Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplans Nr. 11
2. Änderung und Erweiterung
„Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 11.05.2021

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

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Planungsziel und Zweck 5

2 Geltungsbereich 5

3 Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen 6

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020 6
3.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu 7
3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP) 8
3.4 Flächennutzungsplanung 8
3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11 9

4 Lage und Bestandssituation 10

4.1 Geologie, Topographie und Boden 10
4.2 Realnutzung /Grünstrukturen 10
4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz 11
4.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz 11
4.5 Versorgung und Infrastruktur 11
4.6 Wasserwirtschaftliche Belange 12

5 Planungskonzept 12

5.1 Städtebauliches Konzept 12
5.2 Grünordnerisches Konzept 13
5.3 Verkehrskonzept 14

6 Begründung der textlichen Festsetzungen 17

6.1 Art der baulichen Nutzung 17
6.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden 17
6.3 Maß der baulichen Nutzung 17
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 18
6.5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze 18
6.6 Notwendige Stellplätze 18
6.7 Gestalterische Festsetzungen 18
6.8 Werbeanlagen 19
6.9 Einfriedungen 19
6.10 Lagerplätze 19
6.11 Außenbeleuchtung 19
6.12 Grünordnung 19

7 Flächenbilanz 22

8 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch 22

8.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs 22
8.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang 24
8.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege 25

9 Umweltbericht 25

9.1 Einleitung 25
9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 25
9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 26
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 26
9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche 27
9.2.2 Schutzgut Wasser 28
9.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel 29
9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vilefalt 30
9.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung) 32
9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) 33
9.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 36
9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 37
9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 37
9.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 37
9.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen 38
9.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete 38
9.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 38
9.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: 38
9.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 38
9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft 39
9.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 39
9.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation) 40
9.4 Planungsalternativen 40
9.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 41
9.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 41
9.7 Zusammenfassung 42

10 Immissionsschutz 44

11 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung 50

12 Bearbeitungs- und Plangrundlagen 51

13 Quellenverzeichnis 52

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 wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ... 8
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 11, „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ von 1996 ... 9
Abb. 3 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ von 1998 ... 9
Abb. 4 Baumreihe an der Gewerbehalle mit Blick auf die südliche Bebauung ... 10
Abb. 5 Intensivgrünland innerhalb ... 10
und Bebauung westlich des Geltungsbereiches ... 10
Abb. 6 Planungsgebiet und Umgebung - © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics . 13
Abb. 7 Einziehen und Widmung eines Feldweges ... 14
Abb. 8 Übersicht Lage Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics ... 15
Abb. 9 Verlegung des überregionalen und regionalen Wanderweges - Varianten ... 16

Abb. 10 Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 24
Abb. 11 Darstellung der Ergebnisse aus dem Geruchsgutachten (vgl. Abb. 5; S.27) (ACCON GmbH, 2021) .. 34
Abb. 12 Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 6, Abb. 1, S. 12)..... 45
Abb. 13 Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (vgl. Anlage 6, Abb. 5, S. 27) mit der Planzeichnung (Liniendarstellung) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 47
Abb. 14 Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.1 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)..... 48
Abb. 15 Kontingentierung tagsüber (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)..... 49
Abb. 16 Kontingentierung nachts (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)..... 50

A n l a g e n

1 Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 11.05.2021
2 Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162, Gmkg. Lengenfeld vom 20.04.201
3 Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729, Gmkg. Lengenfeld vom 20.04.201
4 Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf vom 20.04.201
5 Einziehung und Widmung Wege, vom 11.05.2021
6 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ in der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr. ACB-0121-9385/03/rev1 vom 27.01.2021, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg
7 Geruchsimmissionsgutachten Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“, Bericht-Nr. ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021, Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den dringenden Erweiterungsbedarf eines ansässigen, mittelständischen Unternehmens im bestehenden Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße. Seit seiner Gründung 1992 hat sich das Familienunternehmen von einem lokalen Betrieb zu einem europaweit agierenden Unternehmen entwickelt und vertreibt seine naturbelassenen Produkte für artgerechte Tiernahrung und Nahrungsergänzungsmittel für Mensch und Tier direkt von Oberostendorf aus sowie über 6.000 selbstständige Vertriebspartner in Deutschland, Österreich, der Slowakei, Tschechien und Italien. Aufgrund der positiven betrieblichen Entwicklung und den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten kann die Firma Anfragen aus den europäischen Nachbarländern nicht mehr bedienen. Daher sah sich das Unternehmen auch gezwungen, den weiteren Ausbau des Vertriebes insbesondere für die osteuropäischen Länder einzustellen. Damit das Familienunternehmen an seinem Standort zukunftsfähig bleiben kann, werden bis 2023 konkret eine Logistikhalle mit 2.800 m², eine Lagerhalle mit 1.800 m² sowie Sozial- und Schulungsräume für die Mitarbeiter von jeweils 405 m² benötigt. Mit der Erweiterungsmöglichkeit soll das Unternehmen weiterhin an den Standort gebunden und damit Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden.

Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von gewerblichem Bauland auch die Ansiedlung neuer, kleinerer Betriebe gefördert werden.

Die Gemeinde möchte daher nördlich der Lengenfelder Straße die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schaffen.

Dazu bieten sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches westlich des Inneren Hahnenbichelweges, südlich des Gartenäckerweges in besonderer Weise an, da hier eine Anbindung und Weiterentwicklung am bestehenden Siedlungsgefüge möglich ist. Zudem kann die geplante Erschließung an bereits vorhandene Erschließungsstraßen angebunden werden.

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 5,6 ha. Dieser liegt nördlich der Lengenfelder Straße im Ortsteil Oberostendorf und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 47, 47/3, 47/4, 311/6, 313, 313/1, 314/2, 314/4, 314/5, 314/7, 314/8, 315 („Gartenäckerweg“) und 315/1 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 311, 311/2 und 312 („Innerer Hahnenbichelweg“); jeweils der Gemarkung Oberostendorf. Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch Wege und landwirtschaftliche Flächen, z. T. mit Gebäuden bestanden (Fl.-Nrn. 312 (TF), 319, 316 und 311 (TF),
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 311) und das bestehende Gewerbegebiet (Fl.-Nrn. 31156, 311/10 und 311/12),
- im Westen durch bestehende Bebauung (Dorfgebiet) und die Kardinalstraße (Fl.-Nrn. 9/3, 46/2, 314, 314/3, 314/6 und 327/2) sowie
- im Süden durch die Lengenfelder Straße (Fl.-Nr. 242)

begrenzt. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Oberostendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2018).
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Oberostendorf betreffen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2020).

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.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Raumstruktur

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

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.

Wirtschaftsstruktur

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Die vorliegende 2.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Mit der Ausweisung der zusätzlichen Gewerbeflächen wird es einem ortsansässigen Betrieb und Arbeitgeber ermöglicht, die Arbeitsbedingungen und Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue Arbeitsplätze zu schaffen. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplanänderung wurde eine Flächenpotentialanalyse durchgeführt.

3.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu allgemein ländlicher Raum und liegt an keiner Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU, 2008).

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – II Wirtschaft

1. Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

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) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die gegenständliche Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes, indem einem mittelständischen Betrieb durch die Bereitstellung eines geeigneten Gewerbestandortes die Möglichkeit zur Standortsicherung, Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzschaffung gegeben wird. Auch die Anbindung der Neubauten zu bestehenden Siedlungseinheiten wurde beachtet.

3.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu ist für den Ortsteil Oberostendorf kein Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz vorgesehen. Allerdings wurden für die Gewässer und unbebauten Talflächen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. So soll das Bachtal in seiner Funktion als überregionale Ausbreitungsachse für Pflanzen und Tierarten der Feuchtgebiete erhalten und optimiert werden. Dazu zählt auch die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mittels:

- Erhaltung bzw. Schaffung durchgängiger naturnaher Fließgewässerstrecken als Lebensraum von Rutte und Äsche (Renaturierung verbauter Fließgewässerabschnitte, Schaffung von Umgehungsgerinnen an Querbauwerken)
- Sicherung und Optimierung der Gewässergüte (nicht schlechter als II) durch höchstens extensive (Grünland-) Nutzung der Uferstreifen und Auen

Die gegenständliche Bebauungsplanänderung und -erweiterung steht den Aussagen des ABSP nicht entgegen.

3.4 Flächennutzungsplanung

Das Planungsgebiet (PG) ist im **wirksamen Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Oberostendorf (Genehmigungsbescheid vom 07.10.2004) im zentralen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“, im Westen und Süden als „Gemischte Bauflächen“ und im Osten als „Gewerbebauflächen“ dargestellt. Daher ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Der wirksame Flächennutzungsplan wurde bisher dreimal geändert. Im Parallelverfahren zu der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt nun die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese umfasst insgesamt zwei Änderungsbereiche A1 und A2 sowie vier Berichtigungen B1 bis B4 im Ortsteil Oberostendorf.

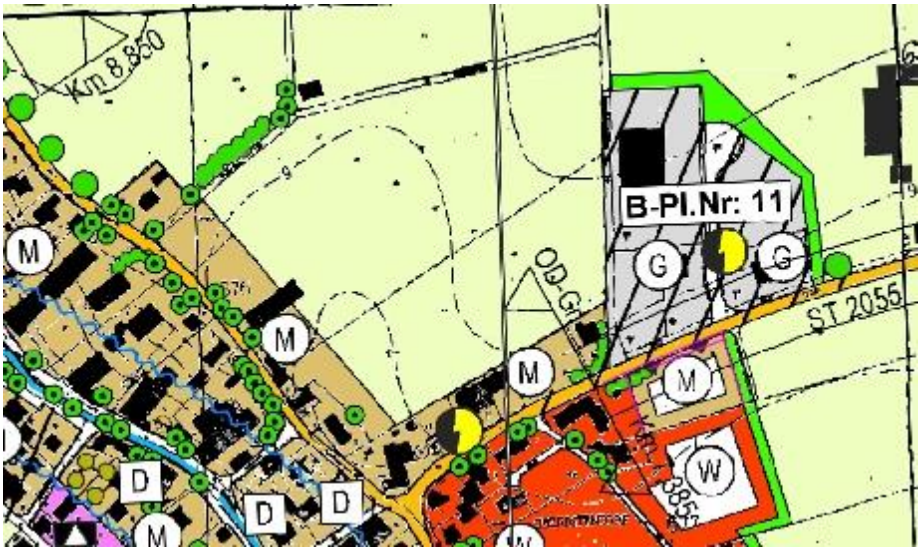


Abb. 1 *Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004*

Im Süden grenzt die Lengenfelder Straße (St 2055) und im Westen die Kardinalstraße (St 2035) an. An die beiden Straßen angrenzend besteht dörfliche Bebauung (Wohnbau- und Mischbauflächen). Im Osten befindet sich das „Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße“. Der nördlich angrenzende Bereich ist als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

3.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ trat am 13.12.1996 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei wurden Gewerbebauflächen mit Immissionskontingenten, die Erschließung des neuen Gewerbegebietes und Eingrünung auf Privatgrund festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Erweiterungsbedarfes für drei ortsansässige Unternehmen aufgestellt.

Abb. 2 *Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 11, „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ von 1996*

Keine zwei Jahre später trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 am 15.05.1998 in Kraft. Dabei wurden die Ausdehnung des Geltungsbereiches insbesondere im Norden und Osten und die Erschließungssituation angepasst.

Abb. 3 *Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ von 1998*

4 LAGE UND BESTANDSSITUATION

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Die Gemeinde Oberostendorf befindet sich im Hauptnaturraum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“ (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg)). Der Ortsteil Oberostendorf liegt nahezu eben im Talraum des Kirchweihtals am Hühnerbach. So fällt das Gelände im Planungsgebiet von 676 m ü NHN im Süden auf 675 m ü NHN im Nordwesten und 674 m ü NHN im Nordosten ab.
Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus Lösslehm (Pleistozän) zusammen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT). Gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ liegen innerhalb der Planungsgebiete Lehmböden mit einer hohen Ertragsfähigkeit vor.
Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

4.2 Realnutzung /Grünstrukturen

Der Großteil der Fläche wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bebauten Grundstücke im Süden entlang der Lengenfelder Straße weisen aufgrund der Mischgebietsnutzung z. T. einen hohen Versiegelungsgrad und entsprechend typische Freiräume auf. Die ehemalige Hofstelle mit Fahrsilo ist gering versiegelt und mit vereinzelten Obstbäumen und Ziersträuchern bestanden. An der Lengenfelder Straße ist das Grundstück mit einer Hecke eingegrünt. Die Freiflächen der Tankstelle und des Autohauses mit Werkstatt sind stark versiegelt. Die Nordseite ist mit einer niedrig geschnittenen, nicht ortsbildwirksamen Hecke eingegrünt. Das Betriebsleiterwohnhaus (Fl.-Nr. 313/1) ist mit einer Thujahecke eingegrünt. Das Grundstück Fl.-Nr. 311/6 ist als Kiesfläche befestigt und wird als PKW-Stellplatz für das Autohaus genutzt. Auf der Westseite entlang der Gewerbehalle im Osten besteht eine Baumreihe jüngeren bis mittleren Alters.

Weitere Grünstrukturen, wie Großbäume, befinden sich auf den im Westen angrenzenden Privatgrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches.

Abb. 4 *Baumreihe an der Gewerbehalle mit Blick auf die südliche Bebauung*

Abb. 5 *Intensivgrünland innerhalb und Bebauung westlich des Geltungsbereiches*

4.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht: siehe Kap. 9.2.4 im Umweltbericht;
Bau- und Bodendenkmäler: siehe Kap. 0 im Umweltbericht und Ziffer 4 der Hinweise durch Text verwiesen.

4.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im ländlich und gewerblich geprägten Ortsrandbereich von Oberostendorf. Im westlichen Anschluss befindet sich Dorfgebiet, welches landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnhäuser beinhaltet. Südlich der Lengenfelder Straße befindet sich Wohnbebauung. Im Osten schließt das bestehende „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ mit Produktions- und Lagerhallen an. Östlich des Gewerbegebietes (Fl.-Nr. 311) befindet sich eine in den Außenbereich ausgesiedelte Hofstelle mit Stallungen, weiteren Gebäuden, Güllegruben und Fahrsilos. Im Norden (Fl.-Nr. 316) liegen ebenfalls im Außenbereich Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Güllegruben und Fahrsilos eines ausgesiedelten Landwirtes. Bei den Gewerbebetrieben entlang der Lengenfelder Straße handelt es sich um eine Tankstelle und ein Autohaus mit Werkstatt. Die südlich verlaufende Lengenfelder Straße (St 2055) und die im Westen verlaufende Kardinalstraße (St 2035) sind als Staatsstraßen ausgewiesen. Beide weisen eine geringe Verkehrsbelastung (DTV < 5.000 KFZ/Tag) auf (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg), 2015).

Mit den genannten Immissionsquellen (Gewerbebetriebe, Hofstellen mit Viehhaltung und Güllegruben und Staatsstraßen) liegen für den Geltungsbereich sowohl Geruchs- als auch Lärmbelastungen vor. Daher wurden von der Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsimmissionsgutachten in Auftrag gegeben.

Um die bestehende Lärmbelastung und die daraus resultierende Kontingentierung für die neu geplanten Gewerbeflächen zu ermitteln, wurde von dem Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg, eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 27.01.2021, vgl. Anlage 5 der Begründung) durchgeführt. Von demselben Büro wurde auch ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung (Stand: 19.02.2021, vgl. Anlage 6 der Begründung) erstellt.

Für die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan wird auf das Kap. 9.2.6 des Umweltberichtes und das Kap. 0 dieser Begründung verwiesen.

4.5 Versorgung und Infrastruktur

Im Planungsgebiet gibt es neben den bereits genannten angrenzenden Erschließungsstraßen Lengenfelder Straße und Kardinalstraße noch zwei vorhandene Wirtschaftswege, die den geplanten Bebauungsbereich erschließen. Der „Innere Hahnenbichelweg“ (Fl.-Nr. 312) hat Anschluss an die Lengenfelder Straße und verläuft von Süden nach Norden durch das Planungsgebiet. Der Weg hat eine Bedeutung als (Fern-)Wanderweg für die Wanderregion Allgäu und für den Landkreis Ostallgäu. Von der westlich gelegenen Kardinalstraße führt zwischen den Grundstücken Fl.-Nrn. 314/3 und 320/1 der „Waaler Weg“ (Fl.-Nr. 319) zum Planungsgebiet und an dessen Nordrand entlang. Richtung Osten geht der Weg in den „Gartenäckerweg“ (Fl.-Nr. 315) über und führt auf den bereits erwähnten „Inneren Hahnenbichelweg“ zu. Außerhalb des Planungsgebietes, jedoch direkt nördlich angrenzend befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 316 eine Trafostation und ein Oberflurhydrant.

Im Süden des Planungsgebietes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 47 ist ein weiterer Verteilerkasten für Strom (LEW) und Telekommunikationsleitungen (Telekom GmbH) vorhanden. Über diese Trafostation und die unter der Lengenfelder Straße verlaufenden Leitungen werden die bestehenden, bebauten Grundstücke technisch erschlossen. Im weiteren Verlauf der Lengenfelder Straße nach Osten verschwenken die Leitungstrassen für den Strom (LEW Mittel- und Niederspannung) sowie die Telekommunikationsleitung (Telekom GmbH) nach Norden und verlaufen unter dem angrenzenden öffentlichen Radweg (Fl.-Nr. 311/2) zu der östlich der Zunftstraße gelegenen Trafostation

(Fl.-Nr. 311). Diese Trafostation dient auch als Einspeisepunkt für den durch die nördlich des Planungsgebietes gelegene Freiflächen-Photovoltaikanlage produzierten Strom. Die Leitung der PV-Anlage verläuft von Norden kommend unterirdisch des „Inneren Hahnenbichlweges“ durch das Planungsgebiet nach Süden und im weiteren Verlauf unter dem öffentlichen Radweg nach Osten. Des Weiteren ist im Norden des Geltungsbereiches die bestehende, von Westen nach Osten verlaufende 20-kV-Leitung zu nennen, die unter den bestehenden Wirtschaftswegen (Fl.-Nrn. 319 und 315) verläuft, schließlich unter dem „Inneren Hahnenbichlweg“ nach Süden führt und abschließend im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 312/12 und unter der darauf bestehenden Gewerbehalle nach Osten verläuft. Mit einem ähnlichen Verlauf ist auch noch eine Trinkwasserleitung zu nennen, die die Stallanlage und den Oberflurhydranten nördlich des Planungsgebietes versorgt. Diese verläuft zunächst unter dem Grundstück Fl.-Nr. 316 nach Osten, um ebenfalls unter dem „Inneren Hahnenbichelweg“ nach Süden zu führen und dann innerhalb des Geltungsbereiches unter dem Grundstück Fl.-Nr. 311 wieder nach Osten und zur Zunftstraße zu führen.

Daneben wurde bereits in der 1. Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ (Stand: 1998) am nördlichen Rand des dazugehörigen Geltungsbereiches „mit Leitungsrecht zu belastende Flächen“ festgesetzt. Es ist nicht bekannt, um welche Versorgungsleitung es sich handeln könnte.

4.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächenwasser sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden. Etwa 150 m westlich des Geltungsbereiches verläuft der Hühnerbach. Zudem liegt das Planungsgebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in dem Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Ein wassersensibler Bereich grenzt im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daneben ist ein weiterer wassersensibler Bereich westlich der Kardinalstraße verzeichnet.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Das überplante Gebiet ist an seinem westlichen und südlichen Rand geprägt durch die angrenzenden gemischten Strukturen. Im Norden grenzt ein Aussiedlerhof an und im Osten ein bestehendes Gewerbegebiet.

Diese bestehenden Strukturen werden entsprechend fortgeführt. So soll das neue Gewerbegebiet eine Erweiterung des bestehenden Betriebes ermöglichen und gleichzeitig ein Anschluss an bestehende Strukturen geschaffen werden. Um dies zu erreichen, werden Geschossigkeit und Dachformen in den Randbereichen an die Umgebung angepasst - diese ist nach Westen und Süden ein- bzw. zweigeschossig und verfügen überwiegend über ein Satteldach und zum nordöstlichen Rand immer freier.

Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet soll den bestehenden Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden, deshalb sind hier entsprechende Emissionskontingente vergeben.

Abb. 6 *Planungsgebiet und Umgebung - © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics*

5.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung basiert auf den Elementen Ortsrandeingrünung, Straßenraumbegrünung, Trenngrün zum Siedlungsbestand sowie Durchgrünung der Misch- und Gewerbegebiete.

Am gesamten nördlichen Ortsrand ist zur Landschaft bzw. zum Außenbereich hin eine Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung geplant. Diese Eingrünung wird im mittleren und östlichen Abschnitt, ergänzt durch Strauchpflanzungen, welche zusätzlich die Trennwirkung zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb unterstützen. Zur Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt sollen die zulässigen gehölzfreien Bereiche als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren und Wiesenflächen angelegt werden.

Entlang der neu geplanten Haupterschließungsstraße im westlichen Abschnitt des Planungsgebietes sind Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung zur Strukturierung und Durchgrünung des Straßenraumes geplant.

Im Übergangsbereich zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung und den geplanten Gewerbegebieten sind im Süden und Südwesten Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen, welche als Abstandsflächen und Trenngrün zwischen diesen beiden Nutzungen fungieren.

Zur Strukturierung und Durchgrünung des großen zentralen Gewerbegebietes mit den Teilgebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2.3 dienen Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen zweier benachbarter Baugrundstücke.

Für die Durchgrünung der Misch- und Gewerbegebiete inkl. Stellplatzanlagen sorgen Laubbaumpflanzungen, für welche eine Mindestanzahl festgelegt wird.

Durch dieses Konzept wird eine qualitätsvolle Mindestdurchgrünung des Planungsgebietes erreicht, welche durch weitere Pflanzungen im Rahmen der Freiflächengestaltung ergänzt werden kann.

Bezüglich näherer Ausführungen zur Grünordnung wird auf das Kap. 6.12 „Grünordnung“ verwiesen.

5.3 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes muss gänzlich neu gedacht und alte Wege umstrukturiert werden. Der bestehende gewerbliche Betrieb grenzt im Westen an einen bestehenden Flurweg, auf dem auch einer überregionaler sowie ein regionaler Wanderweg verläuft. Um eine Erweiterung des Betriebes nach Westen zu ermöglichen und die ungestörte Betriebsabläufe nicht zu beeinträchtigen, soll der bestehende Feldweg eingezogen und eine neue Verbindung weiter östlich zwischen der Zunftstraße und dem Inneren Hahnenbichelweg geschaffen werden.

Die Erschließung des Gebietes soll dabei von drei Richtungen erfolgen. Ein neuer Anschluss soll von der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) geschaffen werden, der nach Süden abknickt und dort hinter der bestehenden Bebauung in einem Wendehammer endet. Dieser neue Anschluss wird notwendig, da der bestehende Feldweg (Gartenäckerweg) keine ausreichende Breite für ein Gewerbegebiet aufweist. An den Gartenäckerweg wird die neue Erschließungsstraße weiter östlich durch einen Verschwenk angebunden.

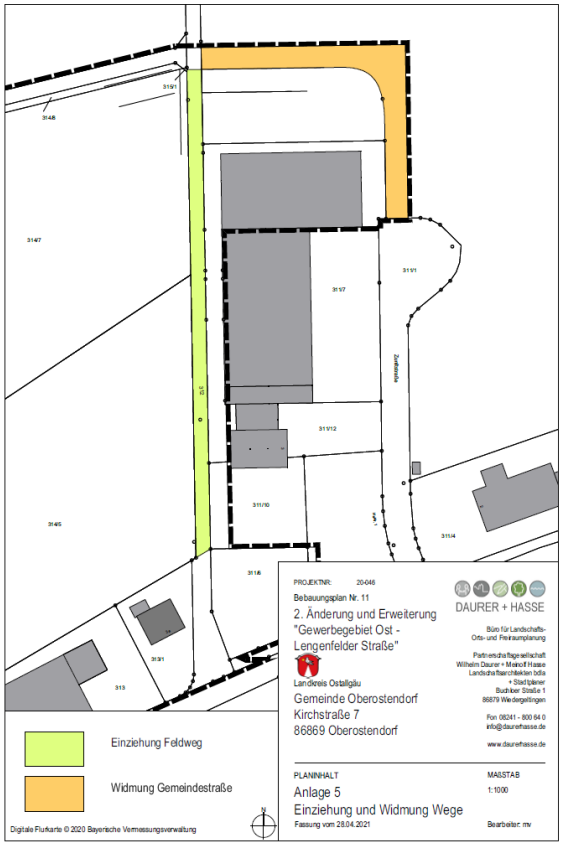


Abb. 7 *Einziehen und Widmung Wege*

Teile des Gewerbegebietes werden über einen bestehenden Stich (Fl.-Nr. 132) erschlossen, dieser muss im Mündungsbereich aufgeweitet werden um ein sicheres und reibungsloses Abbiegen auf die Lengenfelder Straße (Staatsstraße 2055) zu ermöglichen.

Die Zunftstraße soll verlängert und auf diese Weise ein Anschluss der Zunftstraße an den Inneren Hahnenbichelweg und den Gartenäckerweg geschaffen werden.

Zum Gewerbegebiet werden außerdem zwei Anschlüsse von Norden über den Gartenäckerweg geschaffen.

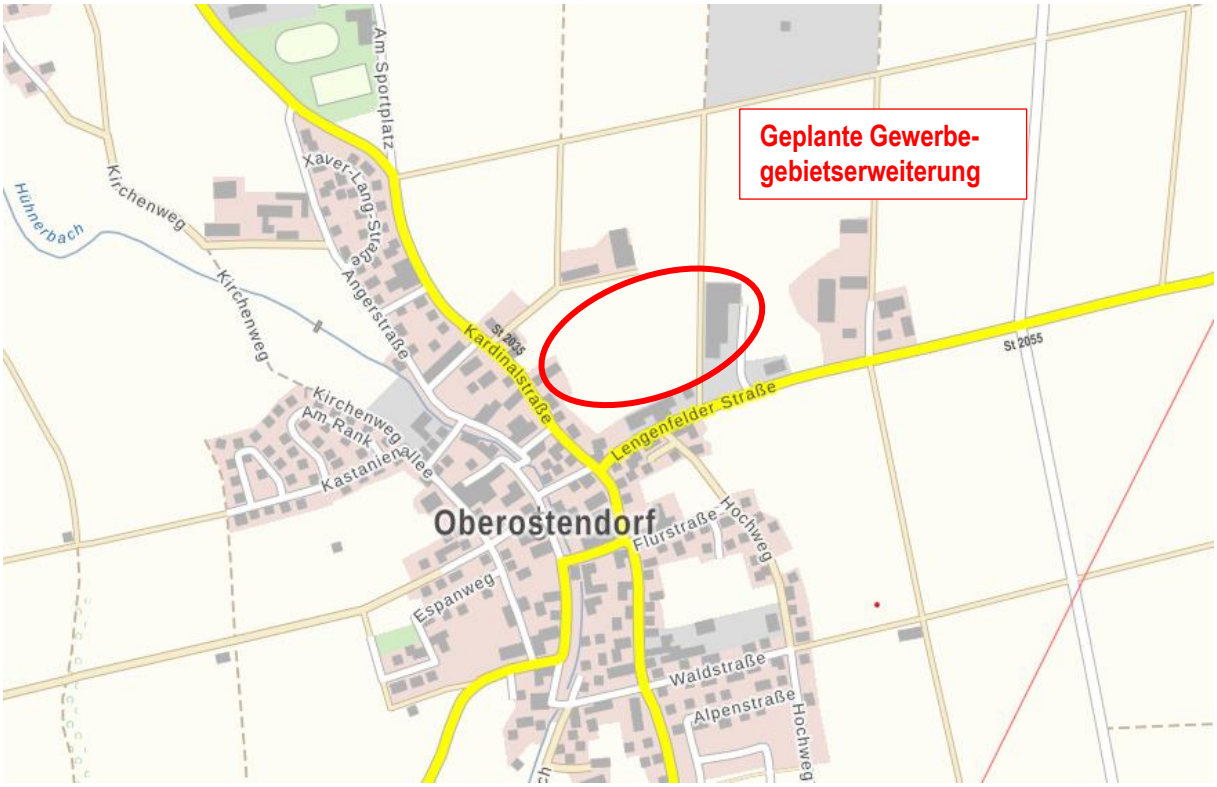


Abb. 8 *Übersicht Lage Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics*

Der bestehende Wanderweg wird in Abstimmung mit dem Landratsamt verlegt. Die Wahl fiel dabei auf die Variante 4, bei der vorhandene Gehwege und eine Querungshilfe genutzt werden können und gleichzeitig eine Einkaufsmöglichkeit besteht.

Insgesamt entsteht dadurch sogar eine Verbesserung für Erholungssuchende.

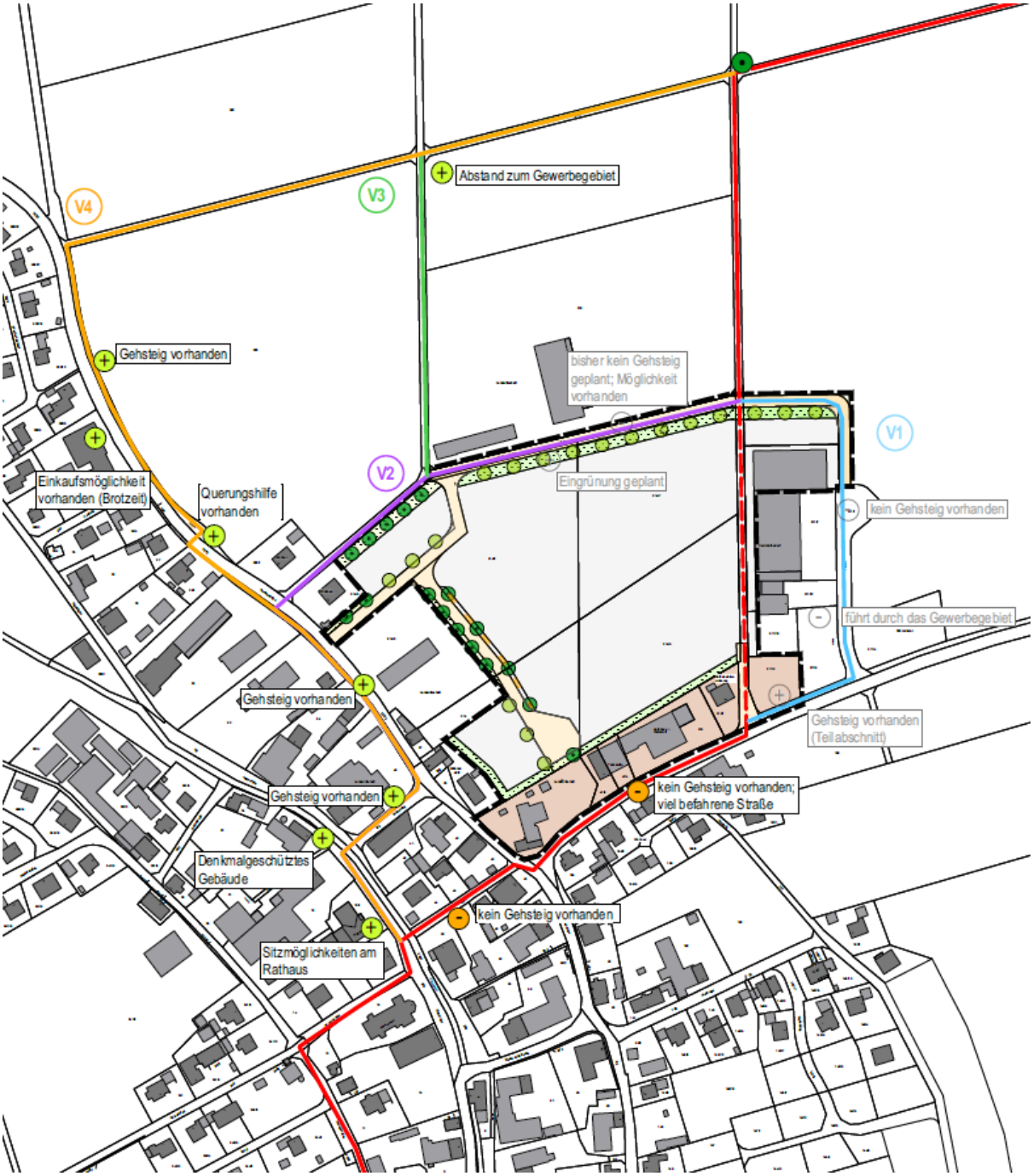


Abb. 9 *Verlegung des überregionalen und regionalen Wanderweges - Varianten*

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in einem Teilgebiet als Mischgebiet (entlang der Lengenfelder Straße) festgesetzt. In diesem Bereich bestehend größtenteils bereits Bestandsnutzungen, die durch diesen Gebietscharakter abgedeckt sind. Im Südosten des Planungsgebietes wird ein bestehendes Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Auf diese Weise wird ein Übergang vom Gewerbegebiet zur südlich angrenzenden Bebauung geschaffen.

Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich nicht erwünscht. Es sollen vornehmlich die bestehenden Strukturen gesichert werden.

Da ein großer Mangel an Gewerbebetrieben besteht und gleichzeitig ein vorhandener Nahversorger geschützt werden soll, werden vor allem Einzelhandelsbetriebe, aber auch andere Nutzungen ausgeschlossen.

Das restliche Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen und dient größtenteils der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebes sowie dem lokalen Bedarf an Gewerbeflächen. Aus diesem Grund sind auch Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ebenso wie Einzelhandel.

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan samt 1. Änderung ist je Betrieb ein Betriebsleiterwohnen zulässig. Im übrigen Gewerbegebiet soll Betriebsleiterwohnen aufgrund des Immissionsschutzes ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm eingehalten wird.

6.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Mischgebiet wird die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal drei begrenzt, um auf diese Weise ein Einfügen in die überwiegend mit einer bzw. zwei Wohnungen geprägte Umgebung zu erzeugen und dennoch eine gute Ausnutzung der Gebäude zuzulassen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt, damit wird zum Einen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht und gleichzeitig das Gewerbegebiet in seiner Dichte an die umgebenden gemischte Bebauung angepasst. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist im Bereich der Flächen G_B, GE 1 sowie GE 2.3 um bis zu 50 % zulässig, um hier entsprechende Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu ermöglichen. In GE 2.1 und GE 2.2 wird diese Überschreitung ausgeschlossen, um einen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen.

Das Gewerbegebiet wird in seiner Geschossigkeit Süd nach Nord sowie von West nach Ost gestaffelt, mit dem höchsten Punkt an der Nordost-Ecke des Gebietes. Damit soll ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und gleichzeitig die Entwicklung des bestehenden Betriebes ermöglicht werden. die Geschossigkeit ist an die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben angepasst und von Süden nach Norden ansteigend gestaffelt.

In den Mischgebieten werden am Bestand orientierte Wand- und Gesamthöhen sowie eine entsprechende Geschossigkeit festgesetzt. Damit soll eine Einbindung in das Ortsbild erreicht werden.

Untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Aufzugschächte etc. dürfen die maximale Wand- und Gesamthöhe überschreiten, wenn sie technisch erforderlich sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die Betriebsabläufe gesichert sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Zur Einbindung des Mischgebietes in die Umgebung wird im Mischgebiet M 1 und M 2 die offene Bauweise festgesetzt, da dies dem Charakter des Umfeldes entspricht. In MI 1.1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Anbauen an die Grenze erlauben soll, mit der Maßgabe, dass Hausformen eine Länge von 85 m nicht überschreiten sollen. Damit wird dem Bestand in diesem Bereich Rechnung getragen.

Im Gewerbegebiet GE 1.1, 1.2, 1.3 und 2.3 gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 150 m nicht überschreiten dürfen. Damit soll eine Erweiterung des bestehenden Betriebes gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet GE 2.1 und 2.2 gilt die offene Bauweise als Übergang zu bestehenden Strukturen.

Im Mischgebiet sollen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass hier ortstypische Wohnformen realisiert werden sollen.

6.5 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Um eine gewisse städtebauliche Grundordnung zu erreichen, sollen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. So soll eine massive Raumkante direkt auf der Grundstücksgrenze verhindert und der Straßenraum ortstypisch locker gestaltet werden.

Im Mischgebiet sollen Garagen und Nebengebäude an die Hauptgebäude gestalterisch angepasst werden. Dieser Bereich ist städtebaulich besonders wirksam und soll einen Übergang zum bestehenden Ort gewährleisten.

6.6 Notwendige Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze je Mitarbeiter soll 1,5 je 2 Beschäftigte betragen. Damit ist zum einen berücksichtigt, dass nicht alle Mitarbeiter mit dem Auto kommen und zum anderen, dass teilweise in Schichten gearbeitet wird und damit nicht für jeden Mitarbeiter ein Stellplatz notwendig wird.

Für Schulungsräume sind je 30 m² Schulungsraum ein Stellplatz, mindestens aber 3 Stellplätze nachzuweisen.

Da für Schulungen oft auch in Fahrgemeinschaften angereist wird bzw. zum Teil auch Mitarbeiter geschult werden, die bereits vor Ort sind, ist die Zahl der Stellplätze voraussichtlich ausreichend.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Festsetzung der möglichen Dachformen wird nach der Art des Gebietes und der Umgebung unterschieden.

So sind im Mischgebiet ausschließlich symmetrische Satteldächer und in einzelnen Teilen auch Pultdächer festgesetzt. Dies entspricht der ortstypischen Gestaltung der Umgebung.

In den beiden Gewerbegebieten GE 1.1, GE 2.1 und GE 2.2 sind auf ihrer Nähe zum Ort, bzw. zum Ortsrand ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.

Im Mischgebiet M_2 sind die Gestaltungsfestsetzungen aufgrund der besonderen Bedeutung für das Ortsbild (räumlicher Abschluss des Straßenraumes für die südliche Kardinalstraße) etwas strenger. Hier wird neben einer maximalen Wandhöhe auch eine Mindestwandhöhe festgesetzt, sowie die Firstrichtung und Dachform (Satteldach) vorgegeben.

In den Gewerbegebieten $GE_{B,}$ GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.3 sind in zunehmender Entfernung vom Ort auch Flach- und Pultdächer zulässig. Damit soll eine optimale Ausnutzung der Höhen bei gleichzeitiger Reduzierung der Gesamthöhen ermöglicht werden.

Ausschließlich im Mischgebiet sollen Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube zulässig sein. Dafür werden jedoch besondere Anforderungen gestellt. Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine ortsbildangepasste Gestaltung mit einer ruhigen Dachlandschaft erreicht werden. Dasselbe gilt auch für Solar- und Photovoltaikanlagen, die mit den Gebäudehüllen verlaufen sollen.

Spiegelnde Fassaden-Flächen sind zum Schutz vor Blendung und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig. Davon ausgenommen bleiben Glasflächen, die der Belichtung dienen bzw. Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.

Doppelhäuser sollen in ihrer Wirkung als ein Gebäude wahrgenommen werden und sich so in das Ortsbild einfügen. Aus diesem Grund ist eine entsprechend angepasste Gestaltung Pflicht.

6.8 Werbeanlagen

Die Gestaltung, Größe und Positionierung von Werbeanlagen wird ortsangepasst festgesetzt, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst wird. Die Lage am Ortsrand ist dabei von besonderer Bedeutung.

Von der Staatsstraße ist zudem ein Mindestabstand einzuhalten. Eine Nachtbeleuchtung ist nicht erlaubt. Auf diese Weise soll für Anwohner und Tiere eine nächtliche Beeinträchtigung vermieden werden.

6.9 Einfriedungen

Unter Beachtung der Sicherheitsaspekte für die Gewerbebetriebe werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen bezüglich der Art, Höhe und Gestaltung der Einfriedungen getroffen. Aus Gründen des Artenschutzes wird eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel) festgelegt. Daher ist auch eine dauerhafte Umzäunung der nördlichen Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

6.10 Lagerplätze

Zur Wahrung eines dorfgerechten Ortsbildes sind Ablagerung von maximal 3,00 m Höhe erlaubt sowie Schrottplätze nur in Lagerhallen zulässig.

6.11 Außenbeleuchtung

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und Störungen der Tierwelt (insbesondere Insekten) zu verringern, werden Festsetzungen zur Reduzierung der Außenbeleuchtung und zur Verwendung von insektenfreundlichem Licht getroffen. Diese Festsetzungen dienen insbesondere auch dem Nachbarschutz vor störender nächtlicher Beleuchtung.

6.12 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden, ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild sowie ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld gestaltet werden.
Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung).

Zu pflanzende Bäume

Im Bereich des nördlichen Ortsrandes dienen die zu pflanzenden Laubbäume der Ortsrandeingrünung und als „Hauptgerüst“ zur Einbindung der zukünftigen Baukörper in das Landschaftsbild. Da bereichsweise Wandhöhen bis 12,50 m zulässig sind, werden entlang des gesamten Ortsrandes Bäume 1. Wuchsordnung festgesetzt, um eine wirkungsvolle Eingrünung sicherzustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Zur Strukturierung und Durchgrünung des Straßenraumes entlang der neu geplanten, westlichen Erschließungsstraßen wird die verbindliche Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt - und zwar sowohl auf öffentlichen Flächen als auch auf Privatgrund. Für diese straßenraumwirksame Bepflanzung sind auch geeignete widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Baumarten 2. Wuchsordnung zulässig.

Im Hinblick erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen oder Zufahrten ist eine Verschiebung der Baumstandorte um 3 m bzw. 5 m zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Pflanzgebot

Zur Ergänzung der Baumpflanzungen am nördlichen Ortsrand wird eine zweireihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll an diesem Ortsrandbereich auch eine bodennahe Eingrünung erreicht und ein zusätzlicher Trenneffekt zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Teilbetrieb gewährleistet werden.
Um einerseits die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 70 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind hierbei in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden. Auch bei den Sträuchern ist aufgrund der Ortsrandlage autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.
Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit der Eingrünung nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

Als Trenngrün zwischen den geplanten Gewerbegebieten und der bestehenden Mischbebauung im Süden und Südwesten wird eine einreihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und bevorzugt Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung festgesetzt. Hierdurch sollen ein gewisser Pufferabstand eingehalten und eine Abschirmung hergestellt werden, zumal im südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes G 1.1 PKW-Stellplatzflächen für Mitarbeiter vorgesehen sind.
Ebenfalls um die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 60 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind auch hier in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden.
Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - ebenfalls nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit dieses Trenngrüns nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) wird festgelegt, dass die zulässigen gehölzfreien Flächen innerhalb der Bereiche mit Pflanzgebot als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren angelegt und entsprechend extensiv gepflegt werden.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete eine qualitäts- und wirkungsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume in Bezug auf die Grundstücksgröße festgelegt. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind hierauf anrechenbar.

Im Gegensatz zur Ortsrandlage sind innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete sowie Verkehrsflächen auch geeignete widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Baumarten zulässig, da in diesen Bereichen erfahrungsgemäß schwierige Standortbedingen vorliegen.
Um ein gutes Anwachsen und eine dauerhafte Vitalität der gepflanzten Bäume sicherzustellen, ist die Mindestgröße der Pflanzgruben für alle Bäume festgesetzt.

Zur Gliederung und Durchgrünung des großen zentralen Gewerbegebietes mit den Teilgebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2.3 sind entlang der Grundstücksgrenzen zweier benachbarter Baugrundstücke Pflanzstreifen vorgeschrieben. Diese sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Eine weitere Untergliederung der kleinflächigeren Gewerbegebiete GE 2.1 und GE 2.2 sowie der Mischgebiete ist nicht erforderlich.

Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und maximale Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort/Standraum berücksichtigt werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der vielfältigen Funktionen, wie Arten-, Biotop- und Klimaschutz, Ortsrandgestaltung sowie Durchgrünung der Misch- und Gewerbegebiete, werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgelegt.

Öffentliche Grünflächen

Im Sinne einer ökologischen Gestaltung und zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten, Schmetterlinge!) werden die Entwicklung von arten- und blütenreichen Wiesen bzw. arten- und blütenreichem Verkehrsbegleitgrün sowie eine extensive Pflege dieser Flächen vorgeschrieben.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dessen Mindestinhalt ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Somit besteht für die Gemeinde Oberostendorf die Möglichkeit zur Prüfung der Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen.

Artenschutz:

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen, Gehölzschnitt, Rodungsmaßnahmen hingewiesen.

7 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 5,6 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	**ca.** in **m²**	**ca.** in **m²**	in **%**
Gewerbegebiet		37.000	66%
Mischgebiet		7.550	14%
davon Bestand	6.450		
Verkehrsflächen		6.350	11%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Stellplätze und Zufahrten)		310	1%
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün)		1.100	2%
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)		2.000	4%
Private Grünfläche (Trenngrün)		1.350	2%
Planungsgebiet gesamt		**55.660**	**100%**
Fläche in ha (ca. gerundet)		5,57	

8 EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

Nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

8.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Insgesamt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung, Überbauung und Veränderung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche sowie geschotterten Wirtschaftswegen und zum Verlust von Gehölzbeständen kommen.

Schutzgut	**Beschreibung**	**Kategorie**	**Bedeutung**	**Eingriffs-schwere**
Arten- und Lebensräume	**Intensiv genutztes Grünland 38.960 m²**	**I o**	**gering**	**Typ A**
Arten- und Lebensräume	Wirtschaftswege, geschottert 1.920 m²	I u	gering	Typ A
Arten- und Lebensräume	Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Arten 210 m²	II u	mittel	Typ A
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II u	mittel	Typ A

Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	Bedeutung	Eingriffs-schwere
Wasser	Mittlerer intakter Grundwasserflurab-stand mit geringen Eintragsrisiko von Nährstoffen	I o	gering	Typ a
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Austauschbahn	I o	gering	Typ A
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarland-schaft	I o	mittel	Typ A
Gesamt		**I**	**gering**	**Typ A**

Nach Abb. 7, S. 13 des o.g. Leitfadens stellen Intensivgrünlandflächen sowie teilversiegelte Flächen, wie geschotterte Wirtschaftswege Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) dar. Für Gebiete mit hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad (Typ A) ergibt sich eine Faktorenspanne von 0,3 - 0,6. Die Gehölzflächen (Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Gehölzen) sind mit mittlerer Bedeutung (Kategore II) und einer Faktorenspanne von 0,5 - 0,8 einzustufen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wie u. a.

- qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung,
- möglichst vollständige Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers,
- wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze,
- zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes, Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen,
- für Kleintiere durchlässige Gestaltung der Einzäunung,
- insektenfreundliche Beleuchtung

sind festgesetzt.

Unter Beachtung des hohen Versiegelungsgrades und den Verringerungsmaßnahmen erscheint eine Festsetzung des Kompensationsfaktors von 0,5 im Bereich der Intensivgrünlandfläche, 0,3 im Bereich der Wirtschaftswege und von 0,8 für die Flächen der Siedlungsgehölze fachlich gerechtfertigt. Somit ergibt sich folgender voraussichtlicher Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarf:

Fläche	Größe	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen-bedarf
Intensivgrünland	38.960 m²	I o / Typ A	0,5	19.480 m²
Wirtschaftswege, geschottert	1.920 m²	I u / Typ A	0,3	576 m²
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	210 m²	II u / Typ A	0,8	168 m²
Bestehende bebaute Flächen	10.620 m²			--
Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen / Baumstandorte	4.190 m²			--
Geltungsbereich insgesamt	**55.660 m²**			**20.224 m²**

Als „nicht ausgleichsrelevant“ eingestuft wurden die geplanten privaten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung / Trenngrün), die öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung / Baumstandorte) sowie die bestehende Bebauung im Osten und Süden des Geltungsbereiches (bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet / Mischgebiet).
Somit ergibt sich ein Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf von voraussichtlich 20.224 m² Fläche.

8.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 20.224 m² Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 162 und 729, Gemarkung Lengenfeld sowie dem Grundstück mit Fl.-Nr. 114, Gemarkung Unterostendorf erbracht.

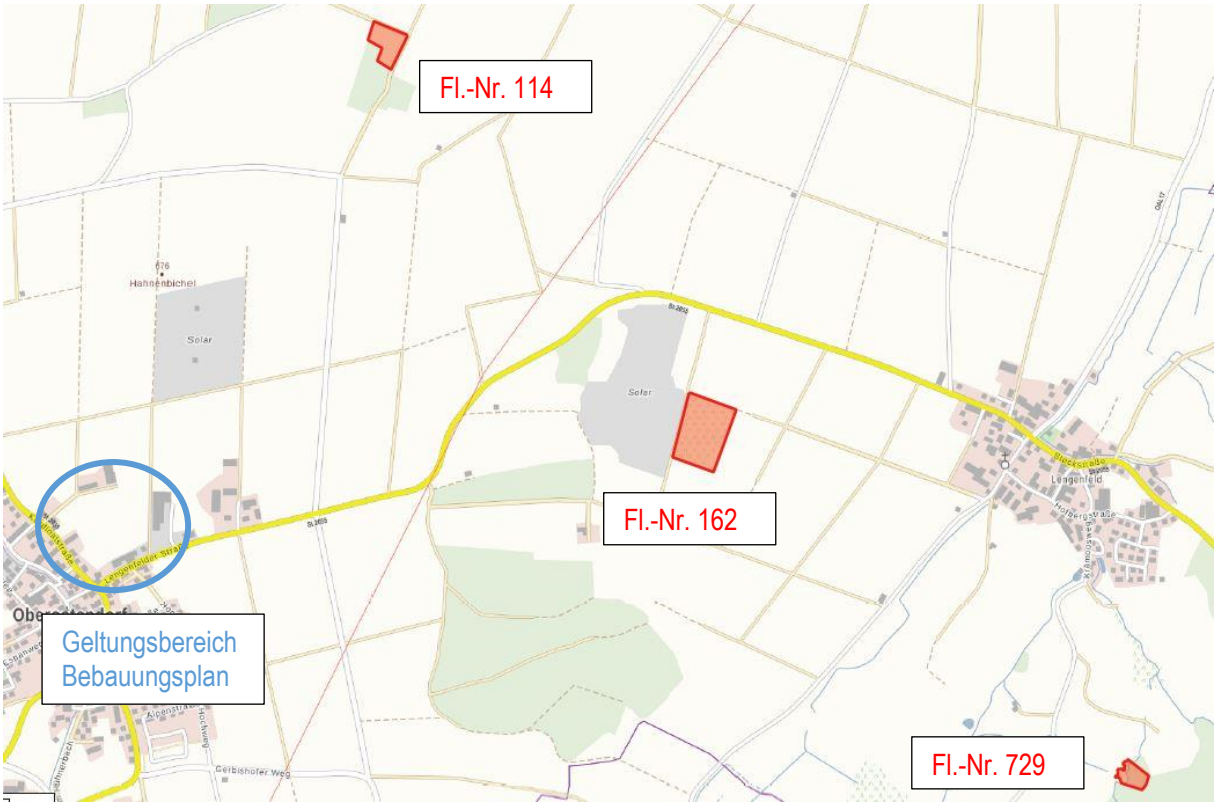


Abb. 10 *Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics*

Bei dem Grundstück mit Fl.-Nr. 162 handelt es sich um eine hergestellte Ökokontofläche, die 2015 von der UNB Ostallgäu abgenommen wurde. Demnach kann der seit 6 Jahren bestehenden, noch nicht abgebuchten Restfläche von 6.966,87 m² eine jährliche Verzinsung von 3% angerechnet werden.

Fläche	Größe	Faktor	Kompensationsumfang
Fl.-Nr. 162 (Gmkg. Lengenfeld)	6.967 m²	1,18	8.221 m²
Fl.-Nr. 729 (Gmkg. Lengenfeld)	4.467 m²	1	4.467 m²
Fl.-Nr. 114 (Gmkg. Unterostendorf)	7.940 m²	1	7.940 m²
Kompensationsumfang gesamt			**20.628 m²**

8.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege

Die Maßnahmenkonzeption der beiden Einzelflächen wird im Folgenden textlich beschrieben. Die Ausarbeitung der noch anzulegenden Kompensationsflächen mit Fl.-Nrn. 729 (Gmkg. Lengenfeld) und 144 (Gmkg. Unterostendorf) erfolgt im weiteren Verlauf dieses Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu.

9 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 und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“.

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den dringenden Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen, mittelständischen Unternehmens. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher grundsätzlich dem ortsplanerisch-städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für eine Gewerbebebauung, vorrangig für bereits im Gemeindegebiet ansässige Unternehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Am östlichen und nordöstlichen Rand ist eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt mit einer „Ortsrandeingrünung“ im Nordosten hin zur freien Landschaft, am westlichen Rand sind zwei kleinere Mischbauflächen dargestellt.

Geplant ist die Festsetzung als Gewerbegebiet einschließlich notwendiger Erschließung und der Eingrünung im Norden sowie die Festsetzung eines trennenden Grünstreifens zur bestehenden Mischbebauung im Süden des Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Lengenfelder Straße und östlich der Kardinalstraße. Geplant sind insgesamt 3 bis 6 neue Gewerbebaugrundstücke, je nach Flächenbedarf der anzu-

siedelnden Gewerbebetriebe. Das im östlichen Abschnitt ansässige Unternehmen, durch dessen geplante Betriebserweiterung die Bauleitplanung ausgelöst wird, benötigt bereits bis im Jahr 2023 ca. die östliche Hälfte der Gewerbegebietserweiterung.

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

9.1.2 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.

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 Planungsgebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes 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 intensiven Nutzung und der geringen Ausstattung des Gebietes mit Kleinstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential 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 eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 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 (vgl. Kap. 9.2.4). Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher als nicht erforderlich angesehen.

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.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu sind keine gesonderten Aussagen für den gegenständlichen Geltungsbereich getroffen.

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

Ferner befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand bzw. gemäß wirksamem Flächennutzungsplan keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Planungsgebietes.

9.2 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 im Jahr 2021). Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer sechsteiligen Skalierung (ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Oberostendorf befindet sich im Hauptnaturraum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“. Der Untergrund des Planungsgebietes besteht gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus Lösslehm (Pleistozän). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2021).

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 Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ kann somit von einer insgesamt hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bei Ackernutzung ausgegangen werden.
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 und Veränderung einer ca. 3,9 ha umfassenden Teilfläche der lokal weit verbreiteten mineralischen Bodenarten mit hoher Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit. Infolgedessen sind die zu erwartenden **Umweltauswirkungen** mit **hoher Erheblichkeit** zu bewerten. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut 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.

Anlagebedingt kommt es durch Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzflächen (zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend 0,6 (untergeordnet 0,4) und zulässige Überschreitung von maximal 50 %) zu einem hohen dauerhaften Versiegelungsgrad von Boden mit hoher Schutzwürdigkeit. Es handelt sich um eine hohe Flächeninanspruchnahme von ca. 3,9 ha. Durch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und

Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) sind die **Umweltauswirkungen** als von **hoher Erheblichkeit** zu bewerten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme, der hohen Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit des Bodens und des zulässigen hohen Versiegelungsgrades von **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche** auszugehen.

9.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, nach aktuellem Kenntnisstand auch keine verrohrten.

Grundwasser: Die nächstgelegene Messstelle des Landesmessnetzes mit vergleichbarem geologischen Untergrund liegt ca. 4 km nordöstlich des Planungsgebietes (Nr. 13141, Waal Spitalwald B2). Der mittlere Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt ca. 8,50 m. Die Grundwasserneubildungsrate wird im PG als mittel bis hoch und der Porenleiter als mäßig bis gering angegeben (BayernAtlas / UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2021). Rund 550 m weiter südlich wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan „Gerbishofer Weg“ bis 5 m Tiefe kein freier Grundwasserspiegle festgestellt.

Unter Berücksichtigung des schluffig-lehmigen Untergrundes besteht eine geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Ein wassersensibler Bereich grenzt im Nordosten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Daneben ist ein weiterer wassersensibler Bereich westlich der Kardinalstraße verzeichnet.

Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des PG nicht vorhanden.

Sickerfähigkeit / Baugrund: Da eine Baugrunduntersuchung aktuell noch nicht vorliegt, wird auf die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gerbishofer Weg“ aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Das Gebiet des Bebauungsplanes „Gerbishofer Weg“ liegt rund 550 m südlich des gegenständlichen Bebauungsplanes und weist denselben geologischen Untergrund auf. Es ist daher davon auszugehen, dass vergleichbare Untergrundverhältnisse vorliegen. Gemäß der o. g. Untersuchung ist das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens möglich. Unter dem ca. 30 - 40 cm starken Mutterboden steht eine schluffig-lehmige Verwitterungsschicht an, die eine zu geringe Sickerfähigkeit aufweist. Ab Tiefen von 2,20 m bis 5,20 m kann von einer sickerfähigen Bodenschicht ausgegangen werden. 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 (Straßen- und Wegebau, Baugruben, Abgrabungen) und der damit verbundenen 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 wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund der als gering bis mittel eingestuften Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt besteht durch die Bebauung und Versiegelung 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 für Stellplätze und die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen entsprechend den gültigen Richtlinien möglichst über die belebte Oberbodenzone. Vorhandene gering sickerfähige Schichten (Verwitterungslehme) sind hierbei bis zu den tieferliegenden, gut sickerfähigen Quartärschichten zu durchstoßen. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (Wasserhaushaltsgesetz, z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.
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. Es ist von **Umweltauswirkungen** voraussichtlich **mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell mittlerer) Erheblichkeit** zu erwarten

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der geringen bis mittleren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (u. a. möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

9.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel

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 Flächen des PG hinsichtlich ihrer lokalklimatischen Bedeutung vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die vorhandene Baumreihe angrenzend an die Gewerbehalle im Osten des Planungsgebietes dient der Frischluftproduktion.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch den anschließenden Siedlungsbestand (Emissionen durch Gebäudeheizung), die Staatsstraßen 2035 (Kardinalstraße) und 2055 (Lengenfelder Straße) sowie temporär und dauerhaft in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung, u. a. durch Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Pflegegänge, saisonal höheres Verkehrsaufkommen zu Erntezeiten, bestehende Rindertierhaltung und Güllegruben sowie Nutzung von Fahrsiloanlage zur Gras-Silage.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Diese **Umweltauswirkunge**n sind im Hinblick auf 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 mit einem hohen Versiegelungsgrad seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und befestigten Verkehrsflächen (ca. 3,9 ha) ist von einer lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Daneben kommt es durch den Verlust der o. g. Baumreihe zu einem Verlust von Frischluftproduzenten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und durchgrünung stellen einen Ersatz für den Gehölzverlust dar und wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (insbesondere Kardinal- und Lengenfelder Straße) sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO_2-Ausstoßes) steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:
Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.
Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vilefalt

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 Planungsgebiet 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 Nach- bzw. Hinweise gemäß der Artenschutz- und Biotopkartierung vor.

Das PG besteht vor allem aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche mit entsprechender regional typischer Wiesenvegetation (Fettwiese). Die bebauten Grundstücke im Süden entlang der Lengenfelder Straße weisen für ihre Mischnutzungen typische Garten-Freiräume auf. Die ehemalige Hofstelle mit Fahrsilo im westlichen Abschnitt an der Kardinalstraße ist gering versiegelt und mit vereinzelten Obstbäumen und Ziersträuchern bestanden. An der Lengenfelder Straße ist dieses Grundstück mit einer Hecke eingegrünt. Die Freiflächen der Tankstelle und des Autohauses mit Werkstatt sind stark versiegelt. Die Nordseite ist mit einer niedrig geschnittenen Hecke eingegrünt. Das Betriebsleiterwohnhaus (Fl.-Nr. 313/1) ist mit einer Thuja- und einer frisch gepflanzten Laubholzhecke eingegrünt. Das Grundstück Fl.-Nr. 311/6 ist als Kiesfläche befestigt und wird als PKW-Stellplatz vom Autohaus genutzt.

Entlang der Westseite der bestehenden Gewerbehalle westlich der Zunftstraße ist eine Baumreihe (StD bis ca. 30 cm) aus Birken, Weiden und Ahorn zur Eingrünung und mittlerer ökologischer Wertigkeit vorhanden.

Weitere Grünstrukturen, wie Großbäume, befinden sich auf den im Westen angrenzenden Privatgrundstücken außerhalb des Geltungsbereiches.

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.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

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.

Zu berücksichtigende Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2015) befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Bereich des Planungsgebietes. Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte befinden sich über 1 km südöstlich bzw. nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um den Nachweis 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 und um den Nachweis von 2 Individuen des Großen Mausohrs (ASK 8030-0409) aus dem Jahr 2011 im Süden von Unterostendorf. Auswirkungen auf diese Arten durch die geplante Gewerbebebauung sind aufgrund der Entfernung und den ausreichenden, weiterhin zur Verfügung stehenden Nahrungshabitaten nicht zu erwarten.

Die Baumreihe entlang der Gewerbehalle stellt ein (potenzielles) Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für die typischen Vogelarten des Siedlungsbereiches (Gehölzbrüter) dar. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung im Winter 2020 in unbelaubtem Zustand der Bäume nicht festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 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. 3,9 ha großen intensiv genutzten Grünlandfläche sowie einer Baumreihe mit rund zehn Bäumen jüngeren bis mittleren Alters im Osten des Planungsgebietes. 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 Abs. 1 BNatSchG können unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters für die Baumfällung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** in Bezug auf den Grünlandverlust und **mittlerer Erheblichkeit** in Bezug auf den Gehölzverlust zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens in erster Linie zu einer weiteren Einschränkung der Offenland-Lebensräume (z. B. (Teil-) Nahrungshabitat für Greifvögel). Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, da im größeren Umfeld die landwirtschaftliche Nutzung dominiert und somit Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Nutzungs- und betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung weiter in Richtung der intensiv genutzten Landschaft verlagert. Um Störungen durch Beleuchtung möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen getroffen, um die Außenbeleuchtung soweit als möglich zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. In Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann der Gehölzverlust ersetzt werden und es kommt es zu einer zusätzlichen Strukturanreicherung der Landschaft und damit zu einer grundsätzlichen Erhöhung des Lebensraumangebotes, das für zahlreiche (siedlungstypische) Tierarten interessant sein dürfte. Somit sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der Bestandssituation, artenschutzfachlichen Gesamteinschätzung und der Vorbelastungen mit intensiver Grünlandnutzung und angrenzender Bebauung sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

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, allerdings unter der Vorbelastung von umgebender Bebauung (Gewerbegebiet / Aussiedlerhof). Es besteht somit nur eine geringe (bis mittlere) Funktionserfüllung, zumal sich die Wohngebiete eher im Süden und Westen von Oberostendorf konzentrieren.

Durch das Planungsgebiet führt in Nord-Süd-Richtung ein über- und regionaler Wanderweg der Wanderregion Allgäu und des Landkreises Ostallgäu. Daneben stellen die vorhandenen landwirtschaftlichen Flurwege eine Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft dar.

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 temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).
Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Gärten des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes im Süden und Westen zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Lengenfelder Straße und Flurwege) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt im nordöstlichen Ortsrandbereich von Oberostendorf eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-) Landschaft mit einer vergleichsweise großen Fläche. Weiterhin ist es aufgrund der geplanten Bebauung erforderlich, den Verlauf des regionalen und überregionalen Wanderweges der Wanderregion

Allgäu und des Landkreises Ostallgäu zu verändern. Der ursprüngliche Verlauf über den Mühlweg, die Lengenfelder Straße und den Inneren Hahnenbichelweg soll nun über die Kirchstraße am Rathaus und einem Baudenkmal vorbei, über den Buchenweg und die Kardinalstraße erfolgen. Mit einer Querung der Kardinalstraße etwas weiter nördlich folgt der Wanderweg dann dem Flurweg „Waalhauptner Weg“ und führt schließlich auf den bestehenden Streckenverlauf südöstlich der Freiflächen-Photovoltaikanlage am Hahnenbichelweg zurück. Die neue Trasse hat im Gegensatz zur bestehenden Trasse den Vorteil, dass die Wegeführung an ortsbildprägenden, kulturhistorisch bedeutsamen Bauten sowie Verweil- und Einkaufsmöglichkeiten vorbei führt und nicht durch das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Kap. 5.3 „Verkehrskonzept“). Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist aufgrund Art und Umfang der geplanten gewerblichen Bebauung von einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und in der Folge von erhöhten Lärmemissionen entlang der Erschließungsstraßen (Lengenfelder und Kardinalstraße) auszugehen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme, der erforderlichen Verlegung des über- und regionalen Wanderweges sowie der zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsbelastung von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung**) auszugehen.

9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Das räumliche Umfeld des geplanten Gewerbegebietes ist geprägt durch ortsübliche Emissionen von Seiten des angrenzenden Siedlungsbestandes. Im Westen handelt es sich entsprechend einer dorftypischen Bebauung dabei um eine Mischbebauung mit Wohnen, kleineren gewerblichen Betriebe (z. B. Friseur) und landwirtschaftlichen Hofstellen. Am südlichen Rand innerhalb des Planungsgebiet ist eine Mischbebauung aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnen (Nutzung der Fahrsilos wurde verpachtet) und gewerblicher Nutzung als Tankstelle, Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Wohnen vorhanden. Darüber hinaus bestehen Emissionen durch die Kardinalstraße (St 2035) im Westen und die Lengenfelder Straße (St 2055) im Süden. Beide Staatsstraßen weisen eine geringe Verkehrsbelastung (DTV < 5.000 KFZ/Tag) auf (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg), 2015).

Neben der bestehenden Mischbebauung, u. a. mit landwirtschaftlichen Betrieben, grenzt direkt im Osten das bestehende Gewerbegebiet Ost an der Lengenfelder Straße an. Für dieses Gewerbegebiet wurden bereits Emissionskontingente im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und Emissionskontingentierung wurde im Vorfeld der gegenständlichen Bauleitplanung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 von der Gemeinde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um unter Berücksichtigung vorgenannter gewerblicher und landwirtschaftlicher Emissionsquellen und Emissionskontingente eine Kontingentierung der neu geplanten Flächen zu errechnen. Somit sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff sichergestellt werden (vgl. Anlage 5 dieser Begründung).

Daneben gehen von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben mit den entsprechenden Nutzungen auch Geruchsimmissionen aus. Für das Planungsgebiet besonders relevant sind die westlich und südwestlich gelegenen Hofstellen auf den Grundstücken Fl.-Nr. 47 (Fahrsiloanlage), Fl.-Nr. 40 (Rinderhaltung, geschlossene Güllegrube und Festmistlager) mit dazugehöriger, direkt an den Geltungsbereich angrenzender Aussiedlerfläche auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 314 und 314/6 (Fahrsiloanlage und Lagerflächen) und Fl.-Nr. 34 (Rinder- und Hühnerhaltung, Festmistlager und Fahrsiloanlage) mit dazugehöriger Aussiedlerfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 316 (Rinderhaltung, geschlossne + offene Güllegrube, Festmistlager und Fahrsiloanlagen). Daneben ist eine Erweiterung der Rinderhaltung auf Fl.-Nr. 316 geplant.

Zu diesen landwirtschaftlichen Immissionen wurde ein Geruchsimmissionsgutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung durch die bestehenden Betriebe in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 6 dieser Begründung). Beurteilt werden die Geruchsimmissionen anhand des Auftretens von Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden. Hierbei gelten für Gewerbe- und Dorfgebiete 0,15 Std als Grenzwert. Dieser Grenzwert gilt für sämtliche Aufenthaltsbereiche, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Erschließungsflächen, Stellplätze und Grünflächen werden entsprechend nicht beurteilt. Im Großteil des Planungsgebietes können die Grenzwerte von einer relativen Häufigkeit von 0,15 Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden (15 %) eingehalten werden. Unter Berücksichtigung des nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zulässigen Übergangsgrenzwertes an Flächen zum Außenbereich von 0,2 Geruchsstunden können auch im Nordwesten des Planungsgebietes die Grenzwerte eingehalten werden. An der nördlichen Grenze in unmittelbarer Nähe zu den Aussiedlerflächen, an der westlichen Grenze und im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes können die Grenzwerte nicht eingehalten werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

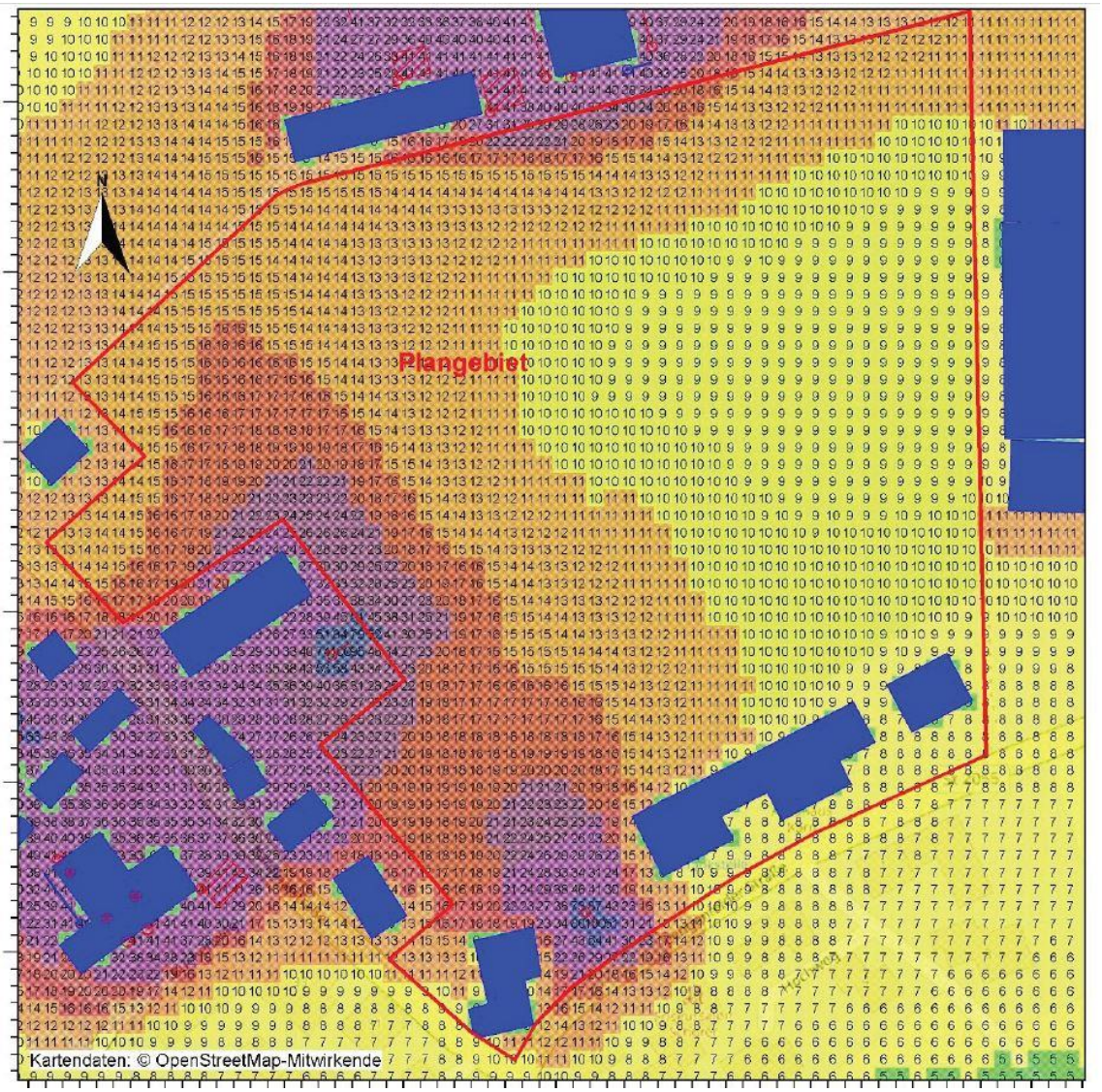


Abb. 11 *Darstellung der Ergebnisse aus dem Geruchsgutachten (vgl. Abb. 5; S.27) (ACCON GmbH, 2021)*

Weiterhin können von den benachbarten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wirtschaftswegen 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 wirksamen FNP nicht dargestellt.

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 temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).
Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Gärten des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbestandes im Süden und Westen zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Lengenfelder Straße und Flurwege) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden

Baubedingt ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen v. a. durch Lärm, Staub und Abgase (verursacht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, etc.) des angrenzenden Siedlungsbestandes und entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Lengenfelder Straße) auszugehen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die gewerbliche Bebauung sind **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** verursacht. Allerdings sind aufgrund der Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen passive Schutzmaßnahmen, wie Festlegung der Baugrenzen außerhalb der Bereiche mit Grenzwertüberschreitungen, Anordnung der Verkehrs- und Grünflächen in Bereichen mit Grenzwertüberschreitungen und Festsetzung der Nutzbarkeit von Bauflächen in Abhängigkeit der Nutzung von geruchsemittierenden landwirtschaftlichen Anlagen, erforderlich, um die Bauwerber und Beschäftigten vor unzulässigen Geruchs-Beeinträchtigungen zu schützen und gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Auf die entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz in der Bebauungsplan-Satzung wird verwiesen. So ist z. B. eine Nutzung des Gewerbegebietes GE 2.1 erst möglich, wenn die Nutzung des Fahrsilos auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 47 aufgegeben wird. Es ist von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt kommt es zu einem Anstieg der Emissionen aus der Gebäudeheizung. Weiterhin ist aufgrund Art und Umfang des Gewerbegebietes grundsätzlich eine Erhöhung der Anzahl an Fahrzeugbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr auf den Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Lengenfelder Straße) zu erwarten. Darüber hinaus sind weitere Schallemissionen durch die gewerbliche Nutzung der Flächen bzw. durch Betriebsabläufe zu erwarten. Diese sind jedoch durch verbindlich festgesetzte Emissionskontingente gedeckelt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauanträge nachgewiesen werden muss. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sichergestellt werden. Es ist von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auszugehen.

Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Nutzungskonflikte und der zahlreich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aufgrund der zu erwartenden Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** auszugehen.

9.2.7 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, kaum merklichem Gefälle in Richtung Nordosten. Insgesamt fällt das Gelände von Süden von 676 m ü NHN auf 675 m ü NHN im Nordwesten und 674 m ü NHN im Nordosten ab. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich angrenzend - in Richtung der freien Landschaft - befinden sich Stallungen und weitere landwirtschaftliche Gebäude eines teilausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebes. Im Westen grenzt bestehende Mischgebietsbebauung und die Kardinalstraße (St 2035) mit westlich anliegender weiterer typischer dörflicher Mischgebietsbebauung an. Im Süden grenzt die Lengenfelder Straße (St 2055) mit südlich anliegender Wohn- und Mischgebietsbebauung und im Osten das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ mit vergleichsweise mächtigen Gebäudekörpern an. Als ortsbildprägende Bäume in unmittelbarer Nähe sind die markante Esche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 46/2 sowie die Bäume entlang der Kardinalstraße zu nennen. Die bestehende Baumreihe entlang der östlichen Grenze (innerhalb des Planungsgebietes), welche der Eingrünung der östlich gelegenen Gewerbehallen (außerhalb des Planungsgebietes) dient, hat aufgrund ihres geringen Alters und der mächtigen Gebäudehöhen nur eine geringe orts- und landschaftsbildprägende Wirkung. Insgesamt handelt es sich um eine intensiv genutzte, strukturarme Landschaft rings um das geplante Gewerbegebiet, welches inselartig aus allen vier Himmelsrichtungen von Siedlungsbestand umgeben ist. Lediglich im Norden / Nordosten bestehen Lücken und dadurch eine eingeschränkte Einsehbarkeit des Planungsgebietes aus Richtung der freien Landschaft, jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung.

Vorbelastungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild stellen v. a. die nicht wirksam eingegrünten landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäude nördlich und die wenig wirksam eingegrünten Gewerbehallen östlich des geplanten Gewerbegebietes dar.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch z. B. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Die **Umweltauswirkungen** sind aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit als von **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgt eine weitere Einengung und bauliche Überprägung der freien Landschaft in einer großen Flächendimension von ca. 4 ha und mit vergleichsweise großflächigen, hohen und mächtigen Baukörpern. Aus diesem Grunde wird am nördlichen Ortsrand eine wirksame Eingrünung mit Bäumen 1. Wuchsordnung und Sträuchern vorgesehen. Weiterhin dienen u. a. die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und zur Geländemodellierung der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Wichtige Blickbeziehungen werden infolge der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen und die lediglich mittelfristig wirksamen Ortsrandeingrünung sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Gewerbenutzung selbst sind hingegen **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der vergleichsweise großen Flächendimension, der zu erwartenden hohen und großflächigen Baukörper unter Berücksichtigung der vorgesehenen - allerdings erst mittelfristig wirksamen - festgesetzten qualitätsvollen Ortsrandeingrünung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter: Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden. → voraussichtlich **keine Betroffenheit**

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 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter: Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes die bestehende Mischgebietsbebauung im Süden und eine Gewerbehalle im Nordosten vorhanden. Für die vorhandene Bebauung besteht Bestandsschutz. Darüber hinaus liegen die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege Fl.-Nrn. 315 (Gartenäckerweg) und 312 TF (Innerer Hahnenbichelweg) innerhalb des Geltungsbereiches. Der Gartenäckerweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut und das Teilstück des Inneren Hahnenbichelweges, welches dem Gewerbegebiet zugeschlagen wird, wird über den nördlichen Ausbau der ca. 70 m östlich liegenden Zunftstraße ersetzt. → **Auswirkung geringer Erheblichkeit**

9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich und die damit verbundene technische Überprägung sind weiterhin nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluft-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter Kap. 9.2.1 bis 0 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

9.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. den Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle), untergeordnet Biomüll und Grüngut erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen für die entsprechende gewerbliche Bebauung liegen werden. Für die Siedlungs-

und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm abrufbar.

9.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) im Geltungsbereich kann durch die geplante gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen durch die sich ansiedelnden Betriebe erfüllt werden. Innerhalb des Mischgebietes im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befinden sich eine Tankstelle und eine Autowerkstatt. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen, insbesondere durch Kraftstoff, erfüllt werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 0 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 9.2.1 - 0 beschrieben.

9.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im räumlich-funktionalen Umgriff ein Vorhaben geplant, durch welches kumulative Auswirkungen zu erwarten wären. So ist eine Stallerweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Fl.-Nr. 316 geplant. Dessen Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Immissionen) wurden bereits durch das Geruchsimmissionsgutachten (vgl. Anlage 6 dieser Begründung) untersucht und entsprechend dem Ergebnis durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz im gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt. Die Umweltauswirkungen sind in Kap. 9.2.6 genauer beschrieben und die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in Kap. 9.3.1 nochmals zusammengefasst.

9.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des gegenständlichen Angebotsbebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

9.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.
Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

9.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die in den Kap. 9.2.1 bis 0 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Gewerbebauflächen für die Erweiterung eines ortsansässigen Familienunternehmens nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Gewerbebauland

das ortsansässige Unternehmen weiterhin an den Standort zu binden und damit Arbeitsplätze zu erhalten, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt werden. Der dringende Bedarf für Gewerbebauflächen bliebe bestehen. Gemäß den Aussagen des Unternehmens würde ab Ende 2023 das System kollabieren und zu wirtschaftlichen Schäden führen. Auch die Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Ansiedlung von mehreren kleineren Gewerbebetrieben könnte nicht stattfinden.

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

9.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

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, DIN 18915…);
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen bzw. der nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen;
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung der anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwässer entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben möglichst über die belebte Bodenzone;
- Empfehlung zum Einbau von Brauchwasserzisternen;
- Empfehlung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern;

Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung)

- Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Gebäudegestaltung, zu Werbeanlagen, zu Einfriedungen und zur Geländemodellierung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 18 straßenraumwirksamen Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung zur Strukturbildung und Begrünung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 17 einheimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung zur Ortsrandeingrünung;
- Festsetzung zur Überstellung der Pkw-Stellplätze mit Laubbäumen;
- Pflanzgebot auf Privatgrund im nördlichen Ortsrandbereich zur Einbindung des Gewerbegebietes in die freie Landschaft sowie im südlichen Geltungsbereich als Trenngrün zum Mischgebiet;
- Flächenbezogene Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken;
- Festsetzung von Grünstreifen mit Strauchbepflanzung entlang neu entstehender Grundstücksgrenzen großen, im zentralen Gewerbegebiet;
- Festsetzung der Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze 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;
- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;

- Trassenänderung des über- und regionalen Wanderweges und Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft durch Neuschaffung von Verbindungen;

Schutzgut: Mensch (Immissionen)

- Flächenbezogene Festsetzung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionsorte zur Einhaltung der Grenzwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und für die angrenzende Bebauung;
- Festsetzung zum Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente durch die jeweiligen konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung der Relevanzgrenze;
- Festsetzung zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Betriebes;
- Festsetzungen zur Errichtung von Luftwärmepumpen;
- Festsetzung der Baugrenzen entsprechend zur Einhaltung der Grenzwerte für Geruchsimmissionen unter Berücksichtigung der Übergangswerte zum Außenbereich;
- Beschränkung der Bebaubarkeit in Gewerbegebiet GE 2.1 in Abhängigkeit der Nutzung der Fahrsilos auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 47;
- Festsetzung zur Reduzierung der Außenbeleuchtung;

9.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Für das Planungsgebiet ist ein Ausgleich von 20.224 m² zu entrichten. Dieser soll über insgesamt drei gebietsexterne Flächen innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert werden. Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer seit 2015 hergestellte Ökokontofläche in einer ehemaligen Kiesgrube auf dem Grundstück Fl.-Nr, 162 (Gmkg. Lengenfeld). Die ehemalige Kiesgrube wurde zu einem mosaikartig zusammengesetzten Lebensraum bestehend aus Magerrasenflächen, Offenflächen, Gebüschen und temporären Stillgewässern mit dem Ziel der Förderung der Artengruppen Insekten, Amphibien, Reptilien und Vögel.
Für die beiden weiteren, jedoch noch zu entwickelnden Flächen wird im weiteren Verlauf des Bauleitplan-Verfahrens ein Maßnahmen- und Pflegekonzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu erarbeitet.

9.4 Planungsalternativen

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet. Darunter

- eine Ringerschließung von der Lengenfelder Straße auf die Kardinalstraße (Variante 1)
- eine Lösung mit Wendehammer von der Lengenfelder Straße und eine neue Verbindung zwischen Kardinalstraße und Gartenäckerweg (Variante 2)
- eine Verbindung zwischen Kardinalstraße und Gartenäckerweg mit von dort nach Süden abknickendem Wendehammer (Variante 3).

Da eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes an der Zunftstraße nach Westen Anlass der Planung ist und eine weitere Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden soll, wurde eine Zerschneidung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung von Anfang an ausgeschlossen.
Zusätzliche Anforderung war außerdem, dass durch die Erschließung entstehende Flächen gut teilbar sein sollen, um auf unterschiedliche Flächenansprüche zukünftiger Interessenten besser reagieren zu können.

Zunächst wurde auf eine Überplanung des bestehenden Feldweges (Innerer Hahnenbichelweg) verzichtet. Dies lässt sich jedoch nicht mit den Anforderungen des bestehenden Betriebes vereinbaren. Folglich wird nun eine Verlängerung der Zunftstraße und damit ein neuer Anschluss an den Hahnenbichelweg geplant, um die Verbindung in Nord-Süd-Richtung wieder herzustellen.

Die Wahl fiel aufgrund mehrerer Faktoren auf die o. g. Variante 3. Hier ist nicht nur eine Erweiterung des bestehenden Betriebes nach Westen möglich, auch die verbleibenden Restflächen sind in ihrem Zuschnitt günstig und es sind auch kleinere Flächen für Gewerbebetriebe realisierbar. Zudem ergibt sich durch die entlang des bestehenden Siedlungsrandes verlaufende Straße in Nord-Süd-Richtung auch die Möglichkeit, die zentral gelegenen Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2.3 in Zukunft von zwei Seiten zu erschließen und damit geringere Grundstückstiefen zu realisieren.

9.5 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 und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / 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 sechsstufige Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen zum Arten- und Biotopschutz und zu Schutzgebieten auch der Flächennutzungsplan mit integriertem 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 Beurteilung des Grundwasserflurabstandes und der Sickerfähigkeit des Bodens wurde das von der Ingenieurgesellschaft ICP für den Bebauungsplan Nr. 17 „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“ erstellte Baugrundgutachten herangezogen. Das Wohnbaugebiet „Gerbishofer Weg“ liegt ca. 550 m südlich und es ist davon auszugehen, dass die Untergrundverhältnisse vergleichbar sind.

Weiterhin wurden die für das Planungsgebiet erstellte Schalltechnische Untersuchung und das Geruchsimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Accon als Grundlage verwendet.

9.6 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 eines Bauabschnittes überprüft werden, ob die 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 3 Jahre, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsfläche kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

9.7 Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den dringenden Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen, mittelständischen Unternehmens. Die Änderung des Bebauungsplanes dient daher grundsätzlich dem ortsplanerisch-städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Grundstücken für eine Gewerbebebauung, vorrangig für bereits im Gemeindegebiet ansässige Unternehmen.

Das gegenständliche Planungsgebiet (PG) ist in besonderem Maße geprägt durch die nahezu ebene Lage mit intensiver Grünlandnutzung und der bestehenden Mischgebietsbebauung im Süden. Nördlich grenzen an das PG ebenfalls intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und landwirtschaftliche Gebäude (Teilaussiedelung) an. Östlich angrenzend befindet sich Gewerbehallen des „Gewerbegebietes Ost - Lengenfelder Straße“, südlich und westlich anschließend verlaufen die Lengenfelder Straße (St 2055) bzw. die Kardinalstraße (St 2035) mit anliegendem Siedlungsbestand.

Das PG ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf kleinflächig als „Gemischte Bauflächen“ und „Gewerbebauflächen“ mit Ortsrandeingrünung und großflächig als „Flächen für die Landwirtschaft“ 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 Planungsgebiet. Weiterhin befinden sich keine amtlich kartierten Biotope und/oder Fundpunkte bzw. Fundflächen der Artenschutzkartierung innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff. Ein Vorkommen seltener, empfindlicher oder streng geschützter Tierarten (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, Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 4,4 ha umfassenden Teilfläche eines lokal weit verbreiteten Bodentyps mit hoher

Schutzwürdigkeit (landwirtschaftliche Nutzflächen / Braunerden) erfolgen wird. Dabei ist aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Schutzgüter v. a. von einer Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche mit einer hohen Erheblichkeit, gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Lokalklima / Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild mit einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ist mit geringer bis mittlerer, das Schutzgut Sachgut mit geringer Erheblichkeit betroffen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, Bodendenkmäler sind voraussichtlich nicht betroffen.

Als Beeinträchtigungen zu nennen sind insbesondere der vergleichsweise hohe Flächenverlust von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit, die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft mit Versiegelung und Verlust von Offenlandlebensräumen sowie Nutzungskonflikte in Bezug auf den Immissionsschutz.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, u. a. durch eine qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung sowie eine möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten 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 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 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, wenn die Bauzeitenregelung für die Rodungsarbeiten der bestehenden Baumreihe im PG eingehalten wird. 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.

Durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von voraussichtlich 20.224 m^2 kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Die Erarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes für die vorgesehenen gebietsexternen Flächen erfolgt im Laufe des weiteren Bauleitplanverfahrens.

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. Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude eines Bauabschnittes überprüft werden, ob die 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 3 Jahre, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

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

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Landwirtschaft: - Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung, direkt angrenzen und innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die voll oder zumindest in Teilen noch genutzt werden. Um durch die Ausweisung des Baugebietes Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln, hat die Gemeinden das Büro ACCON GmbH, Greifenberg beauftragt, ein fachliches Gutachten über den bestehenden Geruchsimmissionen zu erstellen. Dieses Gutachten bildet die Anlage X der Begründung. Dabei wurden folgende sechs landwirtschaftlichen Betriebe, z. T. mit ihren dazugehörigen Aussiedlerflächen in die Begutachtung einbezogen:

- Hofstelle, Fl.-Nr. 34 (Angerstraße 5): Rinderhaltung (60 Tiere), Hühnerhaltung (40 Tiere), Festmistlager und eine Fahrsiloanlage (Grassilage);
  einschl. Aussiederfläche, Fl.-Nr. 316: Rinderhaltung (80 Tiere), Aufzuchtkälber (ca. 5 Tiere), geschlossene Güllegrube, offene Güllegrube, Festmistlager, Fahrsiloanlage mit 4 Fahrsilos (Grassilage) sowie geplanter Erweiterung der Rindertierhaltung auf 130 Tiere und 10 Aufzuchtkälber
- Hofstelle, Fl.-Nr. 40 (Buchenweg 5): Rinderhaltung (ca. 60 Tiere), Aufzuchtkälber (ca. 3 Tiere), geschlossene Güllegrube und Festmistlager;
  Einschl. Aussiedlerfläche Fl.-Nrn. 314 und 314/6: Fahrsiloanlage mit 4 Fahrsilos
- Hofstelle Fl.-Nr. 47 (Lengenfelder Str. 1): verpachtete Fahrsiloanlage mit 2 Fahrsilos (Grassilage), keine Tierhaltung, keine Nutzung der geschlossenen Güllegrube;
- Hofstelle Fl.-Nr. 301 (Lengenfelder Str. 9): keine Tierhaltung, jedoch aktivierbare Kapazitäten für Schweinehaltung (400 Tiere) sowie 2 geschlossene Güllegruben

- Hofstelle Fl.-Nr. 311 (Lengenfelder Str. 7): Rinderhaltung (Offenstall + Weide im Sommer; 230 Tiere), Kälberhaltung (ca. 40 Tiere), Biogasanlage, 3 offene Güllegruben und 2Fahrsiloanlagen mit einmal 3 und einmal 6 Fahrsilos (Mais- und Grassilage)
- Hofstelle Fl.-Nr. 320 (Angerstraße 2): Bullenmast (150 Tiere), Hühnerhaltung (40 Tiere), geschlossene Güllegrube, Festmistlager, 2 Fahrsiloanlagen mit jeweils 2 Fahrsilos (Grassilage)

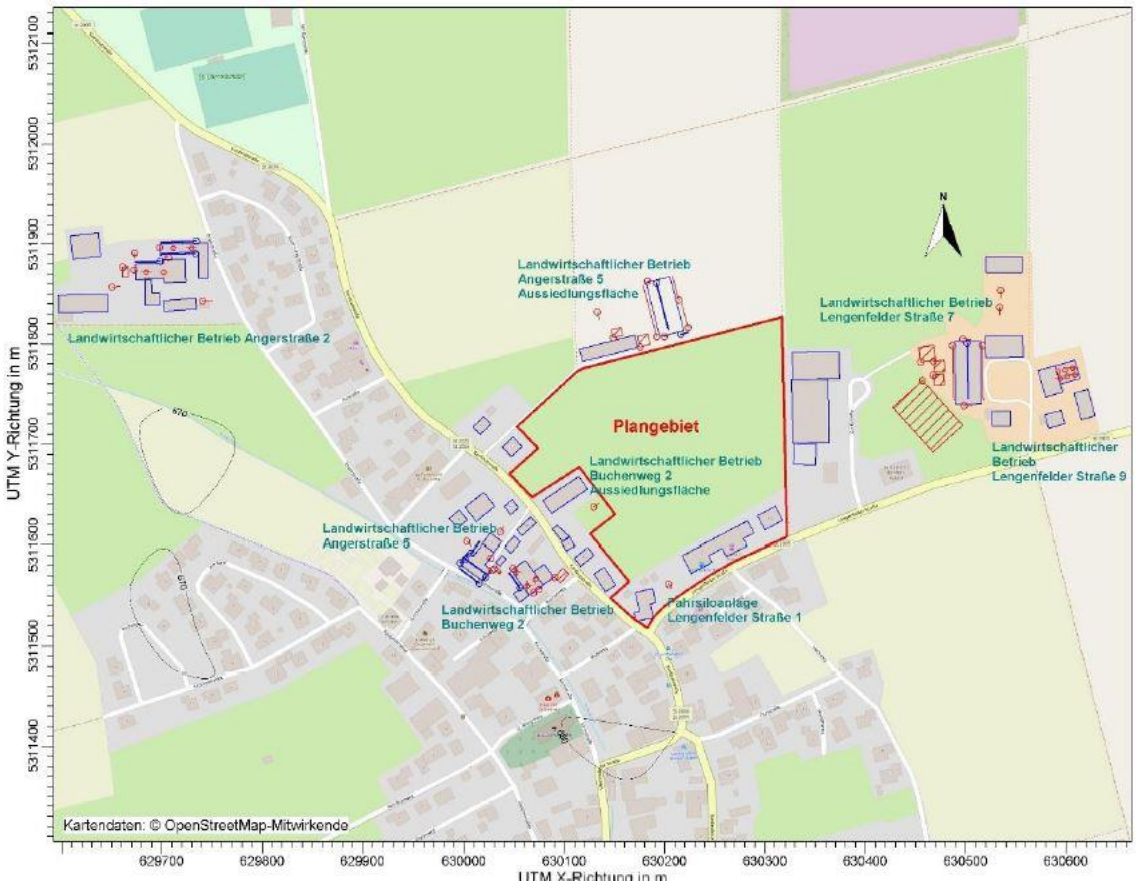


Abb. 12 *Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 6, Abb. 1, S. 12)*

Aufgrund der Nähe zum Planungsgebiet sowie der Lage unter Beachtung der Hauptwindrichtung sind insbesondere die Betriebe auf den Grundstücken Fl.-Nr. 34, 40 und 47 mitsamt den dazugehörigen Aussiedlerflächen bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wichtig. Unter Beachtung der Geländemodalitäten, der Meteorologie zur Berechnung notwendigen Emissions- und Geruchsfaktoren wurde die relative Häufigkeit der Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden berechnet. Eine Stunde zählt als Geruchsstunde, sobald die Geruchsereignisse wenigstens 10 % einer Stunde über der Wahrnehmungsschwelle liegen. Dazu sind in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) folgende relative Häufigkeiten als Grenzwerte festgelegt:

- Wohn- und Mischgebiet: 0,10 Geruchsstunden (10 % der Jahresstunden)
- Gewerbe- und Industriegebiete: 0,15 Geruchsstunden (15 % der Jahresstunden)
- Dorfgebiete (gilt b. Tierhaltungsanlagen): 0,15 Geruchsstunden (15 % der Jahresstunden)

Daneben gilt an Flächen im Übergang zum Außenbereich noch höhere Übergangswerte, wie zum Beispiel 0,2 Geruchsstunden im Übergang von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Dorfgebieten in den Außenbereich. Im Weiteren gilt, dass in historisch gewachsenen Dorfgebieten und der damit einhergehenden Gemengelange die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen als ortüblich angesehen werden können und aus der gegenseitigen Rück-

sichtnahme, insbesondere bei emittierenden Anlagen unter Bestandsschutz aus höhere Geruchseinwirkungen hingenommen werden müssen. Zudem können von benachbarten oder in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

Im Planungsgebiet gelten die Grenzwerte insbesondere für Aufenthaltsbereiche, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Bei Flächen hingegen, in denen sich lediglich vorübergehend aufgehalten wird, wie z. B. Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen, können die Grenzwerte überschritten werden.
Die Berechnungen haben ergeben, dass der Immissionsgrenzwert von 0,15 Geruchsstunden im Großteil des Planungsgebietes eingehalten werden kann. Im Nordosten des Gebietes wird im Übergang zum Außenbereich der Übergangswert von 0,2 Geruchsstunden eingehalten.
Im Südosten, im Westen und in Teilen an der nördlichen Grenze wird sowohl der Immissionsgrenzwert als auch der Übergangswert überschritten.

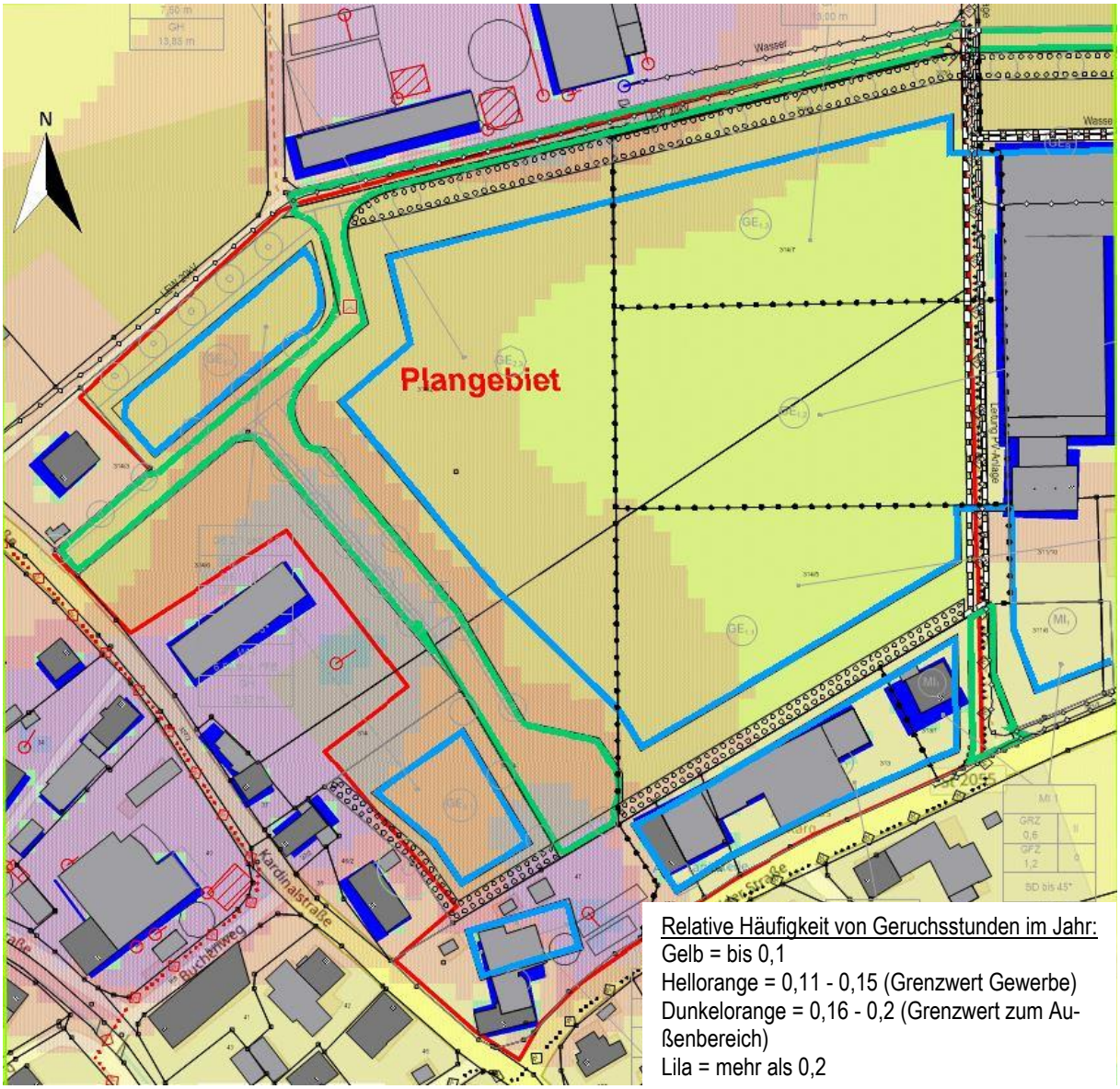


Abb. 13 *Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (vgl. Anlage 6, Abb. 5, S. 27) mit der Planzeichnung (Liniendarstellung) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11*

Entsprechend den Ergebnissen aus dem Geruchsgutachten wurden die Grün- und Erschließungsflächen als Abstandshalter zu den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und wo nötig, die Baufenster entsprechend angepasst. Für die Fläche im Südwesten (GE 2.1) wurde die Bebaubarkeit in Abhängigkeit zu der Nutzungsaufgabe der Fahrsiloanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 47 südlich des Baufensters festgesetzt. Für die Fläche im Nordwesten (GE 2.2) gilt aufgrund der Lage am Ortsrand zum bauleitplanerischen Außenbereich der Grenzwert von 0,2 Geruchsstunden pro Jahr.

Gewerbe und Landwirtschaft - Lärmimmissionen

Ebenfalls während der Planungsphase wurde von der Gemeinde bei der Firma ACCON GmbH, Greifenberg eine eigenständige schalltechnische Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben (vgl. Anlage 5) beauftragt, welche seit Januar 2021 vorliegt.

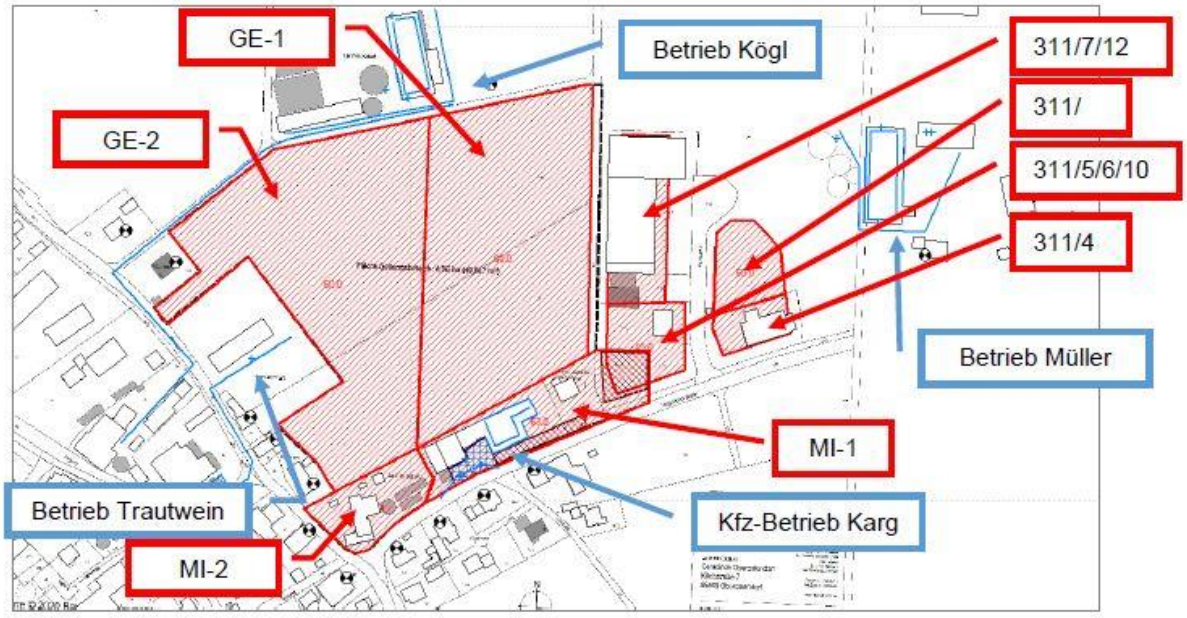


Abb. 14 *Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.1 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)*

Die gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Emissionskontingente für die neu geplanten Gewerbeflächen werden von der Gemeinde in der Satzung zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, ebenso wie die vorgeschlagenen Festsetzungen zur Berechnung und dem Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente bei den einzelnen Vorhaben.

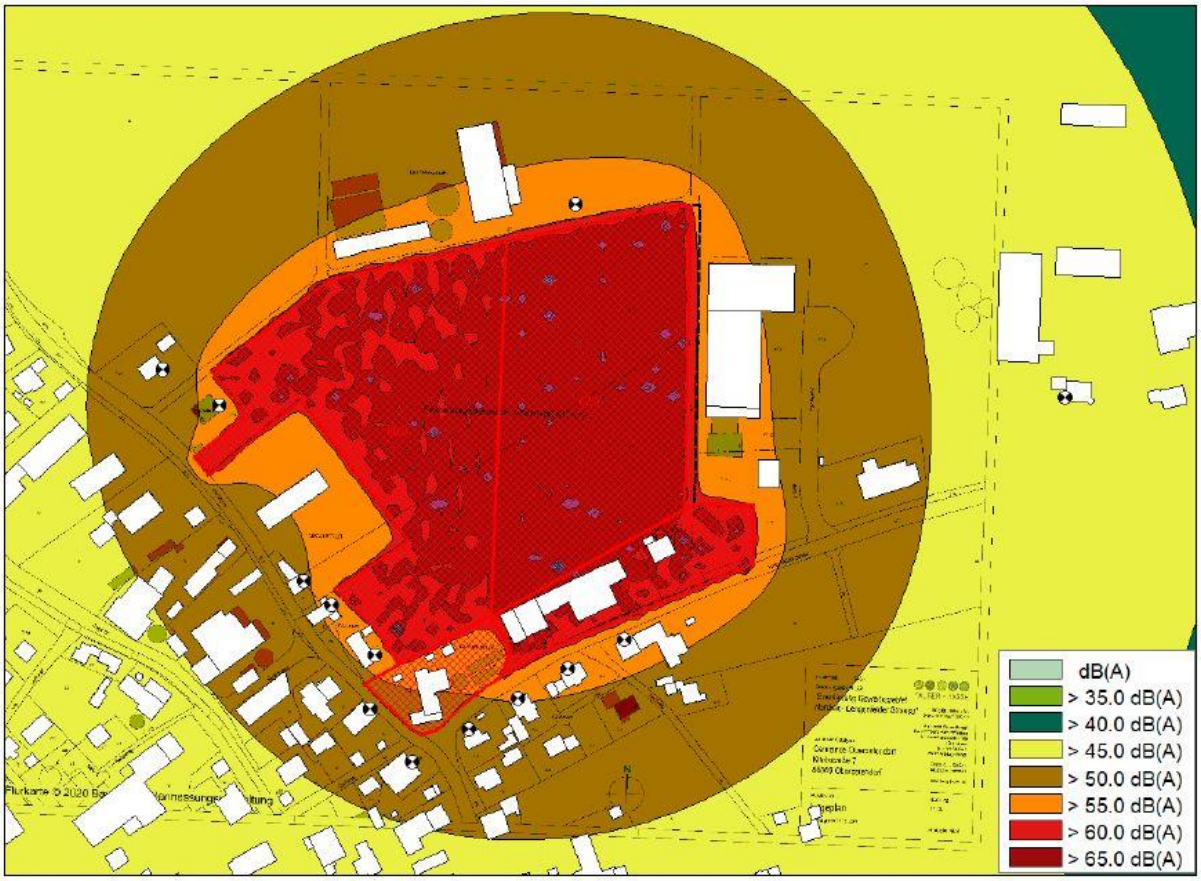


Abb. 15 *Kontingentierung tagsüber (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)*

Abb. 16 *Kontingentierung nachts (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)*

11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

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

Für die vorhandenen Trinkwasserleitung auf Privatgrund im Nordosten des Gebietes wurde festgesetzt, dass die dazugehörige Fläche mit Leitungsrecht zu belasten ist.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung weiterer 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.

Daneben werden für die Trassen der bestehenden Stromleitungen (LEW und PV-Anlage) innerhalb der privaten Grundstücke ebenfalls mit Leitungsrecht zu belastende Flächen festgesetzt.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.
Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:
E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Niederschlagswasserbehandlung

Für die geplanten Gewerbeflächen liegt derzeit noch kein Baugrundgutachten vor, wird aber im weiteren Verfahrensverlauf durchgeführt und die Ergebnisse dann entsprechend berücksichtigt.

Daneben liegt für ein Wohnbebauungsgebiet etwa 550 m südlich des Planungsgebietes 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.

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 Ostallgäu 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. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

12 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.

13 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digit. Orthophotos / Flurkarte, Stand 2020
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage März 2021
- 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. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Hydrogeologische Karte, Ingenieurgeologische Karte; https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/karten-dienste/umweltatlas/index.htm
- Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Grundwassermess-netz, Trinkwasserschutzgebiete, Naturgefahren, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopkartierung, DenkmalAtlas; https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2018/2020
- Bayer. Staatsministerium 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 zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf, genehmigt 2004
- Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried: „Erschließung Baugebiet „Gerbishofer Weg, mit Teilbereich „Hochweg“, Oberostendorf, Baugrunduntersuchung“, Geotechnischer Bericht Nr. 110203 vom 22.03.2017
- Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ in der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr. ACB-0121-9385/03rev1 vom 27.01.2021
- Ingenieurbüro Accon GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr. ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband ALLGÄU: Regionalplan der Region Allgäu (16), Stand 2007 inkl. der drei Änderungen 2008 bis 2018
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

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 xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx 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

Miriam Voit
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

LEGENDE

Eingriffsermittlung

- Inanspruchnahme von Siedlungsgehölzen überwiegend einheimischer Arten
- Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche
- Inanspruchnahme von teilversiegelten Wirtschaftswegen (geschottert)
- Bestandsbebauung und Bestandsstraße nicht eingriffsrelevant
- private und öffentliche Grünflächen nicht eingriffsrelevant

Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze Geltungsbereich
- 311 — Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- bestehende Gebäude

Ermittlung Kompensationsflächenbedarf:

Siedlungsgehölz
Eingriffsschwere "Typ A"
210 m² x 0,8 = 168 m²

intensiv genutztes Grünland
Eingriffsschwere "Typ A"
38.960 m² x 0,5 = 19.480 m²

Wirtschaftsweg teilversiegelt
Eingriffsschwere "Typ A"
1.920 m² x 0,3 = 576 m²

Summe Kompensationsflächenbedarf: 20.224 m²

Digitale Flurkarte, Luftbild © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

N

PROJEKTNR: 20-046

Bebauungsplan Nr. 11
2. Änderung und Erweiterung
"Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

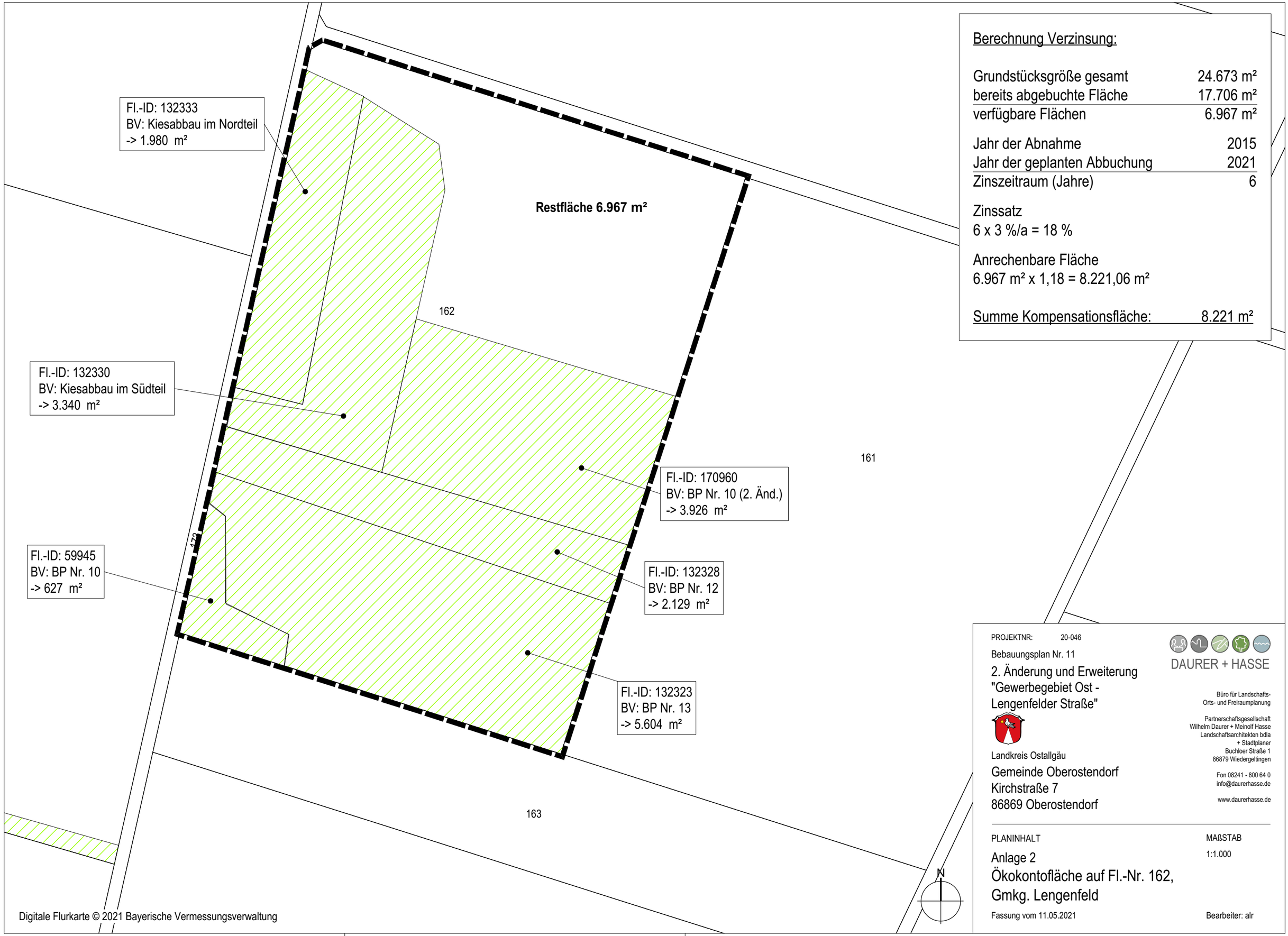
Landkreis Ostallgäu
Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Anlage 1
Eingriffs- und Ausgleichermittlung
Fassung vom 11.05.2021

MAßSTAB
1:1.500

Bearbeiter: alr



Berechnung Verzinsung:

Grundstücksgröße gesamt	24.673 m²
bereits abgebuchte Fläche	17.706 m²
verfügbare Flächen	6.967 m²
Jahr der Abnahme	2015
Jahr der geplanten Abbuchung	2021
Zinszeitraum (Jahre)	6

Zinssatz
6 x 3 %/a = 18 %

Anrechenbare Fläche
6.967 m² x 1,18 = 8.221,06 m²

Summe Kompensationsfläche: 8.221 m²

Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

PROJEKTNR: 20-046

Bebauungsplan Nr. 11
2. Änderung und Erweiterung
"Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Landkreis Ostallgäu
Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

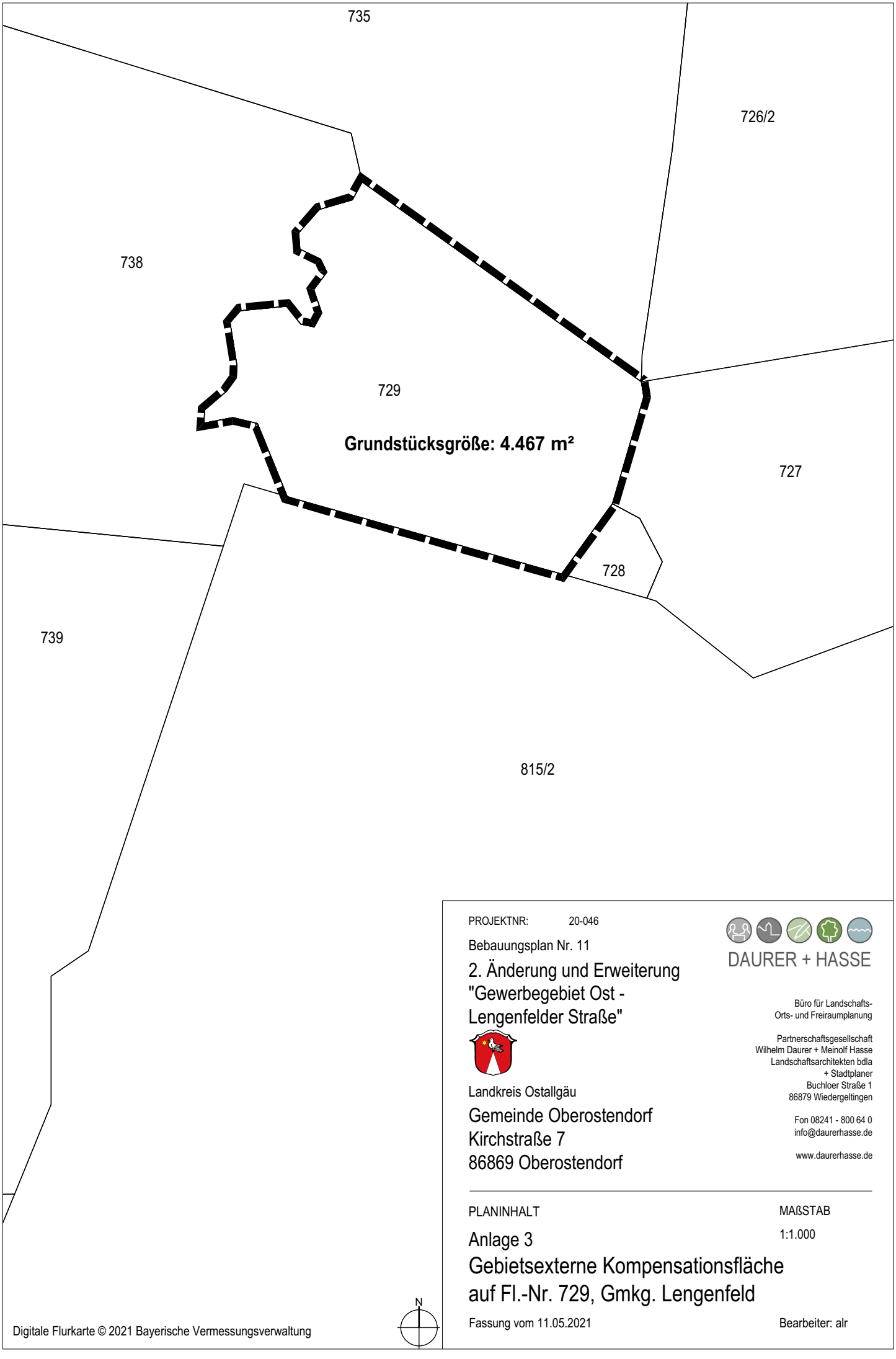
PLANINHALT

Anlage 2
Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162,
Gmkg. Lengenfeld

MAßSTAB
1:1.000

Fassung vom 11.05.2021

Bearbeiter: alr



PROJEKTNR: 20-046

Bebauungsplan Nr. 11

2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Anlage 3

Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729, Gmkg. Lengenfeld

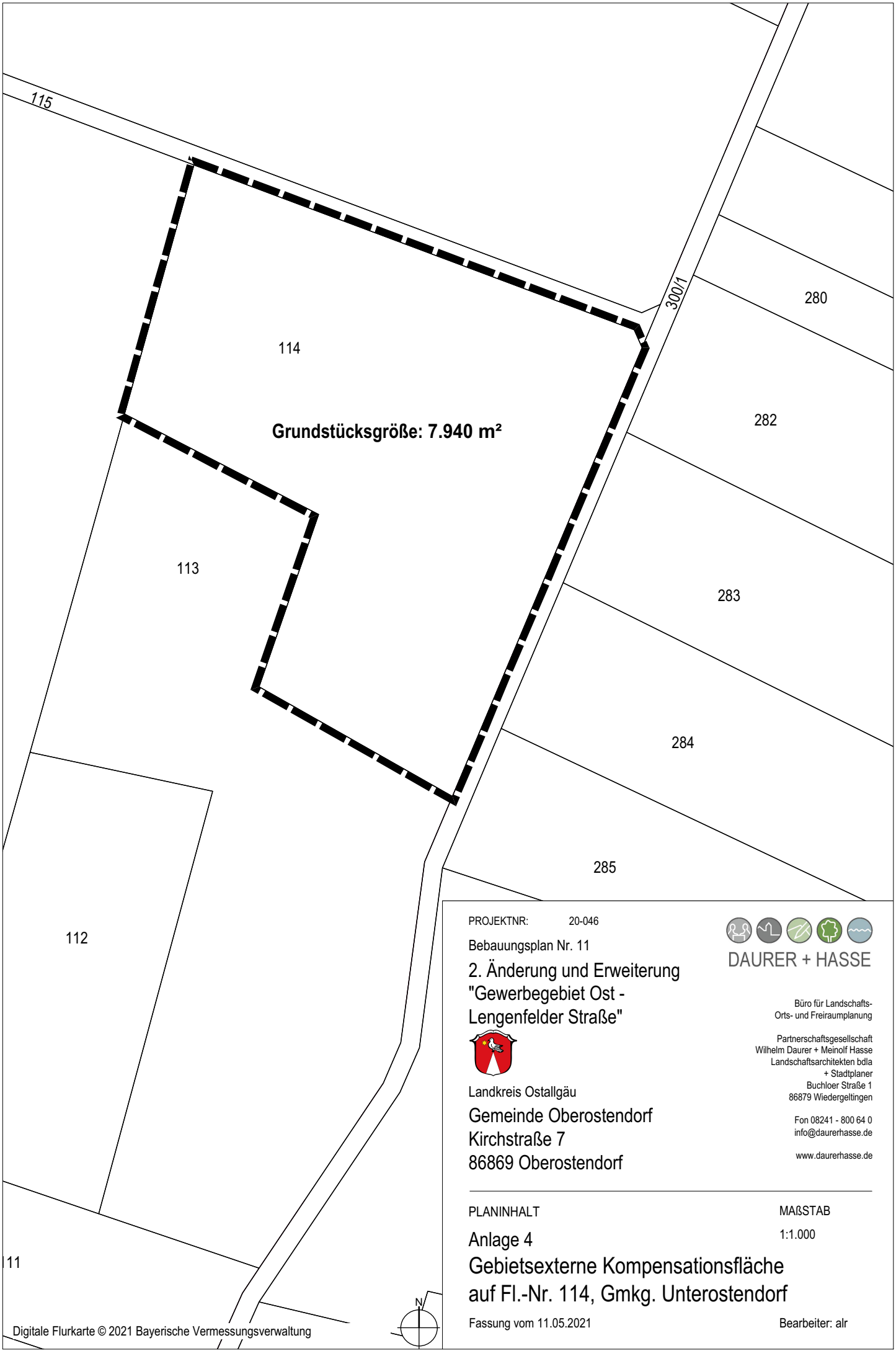
MAßSTAB

1:1.000

Fassung vom 11.05.2021

Bearbeiter: alr

Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung



Digitale Flurkarte © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung

PROJEKTNR: 20-046

Bebauungsplan Nr. 11

2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Anlage 4

Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf

MAßSTAB

1:1.000

Fassung vom 11.05.2021

Bearbeiter: alr

Einziehung Feldweg

Widmung Gemeindestraße

N

Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

PROJEKTNR: 20-046

Bebauungsplan Nr. 11

2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf
Kirchstraße 7
86869 Oberostendorf

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Anlage 5
Einziehung und Widmung Wege

Fassung vom 11.05.2021

MAßSTAB

1:1000

Bearbeiter: mv