



# Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan Nr. 19 „Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg“ der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Unterostendorf

### Begründung

### **Endgültige Planfassung**

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

Stand: 09.04.2019

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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## BEGRÜNDUNG

für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 „Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg“ der Gemeinde Oberostendorf im Ortsteil Unterostendorf

<b>1</b>	<b>Anlass, Planungsziel und Zweck</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren gemäß § 13A Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>5</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung	5
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013	5
4.1.2	Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns	5
4.1.3	Siedlungsstruktur	6
4.1.4	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	6
4.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
<b>5</b>	<b>Bestandssituation und Schutzgüter</b>	<b>8</b>
5.1	Topographie	8
5.2	Realnutzung	8
5.3	Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)	9
5.4	Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	9
5.5	Wasser	9
5.6	Klima / Luft	10
5.7	Mensch (Immissionen)	10
5.8	Mensch (Erholung)	11
5.9	Orts- und Landschaftsbild	11
5.10	Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	11
<b>6</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>11</b>
6.1	Allgemeines	11
6.2	Städtebauliches Konzept	12
6.3	Grünordnerisches Konzept	12
6.4	Verkehrliche Erschließung	12

---

<b>7</b>	<b>Begründung der textlichen Festsetzungen</b>	<b>12</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	13
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	13
7.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
7.5	Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	13
7.6	Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze	14
7.7	Gestaltung der Gebäude	14
7.8	Einfriedungen	14
7.9	Grünordnung	15
7.10	Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser	15
7.11	Sichtdreiecke	16
<b>8</b>	<b>Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Bearbeitungs- und Plangrundlagen</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>18</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018	5
Abb. 2	Ausschnitt des Flächennutzungsplans	8
Abb. 3	Ansicht von Osten Richtung bestehender Ortsrand	8

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	17
-----------	---	----

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Zur Deckung dringenden Wohnbaulandbedarfes soll vorhabenbezogen und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern am östlichen Ortsrand von Unterostendorf eine kleinräumige Bebauungsplanung entwickelt werden. Aus den Ergebnissen des im Jahr 2016 durchgeführten und in 2017 abgeschlossenen VitalitätsCheck 2.0 (Instrument der Ländlichen Entwicklung in Bayern) ist zu erkennen, dass im Ortsteil Unterostendorf kaum Leerstände und ein vergleichsweise sehr geringes Innenentwicklungspotenzial über Baulücken, Nachverdichtungen o. ä. vorhanden ist.

Die räumliche Situation an der Ortseinfahrt „Am Kreuzweg“ aus Richtung Osten, von der Staatsstraße St 2035 kommend, soll in ortsbildverträglicher Weise ergänzt und abgerundet werden, ohne die Funktion und Verkehrssicherheit der ostseitig angrenzenden Staatsstraße einzuschränken

Ziel dieser Bebauungsplanung ist es, eine bisher landwirtschaftlich als Mähwiese genutzte Freifläche am Ortsrand als Wohnbauland umzuwidmen.

Die Straße „Am Kreuzweg“ ist westlich und nördlich des Plangebietes bereits bebaut. Durch die Ausweisung von zwei Grundstücken südlich der Straße „Am Kreuzweg“ findet der Ort dort seinen Abschluss und ergänzt die bestehende Bebauung.

## 2 VERFAHREN GEMÄß § 13 B BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Unterostendorf - Südlich Am Kreuzweg" nach §13b BauGB beschlossen. Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet ca. 1.947 m<sup>2</sup> x 0,35 (GRZ) = ca. 685 m<sup>2</sup>).

Gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Das Verfahren erfolgt deshalb nach dem Willen des Gemeinderates ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup> (ca. 0,25 ha) und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 45 sowie 45/1, jeweils der Gemarkung Unterostendorf, Gemeinde Oberostendorf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Kreuzweg“ auf Fl.-Nr. 44 und die daran angrenzende Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 43/2 und 43/3,
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung auf Fl.-Nr. 45/2,

- im Osten durch die Staatsstraße St 2035 auf der Fl.-Nr. 58 mit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Fläche (Fl.-Nr. 64) und dem asphaltierten Weg (Fl.-Nr. 86)
- und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Mähwiese mit der Fl.-Nr. 46

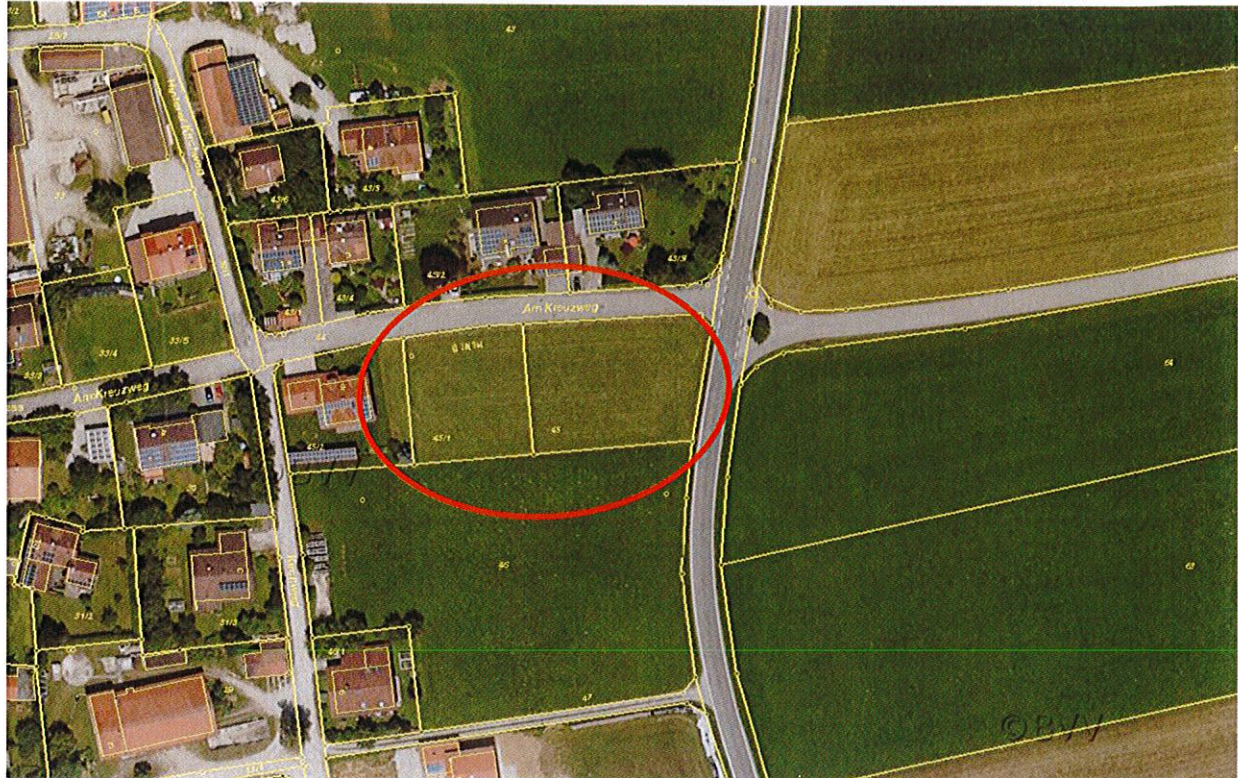


Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

## 4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

#### 4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Oberostendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Oberostendorf mit all seinen Ortsteilen betreffen.

#### 4.1.2 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### **4.1.3 Siedlungsstruktur**

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Die Entwicklung zu Wohnzwecken für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen wird unter Berücksichtigung des demographischen Wandels durchgeführt. Die Erschließung ist durch die direkte Lage an der Straße „Am Kreuzweg“ gesichert und flächensparend durchführbar.

#### **4.1.4 Regionalplan (RP) der Region Allgäu**

Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu kein zentraler Ort und liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

*Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen*

##### *1 Siedlungsstruktur*

*1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.*

*1.3 ...*

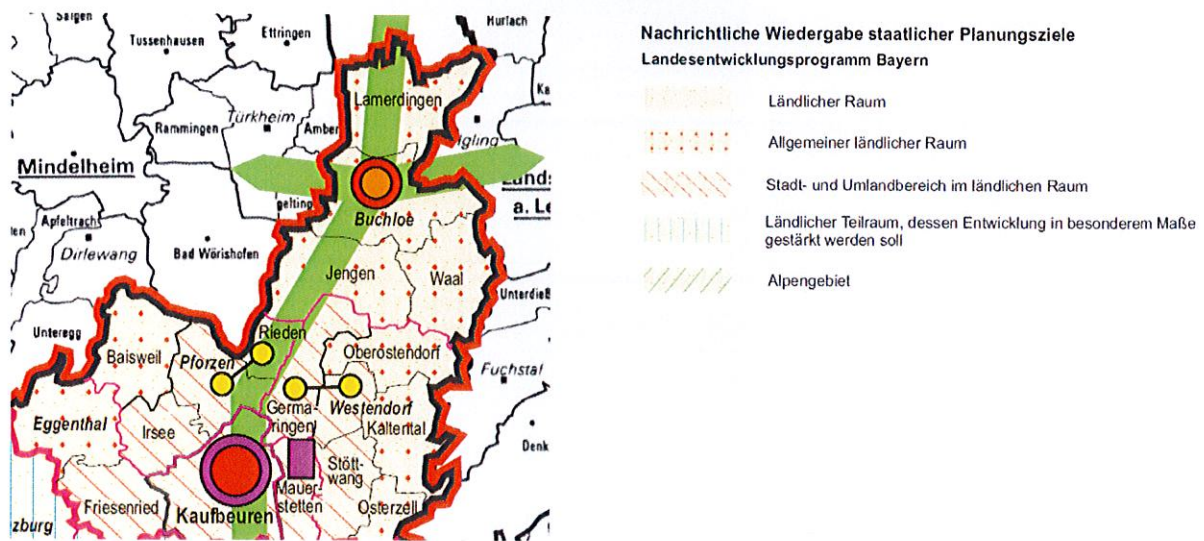
*(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.<sup>1</sup>

Die geplante Neubaufäche befindet sich im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Zielen des Regionalplanes.



Ausschnitt Karte 1 - Raumstruktur des Regionalplans Allgäu

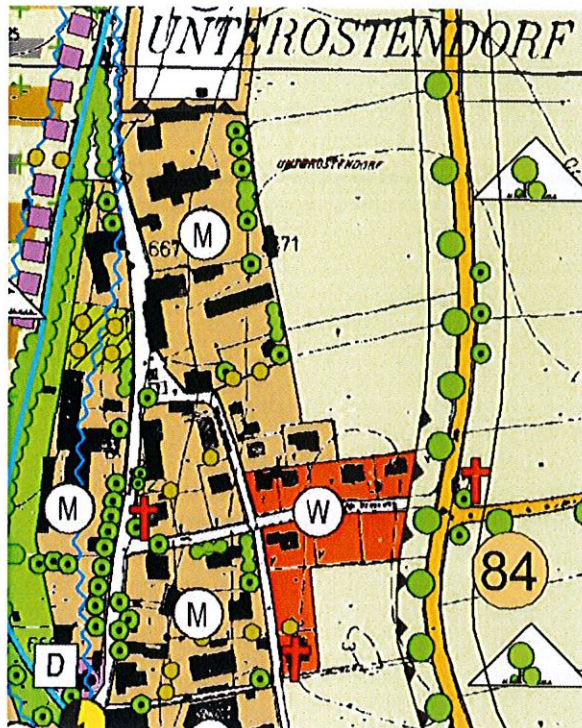
## 4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf vom 12.05.2004 als „Wohnbaufläche“ (gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur städtebaulichen Erfordernis und dem generellen Anspruch der Gemeinde zum Zukunftsthema „Aktives Flächenmanagement“ ist Folgendes festzuhalten:

Die städtebauliche bzw. ortsplannerische Erfordernis ergibt sich aus den Ergebnissen des im Jahr 2016 durchgeführten und in 2017 abgeschlossenen VitalitätsCheck 2.0 (Instrument der Ländlichen Entwicklung in Bayern). Diese vergleichsweise aktuelle zahlenmäßige Bilanz zeigt gerade für den Ortsteil Unterostendorf kaum Leerstände und ein vergleichsweise sehr geringes Innenentwicklungspotenzial über Baulücken, Nachverdichtungen o. ä. auf. Die Ergebnisse dieser qualifizierten Untersuchung sind in das mittlerweile abgeschlossene Gemeindeentwicklungskonzept eingeflossen und werden vom Gemeinderat auch grundsätzlich mitgetragen.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Allgäu (16)



**LEGENDE**

Art der baulichen Nutzung  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. Nr. 3 BauNVO)
		Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: für die Errichtung von Windkraftanlagen
		Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)
		Flächen für den Gemeinbedarf

Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

## 5 BESTANDSSITUATION UND SCHUTZGÜTER

### 5.1 Topographie

Das Plangebiet und dessen Umgebung können als weitgehend eben beschrieben werden. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten geringfügig um ca. zwei Meter von 672 auf 670 m ü.NN.

### 5.2 Realnutzung

Die Fläche wird aktuell als Grünland (Mähwiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 3 Ansicht von Osten Richtung bestehender Ortsrand



### 5.3 Tiere und Pflanzen, 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 betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls 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 vorhandenen Vegetationsstruktur auch nicht zu erwarten. In 200 Meter Entfernung befindet sich der ASK- Punkt 8030 - 0409, welcher aus dem Jahr 2011 stammt. Dabei wurden das Große Mausohr sowie weitere unbestimmte Fledermäuse in der Kirche aufgenommen. Es ist zwar möglich, dass das Vorhabensgebiet Vogelarten Jagdhabitats bietet, jedoch sind aufgrund der vorhandenen ähnlichen Strukturen in der näheren Umgebung und der geringen Inanspruchnahme von Flächen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur in einem sehr geringen Maße zu erwarten.

### 5.4 Boden und Untergrundverhältnisse, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Laut Bodenschätzung des Bayernatlas liegt auf der Fläche ein lehmiger Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor. ((Llb2) 63/60)

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung oder eine Bodenschürfe liegen nicht vor.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte im Maßstab 1:500.000 liegt der Geltungsbereich auf einer Altmorene mit Endmoränenzügen aus der Riss-Kaltzeit, zum Teil mit Vorstoßschotter. Es liegt Kies, sandig bis tonig-schluffig, z. T. Konglomerat vor.

Die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 gibt für den Bereich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an.<sup>2</sup>

Aufgrund oben beschriebenen feinkörnigen Bodenstruktur ist davon auszugehen, dass die Sickerfähigkeit eingeschränkt ist. Diese ist jedoch auch abhängig von der Mächtigkeit dieser Lössauflagen. Aus mittlerweile vorliegenden Rückschlüssen auf benachbart liegende Schürfe und Baugrubenaushub kann von einer grundsätzlichen Sickerfähigkeit des Untergrundes ausgegangen werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand, gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von Fläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering einzustufen.

### 5.5 Wasser

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich und es ist auch mit keiner Gefährdung durch Hochwasser etc. zu rechnen. Der Hühnerbach fließt ca. 200 Meter westlich des Planungsgebiets. Da jedoch

---

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

der Hühnerbach auf einer etwa 5 Meter tieferen Höhenlage fließt, ist eine Hochwassergefahr auszuschließen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer im Vergleich zum Hühnerbach erhöhten Lage kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung der Bebauung durch Grundwasser ist daher nicht zu erwarten.

Das Auftreten von Schichtenwasser kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind durch das Vorhaben geringe Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 5.6 Klima / Luft

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich um eine Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund der ländlichen Siedlungs- bzw. Baustruktur und der geringen Größe des Gebietes ist durch die geplante Bebauung mit keinen wesentlichen negativen Beeinträchtigungen gegenüber der vorhandenen, umgebenden Wohnbebauung zu rechnen.

## 5.7 Mensch (Immissionen)

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Auf der Staatsstraße St 2035 verkehren laut Verkehrszählung von 2015 durchschnittlich täglich 1273 Kfz (DTV\_KfZ) und 76 Schwerlastfahrzeuge (DTV\_SV).<sup>3</sup> Durch die den vorgeschriebenen Mindestabstand (Anbauverbot an Staatsstraßen) und die Eingrünung zur Staatsstraße hin, werden die Emissionen der Straße reduziert. Unter Ziffer 2 der Hinweise durch Text in den textlichen Festsetzungen wurde zusätzlich beschrieben, dass die Ostfassade (Straßenfassade), die Nordostfassade und die Südostfassade dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind und deshalb ein entsprechender Nachweis zu führen ist.

Durch die beiden zusätzlichen Gebäude ist nicht mit einer unzumutbaren Mehrbelastung durch den Verkehr zu rechnen.

Darüber hinaus ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle bzw. der Rinderstall welcher ein Emissionsort darstellt, befindet sich südwestlich (Fl.-Nr. 25) zur geplanten Bebauung in einer Entfernung von 106 Meter. Aufgrund dieses Abstandes zu den einzelnen Immissionsorten kann davon ausgegangen werden, dass die neuen Wohngebäude künftig keiner unzumutbaren Belastung ausgesetzt sind.

Zwischenzeitlich hat auf der Fläche mit Fl.-Nr. 25 jedoch ein bedauerlicher Großbrand stattgefunden, durch welchen vor allem der südliche Teil des dortigen Gebäudebestandes zerstört wurde. Daraus haben sich für den Betrieb Greiter neue Planungen und Bauabsichten für die zukünftige Wiedernutzung der mittlerweile abgeräumten Hofflächen ergeben.

<sup>3</sup> <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis>, Straßenverkehrszählung von 2015, Abruf im August 2018

Aus Sicht des Gemeinderates lässt der derzeitige Planungsstand aus immissionsschutzfachlicher Sicht jedoch keine im Vergleich zur bisherigen Bestandssituation zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens nach BauGB negativen Auswirkungen auf die im Bebauungsplan beinhaltete Wohnbebauung erwarten, da die geplanten Ersatzbauten (voraussichtlich ein Kälber- und Kuhstall, eine Lagerhalle sowie eine Güllegrube) noch deutlich weiter vom Bebauungsplangebiet entfernt liegen als der bereits bestehende große Stall. Dieses in Ost-West-Richtung stehende Bestandsgebäude fungiert für die genannten neuen Betriebsteile auf Teilflächen der Fl.-Nr. 25 zusätzlich als immissionswirksame Abschirmung zu der in nordöstlicher Richtung geplanten Wohnbebauung.

Weitere Anlagen, von denen anzunehmen wäre, dass Sie die geplante Wohnbebauung durch schädlichen Lärm beeinträchtigen könnten, sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden.

Insgesamt sind durch das Vorhaben geringen negativen Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Immissionen) zu erwarten.

### **5.8 Mensch (Erholung)**

Grundsätzlich hat die Fläche aufgrund fehlender Wegeverbindungen und aufgrund der intensiven Landwirtschaft derzeit keine Funktion für die Naherholung. Wegeverbindungen, die potentiell der Erholung dienen könnten, werden nicht beeinträchtigt.

### **5.9 Orts- und Landschaftsbild**

Die Fläche ist von der St 2035 vor allem von Süden kommend gut einsehbar. Deshalb ist der Fläche eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild durchaus zuzuschreiben. Die bestehende Ortsrandeingrünung der angrenzenden Bebauung ist im aktuellen Zustand als relativ gut einzustufen.

Aufgrund der jedoch geringfügigen baulichen Erweiterung sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und baulichen Festsetzungen trotz der Bedeutung der Fläche gering.

### **5.10 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz**

Bau- und Bodendenkmäler sowie sonstige Kulturgüter sind gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2018) im Plangebiet und dem räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

## **6 PLANUNGSKONZEPT**

### **6.1 Allgemeines**

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus „Wohnbauflächen“ sowie im etwas weiteren Umgriff „gemischten Bauflächen“ (vgl. Abb. 2, Seite 8). Dies entspricht in beiden Fällen auch der tatsächlichen Situation.

## 6.2 Städtebauliches Konzept

Die Gebäude im Geltungsbereich schließen den Ort zur St 2035 in der Reihe südlich der Straße „Am Kreuzweg“ endgültig ab und ergänzen die vorhandenen Strukturen nördlich und südlich der Straße „Am Kreuzweg“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Wohnhäuser als Einzelhäuser vorgesehen, die sich in ihrer Lage zur Straße an den Nachbargebäuden orientieren und die städtebauliche Ordnung aufnehmen.

Die überwiegende Firstrichtung der umliegenden Häuser ist in Ost – West – Richtung angeordnet. Deswegen wird diese Hauptfirstrichtung auch im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Bei den zugelassenen Dachformen und -farben wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen, welche sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

## 6.3 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet wird nach Osten sowie nach Süden auf den privaten Grünflächen eingegrünt. Neben jeweils zwei Bäumen pro Bauparzelle im Süden werden hier auch Strauchgruppen angeordnet, die zur Eingrünung der Gebäude beitragen. Im nordöstlichen bzw. östlichen Bereich der dargestellten Grünfläche ist aufgrund der erforderlichen Einsehbarkeit der Einbiegung auf die St 2035 und einem erforderlichen Mindestabstand von 8 Metern zur Staatsstraße der Raum des dargestellten Sichtdreiecks mit ausreichendem Puffer ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 5,00 m von Sträuchern oder sonstigen Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Deshalb ist in diesem Bereich die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)“ in der Planzeichnung nicht mehr gekennzeichnet. Für Pflanzungen in der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche, die eine Wuchshöhe > 2,0 m erreichen, ist laut Art. 47 AG BGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ein notwendiger Mindestabstand von mindestens 2,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.

In der nicht gekennzeichneten Fläche können kleinwüchsige Bodendecker (Stauden oder Sträucher niedriger als 80 cm Höhe) gepflanzt werden.

## 6.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der beiden Grundstücke erfolgt über die Straße „Am Kreuzweg“, welche in die Staatsstraße St 2035 mündet.

# 7 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind aufgrund der nur geringen Größe des Gebiets, seiner eher dezentralen Lage am Ortseingang in direkter Angrenzung zur überörtlich wirksamen St 2035 und den vorhandenen städtebaulichen Strukturen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird aus Gründen eines möglichst sparsamen Flächenverbrauches und zur Geringhaltung des Versiegelungsgrades gemäß Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ ist nicht ausgeschlossen.

In Anlehnung an die Umgebung sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Wand- und Gesamthöhen ermöglichen zwei Vollgeschosse sowohl bei einer flacheren, als auch bei einer steileren Dachneigung und orientieren sich an der bestehenden Bebauung des räumlichen Umfeldes.

## 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im Geltungsbereich gilt, entsprechend der Umgebungssituation, die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser. Andere Bauformen würden der Lage am Ortsrand und den umgebenden Strukturen nicht gerecht.

Beim östlichen Grundstücke ist die für Staatsstraßen verbindliche Anbauverbotszone (laut Linie in der Planzeichnung) einzuhalten.

## 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen wird in Anlehnung an die umgebenden Strukturen und aus Rücksichtnahme auf den Bestand auf zwei Wohnungen begrenzt.

## 7.5 Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf maximal 0,30 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist und zum anderen eine oft erwünschte erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Nachbarn ausschließlich im direkten Gebäudeumgriff zur Anbindung von Eingängen und Terrassen zulässig. Freilegung von Untergeschossen und Stützmauern zwischen den Baugrundstücken sind grundsätzlich nicht zulässig.

## 7.6 Garagen / Nebenanlagen / Stellplätze

Garagen sind aus Gründen des Ortsbildes in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung erreicht werden. Aus diesem Grund sind sowohl die Wand- als auch die Gesamthöhe und die Ausbildung mit einem Satteldach vorgeschrieben.

Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden (aber außerhalb der Anbauverbotszone, vgl. Satzung 4.3), da sie in ihrer ortsplanerischen Wirkung eher untergeordnet sind.

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wird geregelt, um eine übermäßige Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken außerhalb der jeweiligen Garagen vorzusehen.

## 7.7 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Unterostendorf ist geprägt von Satteldächern und Fassaden in hellen Farben. Aus diesem Grund werden auch für die neu entstehenden Hauptgebäude Satteldächer festgesetzt. Garagen sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung ebenfalls mit einem Satteldach zu versehen. Auf Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Nebenanlagen häufig mit Flachdächern bzw. Pultdächern ausgebildet werden.

Die Dachneigung orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung des zweiten Vollgeschosses zu. Gauben sind aus Rücksicht auf die ortsübliche Gestaltung erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und nur unter bestimmten festgesetzten gestalterischen Vorgaben möglich. Durch die festgesetzte Wandhöhe ist die Ausnutzung des zweiten Vollgeschosses ohnehin auch ohne Dachgauben möglich.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen). Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund werden die Fassadenfarben auf helle, warme Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum beschränkt. Ausnahmsweise sollen jedoch auch andere Farben in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde in untergeordneten Teilbereichen möglich sein.

Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 20 % länger sein als die kürzere Gebäudeseite. So soll eine ortstypische längs gerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden.

## 7.8 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin werden in ihrer Höhe auf 1,50 m beschränkt. Die Sichtdreiecke sind dabei von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 5,00 m freizuhalten. Herausragende Sockel sind nicht zulässig, um Kleintieren ein Durchkommen durch das Gebiet zu ermöglichen und den Straßenraum optisch nicht zu beeinträchtigen. Geschlossene Flächen, wie z. B. Mauern, sind aus Ortsbildgründen nicht zulässig.

## 7.9 Grünordnung

Im Süden der beiden geplanten Wohnbaugrundstücke sind auf privatem Grund zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zum Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vier Laubbäume zu pflanzen.

Des Weiteren sollen im Süden, wie in der Planzeichnung dargestellt, Strauchgruppen gepflanzt werden.

Somit wird das Plangebiet als neu entstandener Ortsrand durch vier Bäume und Strauchgruppen locker in die Landschaft eingebunden. Aus Richtung Süden oder Osten gesehen sollten die neuen Wohnhäuser nicht übergangslos auf die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft prallen.

Auf den Grundstücken sind pro angefangene 600 m<sup>2</sup> ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen. Auf diese Weise soll zusätzlich eine maßvolle Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden auf die in den textlichen Festsetzungen geforderten Bäume angerechnet.

## 7.10 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse).

Eine auf das konkrete Plangebiet bezogene aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt nicht vor. Eine entsprechende Prüfung der Sickerqualität des Baugrundes (z. B. durch Baggerstürfe) ist vom Bauherrn jeweils zur Erstellung der Bauantragsunterlagen vorzunehmen.

Rückschlüsse auf die grundsätzliche Sickerfähigkeit des Untergrundes sind aus dem näheren nachbarschaftlichen Umfeld des Plangebietes gezogen worden. Eventuell flächige oder bereichsweise und kleinräumig auftretende Stauschichten lassen sich voraussichtlich und in Anlehnung an vergleichbare Planungs- oder Geländesituationen durch technische Maßnahmen (Durchstoßen) überwinden.

Die Verwendung von Brauchwasserzisternen auf Privatgrund zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches (zum Beispiel zu Zwecken der Gartenbewässerung oder zum Autowaschen) sowie zur Erst-Pufferung von extremen Niederschlagsereignissen hat sich bei vorausgehenden Baugebieterschließungen bewährt und verfehlt ihre beabsichtigte Wirkung an keiner Stelle. Diese Zisternen werden deshalb auch im vorliegenden Plangebiet verpflichtend für jedes der zwei Baugrundstücke vorgeschrieben.

In diesem Zusammenhang 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".

## 7.11 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art freizuhalten. Das betrifft auch möglichen Überwuchs durch angrenzende Bepflanzungen. Zur Sicherheit des Verkehrs, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs, ist Überwuchs in das Lichtraumprofil der Straßen zu vermeiden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt davon unberührt.

## 8 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

### Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen, welche in der Zuständigkeit der Gennach-Hühnerbach-Gruppe mit Sitz in der Gemeinde Stöttwang liegt. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband Gennach-Kirchweital. Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die Rest-, Bio- und Altpapierabfälle von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind zur Leerung an der nächsten, vom Abfallsammel-fahrzeug erreichbaren Straße, hier der Straße „Am Kreuzweg“ bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.



## 9 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	1.947	79 %
Private Grünflächen	520	21 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>2.467</b>	<b>100 %</b>
Fläche in ha (gerundet)	0,25	

## 10 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte Bayerischen Landesamtes für Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation verwendet.

## 11 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch Entscheidung des BayVerfGH vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523 geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im August 2018
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlasPlus, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas> abgerufen im August 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im September 2018
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im August 2018
- Bayerisches Straßeninformationssystem, BAYSIS lt. Fußnote 3 [Straßenverkehrszählung von 2015, Abruf im August 2018, [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de)
- BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf
- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J, das zuletzt durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018
- Regionalplan der Region Allgäu (16) Stand: 26. März 2018

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 19), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 12) und der Planzeichnung in der Fassung vom 09.04.2019 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.04.2019 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den 10.4.2019



.....  
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)

