 18.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Oberostendorf – Gerbishofer Weg" südlich angrenzend an die bereits bestehenden Siedlungsflächen des Dorfes Oberostendorf beschlossen. Mit Sitzung vom 18.07.2017 hat der Gemeinderat Oberostendorf den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 "Oberostendorf – Gerbishofer Weg" unter Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB gefasst bzw. aktualisiert.

1.1.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet (PG) ist im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Oberostendorf (rechtsgültig durch Genehmigungsbescheid vom 07.10.2004) als „Wohnbaufläche (Planung)" gemäß § 5 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

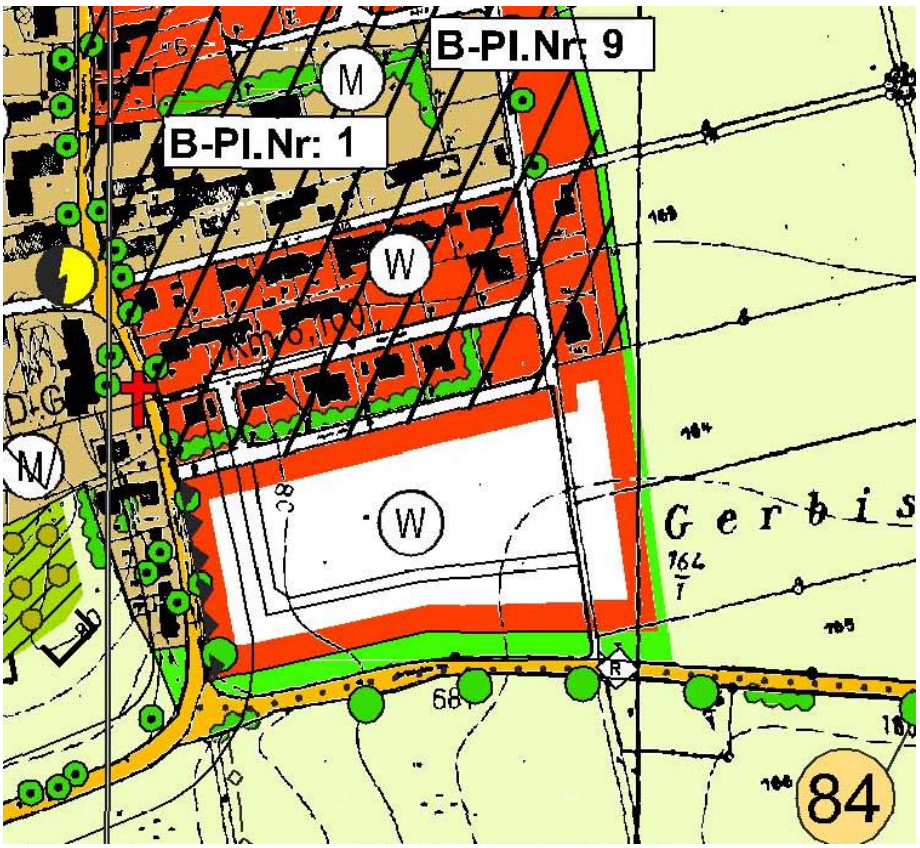

Abb. 1 *Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004*

Im Süden und im Osten wird im Planungsumgriff die „Verbesserung bzw. Herstellung einer Ortsrandeingrünung" dargestellt, im Westen der Baumbestand an der Kardinalstraße. Diese wird überlagert durch die Darstellung „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes".

Nach Süden grenzt der Gerbishofer Weg an, auf dem der Verlauf eines Radwanderweges dargestellt ist. Daran angrenzend befindet sich, ebenso wie im Osten, „Fläche für die Landwirtschaft".
Im Westen befindet sich die Kardinalstraße (Staatsstraße 2035). Weiter westlich besteht eine dörfliche Bebauung, die als Mischgebiet (MI) dargestellt ist.

1.1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1

Für die nördlichen Flurstücke mit den Nummern 139/18 und 139/17 der Gemarkung Oberostendorf gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Oberostendorf Süd“ aus dem Jahr 1974.

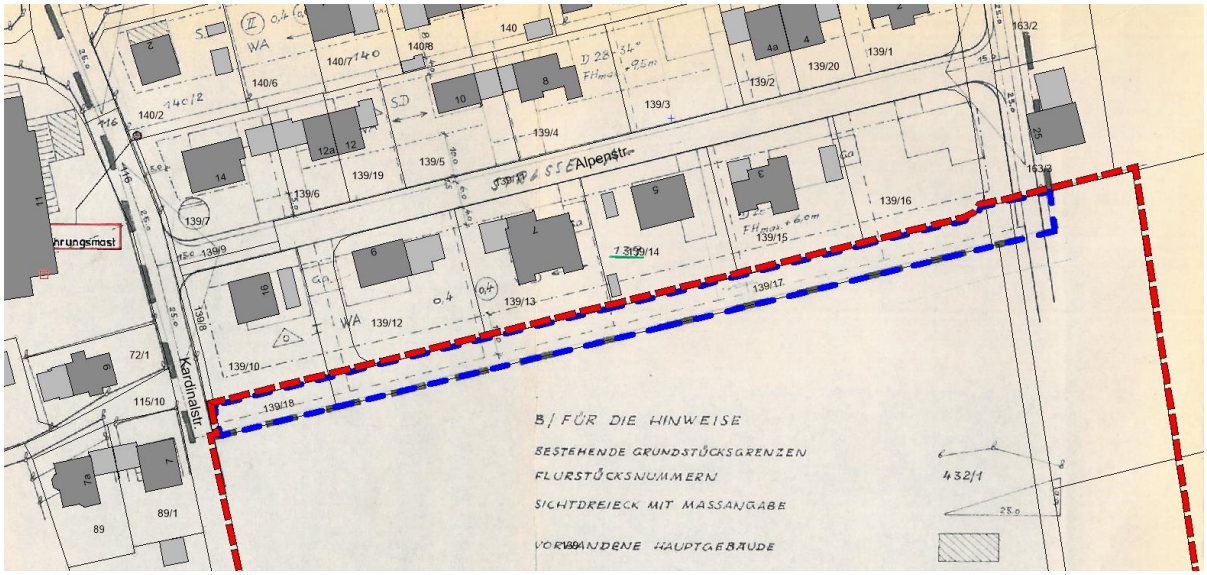

Abb. 2 *Ausschnitt aus dem südlichen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 1, „Oberostendorf Süd“ mit Überlagerung des Umgriffes und der aktuellen Flurkarte. Blau gestrichelt: Überlappungsbereich*

Baurecht bestand für die Flurstücke nicht, da sich die Baugrenzen nördlich davon befinden. Ursprünglich sollte diese Fläche wohl für eine weitere Erschließungsstraße vorgehalten werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Oberostendorf – Süd“ wird im Überlappungsbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Oberostendorf – Gerbishofer Weg“ ersetzt.

1.2 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Oberostendorf zum allgemeinen ländlichen Raum und befindet sich dabei in Nachbarschaft zum Oberzentrum Kaufbeuren. Als Grundsatz (2.2.5) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass eine Entwicklung die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und ordnen soll. Seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bewahrt bleiben. Durch die Ansiedlung von jungen, ortsansässigen Bauwilligen, die gerne das eigene Zuhause in ihrer Heimatgemeinde gründen wollen, wird dem Grundsatz des LEP Bayern nach einer Anbindung an die bestehenden Siedlungsbereiche Rechnung getragen.

Oberostendorf gehört zur Region 16, Allgäu. Für die geplante Siedlungsentwicklung sind die Ziele 1.1 bis 1.3 des Regionalplans Allgäu einschlägig. So soll eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden und einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt werden. Die Gemeinde Oberostendorf entwickelt bereits im Flächennutzungsplan dargestelltes Wohnbauland im Anschluss an die bestehende Bebauung. Dabei ist die südliche Siedlungsgrenze durch die vorhandene Bebauung an der Kardinalstraße in etwa vorgegeben. Diese wird mit der geplanten Baulandausweisung eingehalten.
Gemäß dem Ziel 1.3 sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs „…insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ Zur Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale hat die Gemeinde Oberostendorf in den Jahren 2016 und 2017 im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzepts auch einen sog. „Vitalitätscheck“ mit Flächenmanagement durchgeführt und die leerstehenden Gebäude und Nachverdichtungspotenziale ermittelt.

Für den Ortsteil Oberostendorf wurde vor Allem festgestellt, dass im Osten noch erhebliche Baulandreserven vorhanden sind. Diese sollen nun Zug um Zug entwickelt werden, sind jedoch zum großen Teil nicht verfügbar. Am östlichen Ortsrand konnte die Gemeinde im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 9 „Oberostendorf – Südost“ nun Flächen erwerben. Fast zeitgleich mit diesem Verfahren wird daher auch der Bebauungsplan Nr. 9 das erste Mal geändert und an aktuelle Standards angepasst. Hier unterblieb eine Bauflächen-Entwicklung bislang auch aufgrund zu erwartender Lärmemissionen durch die ansässige Baufirma. Diese wandert nun jedoch teilweise ab.

Oberostendorf strebt mit der Neuausweisung von Bauland im Rahmen dieses Bebauungsplanes zudem an, den Zuzug und den Verbleib von jungen Familien im Dorf zu fördern und dem demographischen Trend der Überalterung entgegen zu wirken. Trotz der positiven Geburten-Entwicklung wächst der Anteil der über 65-Jährigen in der Gemeinde deutlich und das Billeter-Maß liegt mit 0,6 im Jahr 2014 im leicht negativen Bereich. Der Anteil der über 50-Jährigen ist somit größer als der Anteil der Kinder. Für mitteleuropäische Verhältnisse war zwar im Jahr 2014 noch ein relativ ausgeglichenes Verhältnis der jungen zur alten Bevölkerung gegeben, für das Jahr 2029 wird jedoch ein stark negatives Billeter-Maß von – 0,9 prognostiziert[1].

Verbal oder kartographisch konkretisierte räumliche Ziele des Regionalplanes, wie regionale Verkehrsflächen, Vorrangflächen, Grünzüge, Trenn-Grün- oder Trassen für Verkehrswege und Versorgungsleitungen sind von der Planung nicht betroffen.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 3,0 ha. Davon liegen ca. 1.593 m² im Überlappungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Oberostendorf Süd“ aus dem Jahr 1974. Dieser Bebauungsplan wird mit der gegenständlichen Planung in diesem Teilbereich ersetzt.

Die Flurnummern der Grundstücke im Umgriff des gegenständlichen Geltungsbereiches können dem §1 (2) der Festsetzungen durch Text entnommen werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

3 Anlass, Planungsziel und Zweck

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den Bedarf an Wohnbauland für junge Familien. Dazu bietet sich der südliche Ortsrand in besonderer Weise an, da hier eine harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges möglich ist. Zudem kann die geplante Erschließung an den bestehenden Hochweg im Osten angebunden werden, der dafür jedoch entsprechend ausgebaut werden muss.
Für die Gemeinde Oberostendorf ist für die nächsten Jahre eine zunehmend negative demographische Entwicklung prognostiziert. Somit soll mit dem Baugebiet dem demographischen Trend entgegen gewirkt werden. Zudem besteht in letzter Zeit verstärkt Nachfrage nach Bauland für einheimische Familien. Diese am Ort halten zu können und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien zu generieren, ist erklärtes Ziel der Gemeinde.

[1] Vgl. „Vitalitätscheck 2.1 zur Innenentwicklung der Gemeinde Oberostendorf“, 31.03.2017, Planungsbüro Daurer + Hasse

4 Lage und Bestandssituation

4.1 Realnutzung

Die gesamte Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt das bestehende Siedlungsgebiet mit neuerer Bebauung an. Im Süden und Osten befindet sich weiterhin landwirtschaftliches Grünland. Westlich an der Kardinalstraße besteht eine einzeilige Bebauung mit Einfamilienhäusern.
Die Kardinalstraße, die das PG im Westen begrenzt, ist als Staatsstraße eingestuft (St 2035). Der Gerbishofer Weg, der südlich anschließt, ist Gemeindestraße und dient auch der weiter im Südosten befindlichen Hausmülldeponie als Zufahrtsstraße. Auf dem Deponie-Gelände befindet sich ein Wertstoffhof des Landkreises Ostallgäu. Der Hochweg im Planungsgebiet ist derzeit in diesem Abschnitt nicht asphaltiert und weist eine befestigte Breite von ca. 3,20 – 3,50 m auf.

Abb. 3 *Ansicht von Südosten*

Abb. 4 *Hochweg und bestehende Bebauung*

Das Plangebiet ist weitgehend eben und steigt nach Süden unmerklich an. Nach Westen zur Kardinalstraße besteht eine Böschung.

Es ist überwiegend kein Baum- und Strauchbestand vorhanden, lediglich an der Kardinalstraße besteht ein das Ortsbild prägender Altbaumbestand (zwei Birken). Am Gerbishofer Weg befindet sich ein mehrstämmiger Spitzahorn.

Die nach Norden angrenzenden Gärten sind zwar mit Gehölzen eingegrünt, die Ausbildung eines differenzierten Ortsrandes ist jedoch nur teilweise vorhanden. Im Nordosten, im weiteren Verlauf des Hochweges fehlt ebenfalls ein wirksamer Ortsrand.

4.2 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem PG. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des PG nicht vorhanden.

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der geringen Ausstattung des Gebietes mit Kleinstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential im PG ist für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach

§ 44 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden (s. Kap. 7.2.4). Eine eigenständige saP wird daher als nicht erforderlich angesehen.

4.3 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß des "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: März 2017) im PG ebenfalls nicht vorhanden.

4.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan und nach Aussagen der Gemeinde Oberostendorf im PG nicht vorhanden.

4.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Planungsgebiet ist im Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete[2] weder als Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich dargestellt. Oberflächenwasser sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Zudem liegt das Gebiet nicht in einem Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Grundwasser wurde im Rahmen des Baugrundgutachtens[3] bis in 5 m Tiefe nicht aufgeschlossen.

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung[4] ist jedoch das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens möglich. Zur Beurteilung der Baugrundeignung und der Sickerfähigkeit wurden 7 Bohrungen bis in 5 m Tiefe vorgenommen, davon 6 im Plangebiet.

Bei allen Bohrungen steht unter dem ca. 30 – 40 cm starken Mutterboden eine schluffig-lehmige Verwitterungsschicht an, die einen k_f-Wert < 10^{-6} mit einer damit zu geringen Sickerfähigkeit aufweist. Der anschließende quartiäre Kies, der in Tiefen von 2,20 m bis 3,40 m aufgeschlossen wurde, weist jedoch gute Sickereigenschaften auf. Lediglich im nordöstlichen Planungsumgriff, westlich des Hochweges, steht diese sickerfähige Schicht erst ab 5,20 m Tiefe an. Sickeranlagen sind an die quartiären Kiese anzuschließen und können aufgrund der flächigen Verbreitung der Kiesschicht an beliebigen Standorten geplant werden.

5 Ortsplanerische Konzeption

5.1 Allgemeines

Die Gemeinde Oberostendorf strebt an, in maßvoller Flächendimension attraktive und qualitätsvolle Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Oberostendorf auszuweisen und die vorhandene Bebauung sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Zwar sind im östlichen Siedlungsgebiet einige Baulücken vorhanden, diese sind überwiegend

[2] Bayer. Landesamt für Umwelt, www.lfu/wasser/kartendienst, Stand März 2017
[3] Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, „Erschließung Baugebiet „Gerbishofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg", Oberostendorf, Baugrunduntersuchung", Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017
[4] Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, „Erschließung Baugebiet „Gerbishofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg", Oberostendorf, Baugrunduntersuchung", Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017

jedoch nicht verfügbar (vgl. Kap. 1.3). Der Gemeinde ist es aktuell gelungen, am Hochweg (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9) Flächen zu erwerben und zu entwickeln, die Baulandpotenziale westlich des Hochweges, z.B. am Wangerweg stehen jedoch derzeit nicht zur Verfügung (vgl. „Vitalitätscheck 2.1[5]).

Gemäß des aktuell durchgeführten Flächenmanagements im Rahmen des Vitalitätschecks 2.1 sind im Altortbereich kaum Baulandpotenziale oder leerstehende Gebäude vorhanden. Es wurde jedoch festgestellt, dass sich vermutlich erst zukünftig ein gewisses Potenzial der Innenentwicklung ergeben wird, da einige ehemalige Hofstellen nur noch restgenutzt und 41 Gebäude ausschließlich von Menschen über 70 Jahre bewohnt werden.

Abb. 5 *Ausschnitt aus der Karte 1-1, Vitalitätscheck 2.1.[6] Gelb: vorhandene Baulücken*

Abb. 6 *Vorhandenes Baulandpotenzial westlich des Hochweges, im Bereich des noch nicht ausgebauten Wangerweges*

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende ortsplanerisch-städtebaulichen Ziele vor:

- Schaffung eines Baugebietes mit Wohnhäusern mit ausreichendem Spielraum für die Situierung der Baukörper für eine flexible und zweckmäßige bauliche Verwertung.
- Hohe Wohnqualität durch öffentlichen Grünzug mit Verbindungsfunktion; gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an das Ortszentrum und andere Siedlungsbereiche; im Grünzug sollen Spielbereiche vorgesehen werden.
- Insbesondere durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen i.V.m. der Fixierung der Höhenlagen, von Dachform und Dachneigung sowie durch Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude soll aus ortsplanerisch-städtebaulicher und (landschafts-) ästhetischer Sicht eine möglichst weitreichende landschaftsverträgliche Einbindung der Baukörper bewirkt werden.
- Gute Einbindung in die Landschaft durch öffentliche Grünfläche im Süden und private Grünfläche im Osten.

5.2 Erschließung / Anbindung

Eine Anbindung an das Ortszentrum und die anderen Siedlungsbereiche ist durch den Hochweg und die Kardinalstraße gegeben. Zudem wird die Alpenstraße nach Süden weiter geführt.
Der Hochweg soll entsprechend dem zu erwartenden Mehrverkehr ausgebaut werden. Eine Straßenverschwenkung dient der Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit.

[5] „Vitalitätscheck 2.1 zur Innenentwicklung der Gemeinde Oberostendorf“, 31.03.2017, Planungsbüro Daurer + Hasse
[6] „Vitalitätscheck 2.1 zur Innenentwicklung der Gemeinde Oberostendorf“, 31.03.2017, Planungsbüro Daurer + Hasse

An der Kardinalstraße soll ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Zwar besteht die Fortführung nach Norden nur in einem kleinen Teilbereich (vom Durchstich zur Alpenstraße nach Norden), langfristig ist diese – soweit weitere Flächen erworben werden können – jedoch geplant. Die Anbindung an das neue Wohngebiet wird für Radfahrer und Fußgänger über einen bestehenden Durchstich zur Alpenstraße (nördlich angrenzend) und über den geplanten Grünzug im Baugebiet erfolgen.

Weder zur Kardinalstraße noch zum Gerbishofer Weg werden direkte Zufahrten von den Grundstücken ermöglicht. So werden Konflikte mit dem Verkehr auf der Staatsstraße und durch die Andienung des Wertstoffhofes vermieden. Das Baugebiet ist von der Kardinalstraße aus im Norden über die Waldstraße und im Süden über den Gerbishofer Weg (weiter über den Hochweg) zu erreichen.

Die Straßenraumbreite wurde mit 6,50 m planzeichnerisch festgesetzt. Hier bestehen Spielräume für eine dörfliche Gestaltung des Straßenraums. Die tatsächliche asphaltierte Fahrbahnbreite kann und soll dieses Maß zugunsten von seitlichen Kraut- und Grasstreifen, Fahrbahnverengungen und -verschwenkungen unterschreiten.

5.3 Niederschlagswasserbehandlung

Zur Klärung der Sickerfähigkeit und der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Baugrundgutachten[7] beauftragt, das der Planung als Anlage 1 beigefügt ist. Demnach steht über sickerfähigem, quartiärem Kies in 2,20 m bis 3,40 m Tiefe eine sog. Verwitterungsschicht mit tonigen Schluffen (geringe Sickerfähigkeit) an. Im nordöstlichen Planungsumgriff (Bohrung B 5, ca. bei Parzellen 14 und 15) kann sogar erst ab 5,20 m versickert werden (vgl. Kap. 4.5 und 9). Nicht bzw. gering sickerfähige Schichten müssen somit bis zum Erreichen der sickerfähigen quartären Kiesschichten durchstoßen werden.

Auf den Privatgrundstücken soll das Oberflächenwasser über entsprechend geeignete Sickeranlagen in Erdbauweise möglichst flächig und über die belebte Bodenzone versickert werden. Zur Pufferung bei extremen Niederschlagsereignissen ist eine Brauchwasserzisterne mit Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal und Revisionsschacht vorgeschrieben. Nur in begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung, z.B. über Sickerschächte, erfolgen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Flächen ist in fachlicher Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt geplant, im nordwestlichen Bereich des Plangebietes unter dem Straßenkörper der Planstraße B eine unterirdische Rückhalte- und Versickerungsanlage mit Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal auszuführen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten muss in diesem Bereich eine vergleichsweise geringmächtige, nicht sickerfähige Schicht von rund 2,5 m bis zur sickerfähigen Kiesschicht durchstoßen werden.

5.4 Bauliche Nutzung und Höhenfestsetzungen

Die mit dem Bebauungsplan "Oberostendorf – Gerbishofer Weg“ angestrebte lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern entspricht dem Bedarf der Gemeinde Oberostendorf, da aktuell eine große Nachfrage nach familiengerechten Baugrundstücken besteht. Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Bedarf und den Zielen der Gemeinde, mehr Bauland für Familien zu schaffen, um damit dem demographischen Wandel entgegen zu wirken, entwickelt und dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets wurden abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden dürfen eine Größe von

[7] Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, „Erschließung Baugebiet „Gerbishofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg“, Oberostendorf, Baugrunduntersuchung“, Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017

50 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie für dieses kleinteilige Wohngebiet als nicht verträglich angesehen werden. Beherbergungsbetriebe sind zulässig, da davon ausgegangen wird, dass der Bedarf nach kleinen Pensionen ggf. vorhanden ist.
Zur Wahrung eines maßstäblichen Charakters einer Ortsrandbebauung, der große zusammenhängende Baukörper nicht verträgt, wurde die offene Bauweise für das Gebiet festgesetzt. Zudem wurde die Planung überwiegend auf mittlere Grundstücke ausgerichtet, die dem Bedarf der Baulandinteressenten im ländlichen Raum entsprechen und die vorhandene lockere Bebauung mit hohem Durchgrünungsanteil nach außen hin fortsetzen.
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Es sind überwiegend Einzelhäuser zulässig. Auf zwei Grundstücken können jedoch auch Doppelhäuser gebaut werden. Das bietet sich insbesondere auf den Parzellen 14 / 15 an, da diese von Ost und West erschlossen sind.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Insgesamt besteht ein mittleres Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer flächensparenden Bauweise und einer Schonung der Ressourcen.
Es wird eine GRZ von 0,35 im WA 1 und von 0,4 im WA 2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um übliche Werte für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung der entsprechenden Bebauung – parzellenweise mit Doppelhäusern und es wird ein für den Ortsrand verträgliches und eher geringes Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Die großen zusammenhängenden Baufenster ermöglichen zwar einen gewissen Spielraum der Gebäudeausrichtung, es bietet sich jedoch eine ostwest-orientierte Gebäudeausrichtung mit den Möglichkeiten einer Photovoltaik-Nutzung auf den Dachflächen an.

Für die jeweiligen Baugrundstücke wurde zudem die zulässige Zahl an Wohneinheiten pro Gebäude mit „2“ (bei Doppelhäusern mit 4) festgesetzt, um in den Einfamilienhäusern jeweils eine Einliegerwohnung zu ermöglichen.

Die Gebäude sollen sich grundsätzlich an die Geländesituation anpassen. Dies wird erreicht, indem die Gebäudehöhen sich an der Erschließungsstraße orientieren. Die Höhenfestlegung der Gebäude wurde in Bezug auf die Straßenkante (Mitte Baugrundstück) vorgenommen und sieht vor, dass die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maximal 1 bis 2 Treppenstufen höher liegt als das zugeordnete Gelände. Vom Gebäudeeingang aus ist ein leichtes Gefälle in Richtung Straße möglich ist, damit ankommendes Regenwasser geordnet vom Gebäude weg abfließen und entsprechend den Vorschriften versickert werden kann.
Die Höhenentwicklung der Gebäude selbst wird durch die Festsetzung der Wandhöhen (OK Rohfußboden jeweils unterstes Wohngeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) und der Firsthöhe geregelt.

Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußböden regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen (WH 6,00 m, FH 9,50 m) die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Je nach gewählter Dachneigung sind sowohl Haustypen mit einem Geschoß und ausgebautem Dachgeschoß (I + D), als auch zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach zulässig. Für den Haustyp I + D ermöglicht die festgesetzte Wandhöhe von 6 m den Bau eines Zwerchgiebels zur Belichtung des Obergeschosses. Ab einer Dachneigung von 35° sind bei diesem Haustyp zudem sinnvolle Dachgauben möglich. Somit dienen die festgesetzten Dachneigungen auch beim Haustyp I + D einer guten Belichtung des Obergeschosses und werden so den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht.

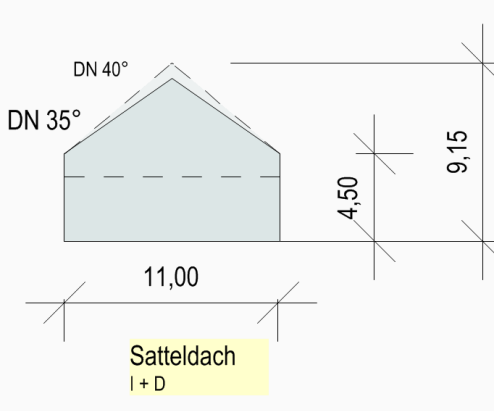

Abb. 7 *Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp I + D*

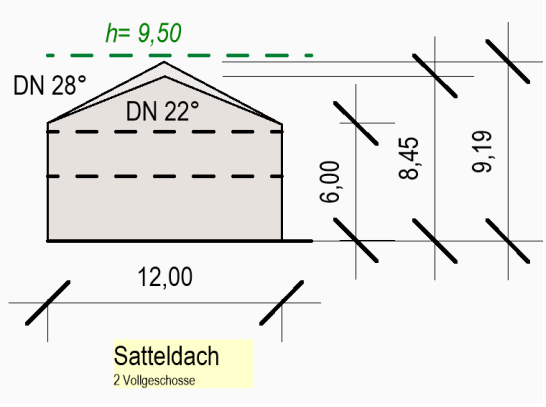

Abb. 8 *Mögliche Gebäudeausführung bei Haustyp II*

Beide Haustypen sind in ihrer Gesamthöhe annähernd gleich, da ein sinnvoll nutzbares Dachgeschoß ein steileres und somit höheres Dach erfordert. Somit sind auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit die Sichtbarkeit und Fernwirkung bei beiden Haustypen vergleichbar. Zugunsten von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und damit verbundener, oftmals modernerer Architektursprache und gut nutzbarem Wohnraum wurde deshalb auf eine Differenzierung von Haustypen nach Lage (I + D am direkten Ortsrand, II als Übergang von MD zu WA) verzichtet.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. die Dachform und die Dachneigung fest, sind jedoch im Übrigen relativ offen gehalten, um eine weitgehend flexible Gestaltung zu ermöglichen.
Grundsätzlich sind zwei Gebäudetypen zulässig, für die unterschiedliche Dachneigungen festgesetzt wurden. Beim Gebäude-Typ **I + D** (eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) wurde die Dachneigung mit 35° bis 40° festgesetzt, um die Dachgeschossfläche sinnvoll nutzen zu können. Diese Dachneigung ermöglicht zur Belichtung des Dachgeschosses auch Dachgauben. Bei einer flacheren Dachneigung wären diese nicht sinnvoll machbar, zumal sie dann so weit oben zu liegen kommen, dass ein Hinausschauen nicht möglich ist.
Der Gebäudetyp **II** hat zwei Vollgeschosse mit einer entsprechend flachen Dachneigung. Durch die flachere Dachneigung wird die bauliche Höhe reduziert und verhindert, dass das Dachgeschoss vollständig ausgebaut werden kann. Die Spanne der möglichen Dachneigungen von 22° bis 28° und von 35° bis 40° lässt sowohl moderne als auch an traditionelle Baukörper angelehnte Dächer zu. Die Dachneigung der (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen im Altortbereich liegt ca. bei 26° bis 40°, wobei die noch ursprünglich erhaltenen, nicht mit einem neueren Dach versehenen Hofstellen zumeist die flachere Dachneigung von ca. 26° - 28° aufweisen.

Für beide Gebäudetypen gilt die gleiche maximale Wand- und Firsthöhe. Die Wandhöhe von 6,00 m ermöglicht beim Gebäudetyp I + D auch den Bau eines Zwerchgiebels, um das Dachgeschoss zu belichten. Dieser wirkt in der Regel ruhiger und harmonischer als eine Dachgaube. Die Firsthöhe von 9,50 m ist so bemessen, dass zwar ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses für den Gebäudetyp I + D möglich ist, zu hohe Gebäudehöhen aber vermieden werden.
Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und ein relativ homogenes Erscheinungsbild zu erreichen, wurden ortstypische Satteldächer festgesetzt, die symmetrisch auszubilden sind.
Sogenannte „Toskana-Häuser“ mit quadratischen Grundrissen und sehr flachen Zelt- oder Walmdächern mit kurzem First sind von der Gemeinde am Ortsrand nicht gewünscht, zumal sie sich im Übergang zur bestehenden

Bebauung schlecht in das Ortsbild einfügen. Quadratische Grundrisse sind bei Hauptgebäuden generell nicht zulässig, das Breiten- und Längenverhältnis ist so geregelt, dass die Traufseite mindestens um 20% länger sein muss, als die Giebelseite. Darüber hinaus ist der First über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

Regelungen für Dachgauben und Anbauten wurden so gefasst, dass auf der einen Seite ein gewisser Spielraum bestehen bleibt, auf der anderen Seite jedoch eine zu unruhige Dachlandschaft vermieden wird. So sind z.B. Dachgauben (auch als Schleppgauben) erst ab 35° Dachneigung zulässig und es dürfen lediglich nur jeweils gleiche Gaubenarten pro Gebäude verwendet werden. Auch die Anzahl der Gauben wurde per Festsetzung begrenzt, die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf nicht mehr als ein Drittel der gesamten Dachlänge betragen. Die Gauben müssen zum Ortgang 2 m und zum First 50 cm Abstand (senkrecht gemessen) halten. Damit ist gewährleistet, dass trotz verschiedener Gebäudetypen eine gewisse Homogenität in der Dachlandschaft entsteht. Um den Gestaltungsspielraum nicht übermäßig zu beschneiden, wurde auf die Festsetzung einer bestimmten Firstrichtung verzichtet. Eine ost-west-orientierte Ausrichtung mit den Dachflächen nach Süden ermöglicht jedoch eine energetisch gesehen sinnvolle aktive Solarnutzung, was bei der jährlichen Sonnenstundenbilanz im Landkreis Ostallgäu und unter dem Aspekt des nachhaltigen Bauens auch ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung ist. Es ist darüber hinaus zulässig, aktive Solarelemente in vertikale Fassadenelemente zu integrieren, um auch im Winter den vor allem dann benötigten Solareintrag aus entsprechenden Anlagen gewinnen zu können.

5.6 Grünordnung

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.
Mit dem mittleren, öffentlichen Grünzug soll eine sichere und ansprechende Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kardinalstraße und Hochweg hergestellt werden. Mit dieser Verbindung wird auch die Möglichkeit eines kürzeren Rundweges als Spazierweg geschaffen. Gleichzeitig sollen in der Grünfläche Spielgeräte und Bänke aufgestellt werden, so dass hier auch ein Quartiers-Treffpunkt entstehen kann. Der durchgängige und lineare Grünbereich bietet Kindern einen ungefährlichen und geschützten Streifraum, der direkt von vielen Gärten aus zugänglich ist. Ein abgeschlossener und häufig zu kleiner Spielplatz soll damit vermieden werden, da solche Anlagen oft nur geringe Spielqualitäten aufweisen.
Der Hochweg verläuft derzeit sehr geradlinig, was nach dem notwendigen Ausbau zu überhöhter Geschwindigkeit verleiten kann. Daher wurde der östliche Endpunkt des öffentlichen Grünzuges dazu genutzt, eine Straßenverschwenkung herzustellen, die mit der straßenbegleitenden Baumpflanzung eine verkehrsabbremsende Wirkung haben wird.
Zudem berücksichtigen die Festsetzungen zur Grünordnung auch die Lage am südöstlichen Ortsrand und binden das Wohngebiet mit bepflanzten Grünstreifen in den landschaftlichen Zusammenhang ein.
Im Osten soll auf privatem Grund auf einem 5 m breiten Streifen entweder eine Obstbaumpflanzung vorgenommen werden oder eine Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern und jeweils einem Laub- oder Obstbaum.
Auf dem öffentlichen Grünstreifen im Süden am Gerbishofer Weg ist die Pflanzung einer Baumreihe mit neun Laubbäumen der I. oder II. Wuchsklasse vorgesehen. Der 5 m breite Grünstreifen nimmt die Darstellung der Flächennutzungsplanung auf und schafft einen entsprechenden Abstand zur Straße, die auch der Zufahrt zum Wertstoffhof mit Mülldeponie dient.
Die Grünordnung nimmt mit der festgesetzten Eingrünung und der Pflanzenauswahl Bezug auf das dörfliche Umfeld. So werden heimische Baumarten und Obstgehölze planzeichnerisch festgesetzt bzw. unter den Hinweisen in der Pflanzenliste genannt. Eine dörfliche Durchgrünung des geplanten Wohngebietes wird auch durch die Pflanz-

festsetzung für private Gartengrundstücke erreicht, wobei je Grundstück ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen ist. Pro Grundstück sind demnach ca. zwei bis drei Bäume zu pflanzen, bei Doppelhausgrundstücken jeweils ein- bis zwei Bäume.

6 Flächenbilanz

Das PG umfasst eine Gesamtfläche von rund 3,0 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

WA Wohnbaufläche	21.687	m²
Straßenfläche	3.848	m²
Grünfläche öffentlich	3.891	m²
Grünfläche privat	742	m²
Fußweg	535	m²
gesamt	**30.168**	**m²**
Baugrundstücke ca. (bei Bebauung mit 2 x 2 Doppelhäusern)	36	St

7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht werden auf der Grundlage der Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild (bzw. der einzelnen Schutzgüter) die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nachfolgend verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Dies erfolgt stets unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Baurechts im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 17 "Oberostendorf - Gerbishofer Weg".

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes "Oberostendorf - Gerbishofer Weg" reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf die aktuell starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hauptort Oberostendorf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher grundsätzlich dem ortsplanerisch-städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für Einzel- und Doppelhäusern, vorrangig für bereits im Gemeindegebiet ansässige Bürger und junge Familien.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als „Wohnbaufläche“ mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Geplant ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet einschließlich notwendiger Erschließung und der Eingrünung im Süden und Osten des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand, nördlich des Gerbishofer Weges, westlich des Hochweges und östlich der Kardinalstraße. Geplant sind insgesamt rund 36 Baugrundstücke, hauptsächlich für Einzelhausbebauung, untergeordnet auch für Doppelhausbebauung.

Hinsichtlich der detaillierten Art und des Umfangs der Bebauung sowie genauerer Ziele der Planung wird auf Satzung und Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan verwiesen.

7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z.B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, UVPG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf als Datenquellen ausgewertet.

Zudem wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt, die bereits vorliegt und mit ihren Ergebnissen berücksichtigt wurde.

Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung des Plangebietes sieht die Gemeinde Oberostendorf im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und räumlich-planerischer Fachbeurteilung liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundsätzlichen Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sowie amtlich kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Streng geschützte Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie seltene und/oder streng geschützte Vogelarten wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Fundpunkte oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK; Stand der Daten im Umfeld von 1994 bis 2012) befinden sich nicht innerhalb des PG oder innerhalb dessen räumlich-funktionalen Umgriff.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im näheren Umfeld des PG nicht vorhanden. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist der "Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten" (Gebiets-Nr. 8131-371), welcher sich in einer Entfernung von rund 9 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Auswirkungen auf dieses Gebiet und dessen Erhaltungsziele durch das Vorhaben sind aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Elemente (Landwirtschaftliche Nutzfläche, Wald, Bebauung) auszuschließen. Weiterführende FFH - Vorprüfungen sind daher nicht erforderlich.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu sind keine gesonderten Aussagen für den Bereich des geplanten Wohnbaugebietes getroffen.

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nicht innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes.

Ferner befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand bzw. gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des PG.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan zulässige "maximale Baurecht" sowie auf Grundlage der aktuell vorhandenen Bestandssituation (Realnutzung des PG im März 2017). Dabei werden fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe und hohe Erheblichkeit.

7.2.1 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Oberostendorf liegt innerhalb der Naturraum-Untereinheit 047-A „Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach mit dem Schmuttertal“.
Das Plangebiet selbst befindet sich im Übergangsbereich zwischen der würmeiszeitichen Niederterrasse (Kies, sandig) und der Altmoräne z.T. mit Vorstoßschotter (mindelzeitlich und älter) – Kies, sandig bis tonig-schluffig z.T. Konglomerat (GeoFachdatenAtlas 2017, Geolog. Karte M 1:500.000).
Bei den vorherrschenden Bodenarten handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) der Legendeeinheit 5[8].

Klassifizierung der Böden nach Bodenschätzung:

Acker L 3 Lö 76/65
L 3 = Lehmboden der Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit; humushaltige Krume (ca. 20 – 30 cm) mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt); Lö = Löss, unsere wertvollsten Böden, Entstehung durch Windanwehung;
Die Bodenzahl beträgt 76 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 100). Gemäß Bodenschätzung kann somit von einer insgesamt hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bei Ackernutzung ausgegangen werden.

[8] Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Übersichtsbodenkarte Blatt 8030 (Waal), M 1:25.000

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im PG vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Arten- und Biotopschutzfunktion:	geringe - mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hohe Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	hohe Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit insgesamt:	hoch

Das aus Intensivgrünland bestehende PG weist überwiegend einen natürlich gewachsenen Boden mit einer an der Oberfläche stark anthropogenen Überprägung auf. Infolge der bisherigen Nutzungen ist von einer Vorbelastung der Böden durch z.B. Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im PG keine Bereiche seltener oder kulturhistorischer Böden und / oder Böden mit natürlichem, ungestörtem Bodenaufbau vorhanden. Altlastenverdachtsstandorte sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt erfolgt eine Überformung, Veränderung und teils Versiegelung einer rund 2,6 ha umfassenden Teilfläche der lokal weit verbreiteten mineralischen Bodenarten (Intensivgrünland / Fettwiese) mit größtenteils einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ≤ 0,35. Lediglich auf vier Baugrundstücken wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es besteht eine hohe Funktionserfüllung hinsichtlich der Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanze (natürliche Ertragsfähigkeit) sowie eine geringe bis mittlere Erfüllung bezüglich der Arten- und Biotopschutzfunktion. Infolgedessen sind die zu erwartenden baubedingten Eingriffe gegenüber dem Schutzgut Boden mit einer insgesamt mittleren bis hohen Eingriffserheblichkeit zu bewerten. Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist allerdings nicht auszugehen. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Durch die Bebauung des Plangebietes selbst (Gebäude, Anlage von Verkehrsflächen) mit den vorgenannten Grundflächenzahlen sowie durch bauliche Nebenanlagen wie z. B. Zufahrts- und Stellplatzflächen kommt es zu einem geringen bis mittleren dauerhaften Versiegelungsgrad von Flächen mit insgesamt hoher Funktionserfüllung hinsichtlich des Rückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen und der Rückhaltung für Schwermetalle. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) bzw. die anlagebedingten Umweltauswirkungen sind somit als von mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Wohnnutzung ist, den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen sowie eine umweltschonende gärtnerische Nutzung der Grundstücke vorausgesetzt, allerdings von keinen nennenswerten weiteren Belastungen gegenüber dem Schutzgut Boden auszugehen.

Zusammenfassend ist im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens (Flächendimension sowie festgesetzter Grad an Versiegelung) von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden** auszugehen.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes sind nach aktuellem Kenntnisstand keine (auch keine verrohrten) Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser: Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im PG liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Bei den Bohrungen zum Baugrundgutachten wurde bis zu einer Bohrendtiefe von 5 m kein freier Grundwasserspiegel festgestellt.

Gemäß den Darstellungen des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern" (www.lfu/wasser/kartendienst, Stand März 2017) befindet sich das PG nicht in einem "Wassersensiblen Bereich".

Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des PG nicht vorhanden.

Sickerfähigkeit: Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens möglich. Bei allen Bohrungen steht unter dem ca. 30 – 40 cm starken Mutterboden eine schluffig-lehmige Verwitterungsschicht an, die einen k_f-Wert < 10^{-6} mit einer für die Versickerung von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser damit zu geringen Sickerfähigkeit aufweist. Der anschließende quartiäre Kies, der in Tiefen von 2,20 m bis 3,40 m aufgeschlossen wurde, weist jedoch gute Sickereigenschaften auf. Lediglich im nordöstlichen Planungsumgriff, westlich des Hochweges steht diese sickerfähige Schicht erst ab 5,20 m Tiefe an. Sickeranlagen sind somit an die quartiären Kiese anzuschließen und können aufgrund der flächigen Verbreitung der Kiesschicht an beliebigen Standorten geplant werden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen beim Straßen- und Wegebau bzw. bei Baugruben und durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten (Oberboden, Verwitterungslehm) grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Ein Eindringen der Baugruben in einen zentralen Grundwasserkörper ist nicht wahrscheinlich, allerdings kann das Auftreten einzelner Stau- bzw. Quellhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse (geringe Versickerungsleistung im Tiefenbereich von Bodenarbeiten / kein freies Grundwasser bis 5m Tiefe) damit im Bereich des PG von baubedingten Umweltauswirkungen geringer (bis mittlerer) Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Anlagebedingt besteht durch die Bebauung grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate. Um dieser entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum weitestmöglichen Erhalt der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate im PG getroffen. Hierzu zählen insbesondere die nach Möglichkeit Geringhaltung der versiegelten Flächen, Verwendung sickerfähiger Beläge und die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen und entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln sowie über die belebte Oberbodenzone. Vorhandene, gering sickerfähige Schichten (Verwitterungslehme) sind hierbei bis zu den tieferliegenden, gut sickerfähigen Quartärschichten zu durchstoßen.
Betroffen ist eine Fläche mit hohem Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen sowie hohem Rückhaltevermögen für Schwermetalle im Oberbodenbereich. Ein möglicher, sich durch die Baukörper negativ auswirkender Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss ist auszuschließen. Anlagebedingt ist damit unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

Betriebsbedingt dürften bei Einhaltung der Gesetze zum Grundwasserschutz und einer umweltschonenden gärtnerischen Nutzung der Grundstücke keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Wasser auftreten.

Zusammenfassend ist (einen sorgfältigen evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen insbesondere bei Bodenaufschlüssen während der Bauphase vorausgesetzt) aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes in Verbindung mit der geringen Wasserdurchlässigkeit im Tiefenbereich von Bodenarbeiten, der erfolgenden Versiegelung v.a. auch aufgrund der Niederschlagswasserbehandlung von **Umweltauswirkungen insgesamt geringer bis mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Wasser** auszugehen.

7.2.3 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand und Bewertung

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge im Raum Oberostendorf beträgt rund 1.200 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur 7,5°C.

Aufgrund der Grünlandnutzung sind die Freiflächen des PG hinsichtlich ihrer lokalklimatischen Bedeutung vorrangig als grundsätzliches Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen.

Geringfügige lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch den nördlich anschließenden Siedlungsbestand (Emissionen durch Gebäudeheizung), die Staatsstraße 2035 (Kardinalstraße) und den Gerbishofer weg sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung, u.a. durch Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Pflegegänge, saisonal höheres Verkehrsaufkommen zu Erntezeiten.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Diese sind im Hinblick auf das Vorhaben, die zu erwartende zeitlich gestaffelte Bebauung der Grundstücke sowie die Lage im bisherigen Außenbereich mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Anlagebedingt büßt das PG durch die Überbauung zwar seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Verkehrsflächen ist von einer geringfügigen lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen, jedoch ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Größenordnung von nur untergeordneter Bedeutung für die lokal-klimatische Situation.
Zusätzlich ist auf die Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung und deren grundsätzliche kleinklimatisch-lufthygienische Funktion u.a. mit schadstoff- bzw. staubfilternder Wirkung hinzuweisen. Die anlagebedingten Umweltauswirkungen selbst sind daher mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit der geplanten Bebauung ebenfalls von lediglich geringen Beeinträchtigungen auszugehen. Hinsichtlich Art und Umfang des Vorhabens ist von einer geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen im Bereich der Erschließungsstraßen und von keinen wesentlich nachteiligen Beeinträchtigungen der näheren Umgebung in Bezug auf Emissionen durch Gebäudeheizung auszugehen.

Zusammenfassend sind deshalb insgesamt nur **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft** zu erwarten.

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet sowie im räumlich-funktionalen Umfeld nicht vorhanden.

Streng geschützte Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie seltene, empfindliche bzw. streng geschützte Vogelarten (Art. 1 VRL) wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt und es liegen auch keine entsprechenden Nachweise gemäß der Artenschutz- und Biotopkartierung vor.

Das PG besteht aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche mit entsprechender regional typischer Wiesenvegetation (Fettwiese). Entlang der Kardinalstraße sind auf dem Grundstück der Staatsstraße zwei Birken mittleren Alters mit guter Vitalität vorhanden, entlang der Gerbishofer Straße ein mehrstämmiger Spitzahorn. Alle drei Bäume werden erhalten. Sonstige aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Offenlandstrukturen (Raine / Säume) oder Pflanzengesellschaften sind allerdings nicht vorhanden.

Im Osten und südlich der Gerbishofer Straße schließt Intensivgrünland an, im Westen die Kardinalstraße mit westlich anliegender ein- bis zweireihiger Bebauung, im Norden ebenfalls Siedlungsbestand.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich weder im nahen noch weiteren räumlichen Umgriff und sind durch die geplante Bebauung somit nicht betroffen.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche (Intensivgrünland) kann damit insgesamt betrachtet als ein Gebiet von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung für seltene und damit besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten eingestuft werden. Auch sind mit dem angrenzenden Siedlungsbestand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung entsprechende Vorbelastungen vorhanden.

<u>Artenschützerische Beurteilung</u>

Zu berücksichtigende Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2015) befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Bereich des Plangebietes. Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte befinden sich rund 1 km südöstlich und östlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um den Nachweis der Feldlerche, Wachtel und des Neuntöters auf Ackerflächen nördlich von Gerbishofen (ASK-Nr. 8030-0299) sowie um den Nachweis des Schwarzmilans innerhalb der Waldfläche östlich von Oberostendorf (ASK-Nr. 8030-0300) aus dem Jahr 2008. Auswirkungen auf diese Arten durch die geplante Wohnbebauung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Aufgrund der Ausstattung und Bestandssituation der zur Bebauung vorgesehenen Flächen des PG mit intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung sowie aufgrund des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes ist das Lebensraumpotential für seltene, empfindliche und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutende Tierarten als von vergleichsweise nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Weiterhin können nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des PG sieht die Gemeinde Oberostendorf im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vorrangig zu einem Verlust einer ca. 2,6 ha großen intensiv genutzten Grünlandfläche. Gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sind i.V.m. der Realisierung des Vorhabens (Bauphase) nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich außerdem in der temporär erhöhten Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc. Hierbei handelt es sich allerdings ebenfalls um intensiv genutzte Grünlandflächen und Siedlungsbestand von geringer ökologischer Bedeutung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Baubedingt ist somit von einer geringen (bis mittleren) Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

Anlagen- und betriebsbedingt sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens in erster Linie eine weitere Einschränkung der Offenland-Lebensräume (Nahrungs- und Ruhehabitate, …) sowie zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Grünlandflächen v.a. durch Lärmemissionen und Beleuchtung zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopschutzsystems sind jedoch auszuschließen. Somit sind die anlagen- und betriebsbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen insgesamt betrachtet mit einer ebenfalls vergleichsweise geringen Erheblichkeit einzustufen. In Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Baugebietseingrünung (Festsetzung von Straßenbegleitgrün mit Pflanzung markanter Laubbäume, Ortsrandeingrünung auf Privatgrund, flächenbezogene Festsetzung von Laub- bzw. Obstbäumen) kommt es zu einer zusätzlichen Strukturanreicherung der Landschaft und damit zu einer grundsätzlichen Erhöhung des Lebensraumangebotes, das für zahlreiche (siedlungstypische) Tierarten interessant sein dürfte.

Insgesamt sind aufgrund der Bestandssituation und artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung sowie der Vorbelastungen mit intensiver Grünlandnutzung und angrenzender Wohnbebauung lediglich **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen** zu erwarten.

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung.

Als unbebaute Fläche der freien Landschaft dient der Bereich zwar grundsätzlich der indirekten Erholungsnutzung im Sinne von „Landschaftsgenuss“ und „ungehindertem Blick“ in die freie Landschaft, und zwar insbesondere von Seiten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der Planung (Baugruben, Baumaschinen, Krane, Baulärm etc.) zu einer Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).
Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung i.V.m. den Gärten des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes im Norden und Westen zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Alpenstraße, Hochweg) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszugehen.

Anlagebedingt sind aufgrund der Mehrbebauung im südlichen Ortsrandbereich von Oberostendorf bzw. durch die weitere bauliche Überprägung der Landschaft und Einengung der Erholungslandschaft geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Relevante Wegeverbindungen für die Erholungsnutzung sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden und werden somit auch nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingt ist aufgrund Art und Umfang des Baugebietes von einer geringfügig erhöhten bzw. nicht nachhaltig spürbaren Anzahl an Fahrzeugbewegungen auszugehen.

Insgesamt betrachtet ist aufgrund der zeitlich begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen von einer durch das Vorhaben verursachten **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung**) auszugehen.

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Das räumliche Umfeld des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist einerseits geprägt durch geringfügige und ortsübliche Emissionen von Seiten des angrenzenden Siedlungsbestandes im Norden und Westen. Darüber hinaus bestehen Emissionen durch die Kardinalstraße (St 2035) und die Gerbishofer Straße, welche Zubringerstraße für die südöstlich gelegene Hausmülldeponie Oberostendorf ist.

Westlich befindet sich in einer Entfernung von rund 124 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mutterkuhhaltung sowie südwestlich in einer Entfernung von rund 125 m ein Milchviehbetrieb. Für beide Anwesen sind die Abstandsregelungen gemäß des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (120 m zwischen Rinderbetrieben und der nächsten Wohnbebauung) eingehalten (vgl. auch Kapitel 8 „Immissionsschutz“).

Weiterhin können von den benachbarten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Anlagen Emissionen (u.a. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im rechtsgültigen FNP nicht dargestellt.

Auswirkungen und Ergebnis

Während der Bauphase ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen v.a. durch Lärm, Staub und Abgase (verursacht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, etc.) der angrenzenden Flächen (Siedlungsbestand / Erschließungsstraßen) auszugehen. Es ist insgesamt von einer mittleren baubedingten Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) auszugehen.

Anlagebedingt sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Betriebsbedingt kommt es zu einem Anstieg der Emissionen aus der Gebäudeheizung. Weiterhin ist aufgrund Art und Umfang des Baugebietes (36 Baugrundstücke) grundsätzlich eine gewisse Erhöhung der Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Durch die geplante Bebauung sowie im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen sind die betriebsbedingten Auswirkungen als von geringer bis mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die Staatsstraße 2035 werden passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) für die erste Häuserzeile entlang der St 2035 (Kardinalstraße) erforderlich, um die Bauwerber und künftigen Bewohner vor unzulässigen Lärm-Beeinträchtigungen zu schützen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Auf die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz in der Bebauungsplan-Satzung wird verwiesen.

Insgesamt kann von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen bis mittleren Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Die Landschaft im Bereich des PG und im näheren Umgriff ist grundsätzlich charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage mit leichtem Gefälle in Richtung Norden und die intensive landwirtschaftliche Nutzung.
Das Plangebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden begrenzt die asphaltierte Gerbishofer Straße den Planungsbereich.

Im Westen grenzt die Kardinalstraße (St 2035) mit westlich anliegender ein- bis zweireihiger Wohnbebauung an. Im Norden befindet sich die Wohnbebauung an der Alpenstraße, welche insbesondere im westlichen, schon älteren Bereich eine optisch wirksame Ortsrandeingrünung aufweist. Im östlichen Bereich an der Ecke Alpenstraße / Hochweg befindet sich noch eine unbebaute Parzelle. Entlang der Kardinalstraße (St 2035) sind zwei Birken mittleren Alters mit guter Vitalität vorhanden, entlang der Gerbishofer Straße ein mehrstämmiger Spitzahorn. Alle drei Bäume werden erhalten und in die geplanten Grünflächen integriert. Südlich der Gerbishofer Straße setzen sich die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Insgesamt handelt es sich um eine intensiv genutzte, strukturarme Landschaft rings um das geplante Wohnbaugebiet. Südöstlich verläuft eine Freileitung.

Vorbelastungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild stellen v.a. die nicht wirksam eingegrünten landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude südöstlich und nordöstlich des geplanten Baugebiets dar.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial) sind aufgrund der gut einsehbaren Lage mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu bewerten. Diese Auswirkungen sind allerdings lediglich temporär.

Anlagenbedingt erfolgt eine weitere Einengung und bauliche Überprägung der freien Landschaft. Hinsichtlich Art und Umfang des Vorhabens (insbesondere unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Baurechts sowie der festgesetzten Gebäudeausrichtung und Höhenentwicklung und damit möglichst sensiblen Einbindung in die Landschaft) sowie auch aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist hierbei von geringen bis mittleren Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen. Durch die entsprechend im Rahmen der Grünordnungsplanung vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (vgl. Kap. 4.1), v.a. Pflanzmaßnahmen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung) kann den Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes jedoch grundsätzlich begegnet werden. Wichtige Blickbeziehungen werden infolge der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der zeitlich begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen und der geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung insgesamt **Umweltauswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild** zu erwarten.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter: Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter: Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes - mit Ausnahme des östlichen Wirtschaftsweges (Hochweg) - nicht vorhanden. Dieser wird als Erschließungsstraße ausgebaut.

Es besteht somit keine bzw. nur eine geringe Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Folgende schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind geplant:

Schutzgüter: Boden und Wasser

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich in ihrer ursprünglichen Form durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Hinweis zur bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, DIN 19731);
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken bei geringer Belastungsintensität (Fugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasen- oder Drainpflaster etc.);
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung der anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwässer innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben über Sickerbecken mit belebter Bodenzone, Mulden-Rigolensysteme oder ggf. Schachtversickerung;
- Verpflichtung zum Einbau einer Brauchwasserzisterne auf den Privatgrundstücken als Puffer bei extremen Niederschlagsereignissen;

Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung)

- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 15 einheimischen Laubbäumen I. oder II. Ordnung im Bereich des öffentlichen Straßenraumes und der öffentlichen Grünfläche zur Strukturbildung und Begrünung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 10 einheimischen Laubbäumen I. oder II. Ordnung im Bereich des Gerbishofer Weges und der Kardinalstraße zur Straßenraumgestaltung und Ortsrandeingrünung;
- Festsetzung zur Pflanzbindung auf Privatgrund im östlichen Ortsrandbereich zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft;
- Flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laub- bzw. Obstbäumen auf den Baugrundstücken;
- Mindestqualität der durch Planzeichnung festgesetzten Laubbäume sowie zum Mindeststandraum der Straßenbäume;
- Festsetzung und Hinweise zur Verwendung zulässiger Pflanzenarten;
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen; Verpflichtung zur Pflege und Ersatzpflanzung bei Pflanzenausfall;

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Flächen des PG voraussichtlich mittel- bis langfristig weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Auch würde die bereichsweise Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion) unterbleiben sowie im Hinblick auf die Grundwassersituation, den Bodenwasserhaushalt und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers keine Veränderung und damit verbundene mögliche Verschlechterung auftreten.

Demgegenüber bliebe bei Nichtdurchführung der Planung der in der Gemeinde Oberostendorf vorhandene Bedarf an Wohngrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung bestehen und die Neuansiedlung junger Familien würde unterbleiben. Demgegenüber bestünde somit die Gefahr der Abwanderung junger Familien in andere Gemeinden und das Ziel zur Erhaltung eines Gleichgewichtes der Altersstruktur der Bevölkerung in Oberostendorf könnte ggf. langfristig nicht erreicht werden.

7.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergaben sich bei der Anlage des öffentlichen Grünzugs und der Erschließung.

Im Vorentwurf wurde eine Planungsvariante (Variante 1) mit einem nord-süd-gerichteten Grünzug erstellt und mit zwei Straßen-Anbindungen zum Hochweg. Da hier jedoch drei Grundstücke mit einem Stichweg erschlossen werden müssen, wurde sich für die mit diesem Bebauungsplan weiter entwickelte Variante 2 entschieden. Zudem wurde in der jetzigen Planungsvariante 2 die Verbindungsfunktion des west-ost-gerichteten Grünzuges als positiv empfunden.

Die Variante 2 wurde noch dahingehend angepasst, dass die Erschließungsstraßen nun nicht mehr geradlinig verlaufen, sondern etwas geschwungen sind. Diese Anpassung soll der Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit dienen.

Abb. 9 *Planungsvariante 1 mit nord-süd-gerichtetem Grünzug*

Abb. 10 *Planungsvariante 2*

7.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Oberostendorf zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die

Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Hauptgebäude zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude überprüft werden, ob die festgesetzten auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Abschließend sollte spätestens 5 Jahre nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, insbesondere auch im Hinblick auf deren Entwicklungsziele, erfolgen.

7.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die fünfstufige Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen zu Arten- und Biotopschutz und Schutzgebieten auch der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf dar. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Bewertungen und Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen / Grundlagen über das PG - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das PG bzw. den Geltungsbereich übertragen, stets unter Berücksichtigung des durch die Planung "maximal zulässigen Baurechts".

Zur Sickerfähigkeit des Bodens und Tragfähigkeit des Baugrundes sowie zur Höhe des Grundwasserflurabstandes wurde ein Baugrundgutachten von der Ingenieurgesellschaft ICP erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet und berücksichtigt wurden.

7.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes "Oberostendorf – Gerbishofer Weg" reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen im Hauptort Oberostendorf. Grundsätzliches Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen vorrangig für junge Familien.

Das gegenständliche Plangebiet (PG) ist in besonderem Maße geprägt durch nahezu ebene Lage auf der würmeiszeitlichen Schotterterrasse bzw. der Altmoräne mit intensiver Grünlandnutzung. Südlich und östlich grenzen an das PG ebenfalls intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen an. Westlich und nördlich anschließend befindet sich Siedlungsbestand bzw. die Kardinalstraße (St 2035).

Das PG ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Es sind weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem BNatSchG und BayNatSchG noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) unmittelbar von der Planung betroffen oder stehen in unmittelbarem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Plangebiet. Weiterhin befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des PG. Fundpunkte bzw. Fundflächen der Artenschutzkartierung sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie seltener empfindlicher, streng geschützter Vogelarten der VRL 1 wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Es ist festzuhalten, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens eine Überformung und Veränderung einer ca. 2,6 ha umfassenden Teilfläche der lokal jedoch weit verbreiteten Bodenarten (landwirtschaftliche Nutzflächen / Braunerden) erfolgen wird. Dabei ist aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Umweltschutzgüter und die Realnutzung des PG v.a. von einer Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Boden von einer mittleren Erheblichkeit, gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Orts- und Landschaftsbild von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen. Alle weiteren Schutzgüter (Oberflächengewässer, Lokalklima / Luft, Tiere und Pflanzen, Kultur- / Sachgüter werden durch das Vorhaben nur in geringem Maße bzw. gar nicht beeinträchtigt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, u. a. durch eine entsprechende Baugebietsein- und -durchgrünung sowie eine möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten und gering verschmutzten Niederschlagswassers kann möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter begegnet werden.

Hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Des Weiteren ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und / oder der nach nationalem Recht streng geschützten Arten erfüllt werden. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf das nationale Artenschutzrecht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schützwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Listen) nicht zu erwarten.

Die für die Realisierung der Planungsinhalte nötige Inanspruchnahme der naturschutzfachlich insgesamt keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen (Intensivgrünland) ist somit in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage dieses Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können sowie eine Kontrolle insbesondere der Entwicklungsziele der durchgeführten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Darüber hinaus sollte spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude eine Überprüfung der Festsetzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung auf Privatgrund durchgeführt werden.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**mittel**
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**
Grundwasser	geringe (bis mittlere) Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Tiere und Pflanzen	geringe (bis mittlere) Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Orts- und Landschaftsbild	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Kulturgüter / Sachgüter	nicht betroffen / gering	nicht betroffen / nicht betroffen	nicht betroffen / nicht betroffen	**nicht betroffen**

8 Immissionsschutz

Landwirtschaft:

Südwestlich des Plangebietes, auf der Flurnummer 117, befindet sich seit dem Jahr 2015 ein Aussiedlerhof mit Milchviehstall. Um durch die Ausweisung des Baugebietes Einschränkungen für den Betrieb zu vermeiden, wurde mit dem Landratsamt Ostallgäu, SG Umweltschutz im Vorfeld abgeklärt, ob eine genauere Betrachtung und eine Beurteilung nach der VDI-Richtlinie 3894 erfolgen muss.
Aufgrund der Entfernung des Stalls von mindestens 125 m zur nächstgelegenen Baugrenze kann eine genauere Betrachtung entfallen, da gemäß den Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ bei der Bauleitplanung aus Gründen der planerischen Vorsorge ein Abstand von 120 m zwischen Rinderbetrieben und der nächsten Wohnbebauung angestrebt werden soll und dieser Abstand zum gegenständlichen Wohnbaugebiet eingehalten ist.

Der Abstand zwischen Stallaußenwand und nächstgelegener Baugrenze beträgt rund 125 m (gemessen im BayernAtlas plus: 126 m), der Abstand zwischen dem äußersten (geplanten) Fahrsilo und der äußersten südwestlichen Baugrenze beträgt rund 80 m.
Westlich der Kardinalstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Mutterkuhhaltung. Auch hier ist der Stall mehr als 120 m von der westlichen Baugrenze entfernt (rund 124 m).

Darüber hinaus befinden sich zwei weitere Fahrsiloanlagen direkt südlich angrenzend an den Gerbishofer Weg.
Fl.Nr. 138 im Südwesten: Der Abstand zwischen Fahrsilo und äußerster Baugrenze beträgt rund 20 m.
Fl.Nr. 166 im Südosten: Der Abstand zwischen Fahrsilo und äußerster Baugrenze beträgt rund 55 m.

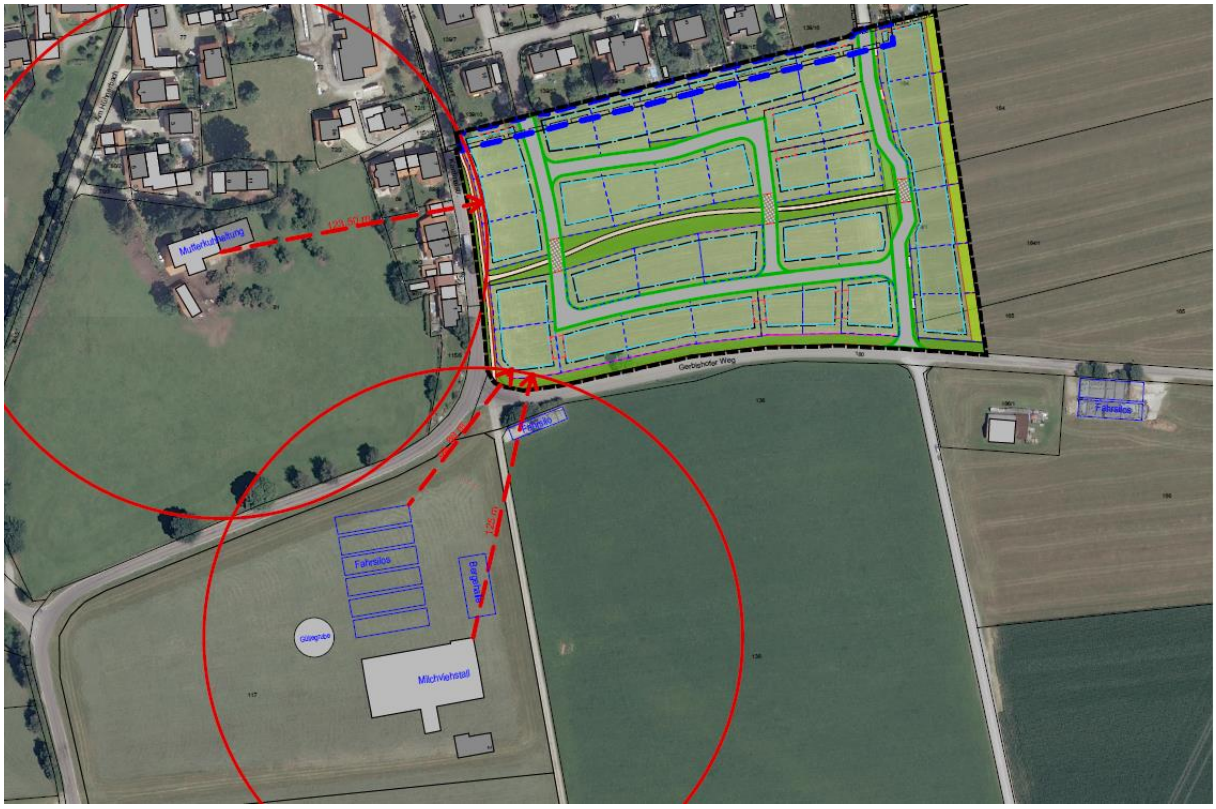

Abb. 11 *Abstände der Wohnbebauung von Mutterkuhhaltung und Milchviehstall*

Von den benachbarten oder in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsanlagen können Emissionen (u.a. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten. Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Typische Landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Bereits während der Planungsphase wurde vom Gemeinderat ebenfalls bei der Firma ACCON GmbH, Greifenberg eine eigenständige fachliche Beurteilung zur landwirtschaftlichen Geruchssituation[9] beauftragt, welche seit Februar 2018 vorliegt.
Es war zu prüfen, inwiefern im geplanten Wohngebiet Nachteile oder Beeinträchtigungen aus Geruchsimmissionen durch den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 117 zu erwarten sind. Die Berechnung der Geruchsimmissionen erfolgte mit dem Abstandsmodell der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 2 und die Bewertung auf Grundlage des in der Geruchsimmissionsrichtlinie festgelegten Grenzwerts für Wohngebiete. Die Berechnung der Emissionen erfolgte für die Haltung der maximal genehmigten Rinderanzahl im Stallgebäude auf Flurstück 117 sowie für eine Güllegrube und insgesamt vier bestehende und drei weitere vorgesehene Fahrsilos.

Der in der Geruchsimmissionsrichtlinie festgelegte Grenzwert für Wohngebiete von maximal 10 % der Jahresstunden wird mit Ausnahme der am äußersten Südwesten im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke mit den Nummern

[9] Stellungnahme zur Geruchssituation aus landwirtschaftlichen Immissionen, Bericht-Nr. ACB - 0218-8054/4 vom 21.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf – Gerbishofer Weg“, Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg

18, 24 und 25 sicher eingehalten. Für diese drei Grundstücke werden höhere Geruchsimmissionen erwartet. Für die Grundstücke 18 und 25 wird der Immissions-Grenzwert für Dorfgebiete von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr sicher eingehalten. Für Grundstück 24 sind Geruchsimmissionen bis 20 % der Jahresstunden wahrscheinlich.
Die angewandte Abstandsberechnung beruht auf einer vereinfachten schematischen Betrachtung der Emissions-, Standort- und Ausbreitungsbedingungen, was in vielen Fällen ausreichend sein kann. Weiterführende Prüfungen mit einem aufwändigeren Ausbreitungsmodell (AUSTAL2000G) würden im Bedarfsfall zu genaueren Ergebnissen führen.
Es ist vorgesehen, das der Wohnbebauung am nächsten gelegene Fahrsilo auf Fl.Nr. 138 bis zur Realisierung bzw. Fertigstellung des 2. Bauabschnittes, in welchem sich die Baugrundstücke 18, 24 und 25 befinden, aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Eine Nutzung als Lager für verschiedene Materialien ohne Geruchsrelevanz oder regelmäßige Fahrzeugbewegungen soll weiterhin möglich sein. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Eigentümer wurden bereits getroffen.

Die Verwaltung wird durch eine notarielle Vereinbarung zwischen der Gemeinde Oberostendorf und den jeweiligen Bauwerbern im Rahmen des Kaufvertrages zum jeweiligen Baugrundstück eine Duldungspflicht landwirtschaftlicher Immissionen - ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben, Anlagen und Grundstücken - verbindlich festlegen. Wie sich dies in der langjährigen Praxis der Gemeinde Oberostdorf gezeigt hat, kann etwaigen Beschwerden / Klagen dadurch bisher wirkungsvoll entgegen gewirkt werden.

Abb. 12 *BAYSIS-Kartenfenster[10], Ausschnitt Oberostendorf Süd*

Abb. 13 *Aussiedlerhof südlich des PG und Ortsschild, südlich Einmündung Gerbishofer Weg*

Verkehrslärm Staatsstraße 2035:

Im Westen grenzt die Kardinalstraße (St 2035) an das Plangebiet. Das Ortsschild befindet sich südlich der Einmündung des Gerbishofer Weges und somit beträgt die erlaubte Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebietes 50 km/h.

10 Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“ der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-1117-8054/02 vom 13.11.2017

Im Laufe des Bauleitplan-Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung[9] beauftragt und vom Ing.-Büro Accon, Greifenberg zum Bebauungsplan durchgeführt. Diese schalltechnische Untersuchung bildet die Anlage 2 der Begründung.

Es wurde die Geräuschbelastung durch Verkehrsgeräusche (Staatsstraße 2035 und Gerbishofer Weg) untersucht. Die Berechnungen der Emissionen des Straßenverkehrs erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 an der Staatsstraße 2035 tags um 5 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden entlang der Staatsstraße tags um 1 dB(A), nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Die westliche Häuserreihe entlang der Staatsstraße (Kardinalstraße) liegt somit im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Die Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämm-Maß im Lärmpegelbereich III (ungünstigster Fall innerhalb des gesamten Plangebietes) liegen bei 35 dB. Diese sind mit üblichen modernen Standard-Bauteilen in der Regel bereits erfüllt.
Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
Die Gemeinde setzt daher die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz in der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich fest. Dies bedeutet, dass für die erste Häuserreihe entlang der Staatsstraße 2035 eine Orientierung schutzbedürftiger Wohnräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite vorgenommen werden muss bzw. alternativ bei diesen Räumen ein schallgedämmtes Belüftungskonzept umzusetzen ist. Die Häuserzeile wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Von Seiten des Landratsamtes Ostallgäu, Sachgebiet Immissionsschutz, wurden zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zum verbesserten Schutz der Außen- und Gartenflächen mit zugehörigen Wohnterrassen vorgeschlagen.

Ergänzend zu den bisher getroffenen immissionsschutzrechtlichen Begutachtungen wurde daher dem begleitenden Fachgutachter ACCON GmbH, Greifenberg, eine weiter gehende Untersuchung (Stellungnahme 8054/3 vom 08.02.2018)[11] zur schallschutztechnischen Wirkung einer möglichen Lärmschutzwand in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Höhe beauftragt, welche insgesamt zu keinem befriedigenden Ergebnis kommt.
Das dort gezogene Fazit lautet wie folgt:
Wie aus den Rasterlärmkarten ersichtlich wird, reduziert sich die Geräuschbelastung bei einer beispielsweise zwei Meter hohen Lärmschutzwand lediglich für das Erdgeschoss. Im Obergeschoss werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten. Demgegenüber würde eine z. B. vier Meter hohe Lärmschutzwand zwar eine deutliche Verbesserung bewirken, jedoch auch bei dieser Variante die Orientierungswerte zur Nachtzeit weiterhin überschreiten.
Die Errichtung dieser höheren Lärmschutzwand wäre aus Sicht des Gemeinderates nur auf Kosten eines gestörten Ortsbildes an dieser auch optisch wichtigen südlichen Ortseinfahrt zu bewerkstelligen und würde die Akzeptanz in Frage kommender Bauwerber für genau diese 5 Bauparzellen (gemeint sind die Nummern 1, 8, 9, 18 und 24 entlang des westlichen Gebietsrandes) nicht erhöhen. Die Wand, deren abschirmende Wirkung bei gegebener Höhe größer wäre, je näher sie am östlichen Fahrbahnrand gebaut würde, könnte in einem kürzesten Abstand von 6 Metern von der asphaltierten Fahrbahn entlang der privaten Grundstücksgrenzen angebracht werden und wäre aus Sicht des Gemeinderates in ihrer Wirkung unbefriedigend. Zudem ließe auch der auf etwa halber Höhe Richtung Osten in das Baugebiet abgehende öffentliche Fuß- und Radweg keinen umfassenden Lärmschutz für die

[11] Untersuchung schalltechnische Wirkung Lärmschutzwand, Stellungnahme 8054/03 vom 08.02.2018 zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gerbishofer Weg“, Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg

beiden genau dort anliegenden Grundstücke zu, so dass der dafür zu betreibende Aufwand im Hinblick auf das Kosten-/Nutzen-Verhältnis nicht wirklich gerechtfertigt schiene. Von der Errichtung bzw. Festsetzung einer entsprechenden Lärmschutzwand in den Planunterlagen wird deshalb Abstand genommen.

Unter Verweis auf die gemeindliche Planungshoheit der Gemeinde ist festzuhalten, dass der Gemeinderat Oberostendorf an dieser wichtigen Stelle die Belange des Orts- und Landschaftsbildes höher gewichtet als einen verbesserten bis umfassenden Lärmschutz für die späteren Bewohner.

Die jeweiligen Kaufinteressenten für die betreffenden Baugrundstücke werden von der Gemeindeverwaltung umfassend auf die bestehenden Überschreitungen der o.g. Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte laut Gutachten hingewiesen.

Verkehrslärm Gerbishofer Straße:

Der Gerbishofer Weg dient auch als Zufahrt zur Mülldeponie des Landkreises Ostallgäu. „Die Hausmülldeponie Oberostendorf ist die zentrale Entsorgungsanlage im Landkreis Ostallgäu. Bürgerinnen und Bürger können hier alle Arten von Abfälle abgeben. Abfälle, die nicht verwertbar sind und die Grenzwerte der Abfallablagerungsverordnung einhalten, werden im Deponiebereich abgelagert und eingebaut. Alle anderen Abfälle werden in Großcontainern erfasst und - je nach Abfallart - entweder einer thermischen Verwertung in der Müllverbrennungsanlage des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten zugeführt oder zum Recycling gegeben.“[12]
Gemäß der telefonischen Auskunft der Abfallwirtschaft am Landratsamt Ostallgäu werden im Jahr ca. 7.000 bis 10.000 m³ belasteter Bauschutt wie Asbest, künstliche Mineralfasern, etc. gelagert. Die Hausmülldeponie hat von Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, am Donnerstag und Freitag zusätzlich von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr und am Samstag von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr geöffnet. In den immissionsrechtlich relevanten Nachtzeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr finden keine Fahrten zur Deponie statt.

Von Seiten der Kommunalen Abfallwirtschaft, Landratsamt Ostallgäu, wurde insbesondere hinsichtlich einer etwaigen zukünftigen Zunahme des Deponieverkehrs dringend angeraten, entlang des Gerbishofer Weges einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand zu errichten.
Um die unterschiedlichen Belange, einerseits Bereitstellung von Wohnbauland für die (ortsansässige) Bevölkerung und junge Familien, andererseits Erhaltung und ggfs. Erweiterung des Deponiebetriebes, gerecht unter-einander abwägen zu können, hat die Gemeinde ein qualifiziertes schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

Am Gerbishofer Weg wurden vom Ing.-Büro Accon in der Zeit vom 26.10. bis 06.11.2017 Verkehrserhebungen durchgeführt. Ausgehend von diesen Daten wurde das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) für die jeweiligen Straßenabschnitte des Gerbishofer Weges ermittelt. Zur Berücksichtigung einer etwaigen zukünftigen Verkehrszunahme wurden die DTV-Werte sukzessive für das Prognosejahr 2027 jährlich um ein Prozent erhöht.

Für die Berechnung wurde angenommen, dass sich der Verkehr an der Kreuzung Gerbishofer Straße / Hochweg zu 70 % Richtung Mülldeponie und zu 30% Richtung Gerbishofen aufteilt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 weitestgehend eingehalten werden können. Entlang des Gerbishofer Weges betragen die Überschreitungen tags 1 dB(A) und nachts 1 bis 3 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tags um mind. 4 dB(A) und nachts um mind. 2 dB(A) unterschritten.

[12] Homepage des Landkreises Ostallgäu, Abfallwirtschaft, http://www.buerger-ostallgaeu.de/abfallwirtschaft.html?&url=%2FLRA-Abfallwirtschaft.aspx%3Fview%3D~%2Fkxp%2Forgdata%2Fdefault%26orgid%3D0d00c07e-30ed-4b94-9a4b-8aab1115320c, Datenabfrage vom 05.04.2017

Die südliche Häuserreihe entlang des Gerbishofer Weges befindet sich im Lärmpegelbereich II nach DIN 4109. Die Anforderungen an das resultierende Bau-Schalldämm-Maß im Lärmpegelbereich II liegen bei 30 dB. Diese sind mit üblichen modernen Standard-Bauteilen in der Regel bereits erfüllt.

Für die südliche Baureihe sind gemäß schalltechnischer Untersuchung keine Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Die Überschreitungen der Orientierungswerte können als marginal angesehen werden und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden eingehalten. Bei diesen Werten ist auch eine etwaige zukünftige Verkehrszunahme um sukzessive jährlich ein Prozent für das Prognosejahr 2027 bereits berücksichtigt.

Somit kann den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ausreichend Rechnung getragen werde, ohne dass der langfristige Deponiebetrieb in Gefahr sein sollte.

Ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand - wie von der Kommunalen Abfallwirtschaft dringend angeraten - soll in diesem südlichen Ortsrandbereich aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht verwirklicht werden. Vielmehr soll an diesem endgültigen südlichen Ortsrand ein dorfgemäßer Siedlungscharakter sowie ein lockerer Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geschaffen werden.
Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit gewichtet der Gemeinderat Oberostendorf an dieser wichtigen Stelle die Belange des Orts- und Landschaftsbildes höher als die Änderungsvorschläge für einen verbesserten bis umfassenden Lärmschutz für die späteren Bewohner.

9 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung der Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das bestehende System.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Niederschlagswasserbehandlung

Für das Planungsgebiet liegt ein Baugrundgutachten vor, in dem Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass nach einer Verwitterungsschicht sickerfähige Kiesschichten aus Quartiärkies anstehen. Der Quartiärkies wurde in allen Bohrungen mit Ausnahme der Bohrung B 5 ab Tiefen von 2,2 m bis 3,4 m aufgeschlossen. In B 5 steht der Quartärkies jedoch erst ab 5,20 m Tiefe an.

Sickeranlagen müssen an diesen Horizont angebunden werden.

Da die Quartärkies-Vorkommen flächig verbreitet sind, können Sickeranlagen an beliebigen Standorten geplant werden, wobei der Bereich um B5 aufgrund der Tiefenlage einen höheren Herstellungsaufwand bedingt.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die

"technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagwassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen.

10 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Staatlichen Vermessungsamtes Marktoberdorf verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Oberostendorf als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

11 Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand Februar 2005
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BayNatSchG, in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372);
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375);
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Stand: März 2017
- Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digit. Orthophotos / Flurkarte, Stand 2016
- Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Bodenschätzung, Digit. Abfrage März 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2015
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage März 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie, Digit. Fassung,
- Bayer. Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de: Geologische Karte von Bayern Maßstab 1:500.000, Stand: FIN-Web-Abfrage März 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Kartieranleitung der Biotopkartierung Bayern, 2012
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Beiträge zum Artenschutz. Rote Liste gefährdeter Tiere sowie Gefäßpflanzen Bayerns. www. bayern.de / lfu / natur / arten_und_biotopschutz / roteliste / index.html
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www. lfu / wasser / kartendienst / index.html
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte Blatt 8030 Waal M 1:25.000, Abfrage März 2017
- Bayer. Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003 www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionenbwertung
- Bayer. Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2013
- Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- BNatSchG, in der Fassung vom 29.Juli 09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf, genehmigt 2004
- Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried: „Erschließung Baugebiet „Gerbishofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg“, Oberostendorf, Baugrunduntersuchung“, Geotechnischer Bericht Nr. 170203 vom 22.03.2017
- Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“ der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-1117-8054/02 vom 13.11.2017
- Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Stellungnahme 8054/03, Untersuchung schalltechnische Wirkung Lärmschutzwand zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“ vom 08.02.2018
- Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Stellungnahme zur Geruchssituation aus landwirtschaftlichen Immissionen zum Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“ der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-0218-8054/04 vom 21.02.2018

- Landkreis Ostallgäu: http://www.buerger-ostallgaeu.de/abfallwirtschaft.html?&url=%2FLRA-Abfallwirtschaft.aspx%3Fview%3D~%2Fkxp%2Forgdata%2Fdefault%26orgid%3D0d00c07e-30ed-4b94-9a4b-8aab1115320c, Datenabfrage vom 05.04.2017
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Planungsbüro DAURER + HASSE: „Vitalitätscheck 2.1 zur Innenentwicklung der Gemeinde Oberostendorf“, Stand: 31.03.2017
- Regionalplan der Region Allgäu (16)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 37), jeweils in der Fassung vom 10.04.2018, dem Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

.....

W. Daurer (Unterschrift)