Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

inklusive vier Berichtigungen im OT Oberostendorf

Begründung

Entwurf

Stand: 31.08.2021

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

Ergänzungen, Anpassungen und Klarstellungen gegenüber dem Vorentwurf werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der Öffentlichen Auslegung kursiv markiert.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziel, Anlass und Zweck der Planung	5
2	Verfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)	5
2.1	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigten Öffentlichen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)	6
3	Lage der Änderungs- und Berichtigungsbereiche	6
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020	7
4.1.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	9
4.2	Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)	10
4.3	Gemeindeentwicklungskonzept Oberostendorf	10
5	Bestandssituation	11
5.1	Geologie, Topographie und Boden	11
5.2	Realnutzung / Grünstrukturen	12
5.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)	13
5.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	13
5.5	Versorgung und Infrastruktur	14
6	Alternativenprüfung zur Standortwahl	14
7	Planung	16
7.1	Änderungsbereich A1 „2. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“	16
7.2	Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“	18
7.3	Berichtigungsbereich B1 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“	19
7.4	Berichtigungsbereich B2 „Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte Oberostendorf“	20
7.5	Berichtigungsbereich B3 „An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf“	20
7.6	Berichtigungsbereich B4 „Wohngebiet Oberostendorf – Gerbishofer Weg“	21
8	Umweltbericht	21
8.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	21
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	22
8.2.2	Schutzgut Wasser	23

8.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene 24
8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 25
8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung) 26
8.2.6 Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) 27
8.2.7 Orts- und Landschaftsbild 28
8.2.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 29
8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 29
8.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 30
8.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen 30
8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete 30
8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 30
8.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: 30
8.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 31
8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich 31
8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 31
8.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation) 32
8.4 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 32
8.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 33
8.6 Zusammenfassung 33

9 Verfahrensvermerke 34

10 Quellenverzeichnis 36

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

Abb. 1 Lageplan mit Änderungsbereichen (rot) und Berichtigungsbereichen (blau), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 7
Abb. 2 Integrierter Strukturplan der Gemeinde Oberostendorf (Karte M 1) des Gemeindeentwicklungskonzeptes Oberostendorf 11
Abb. 3 Ansicht auf die Fläche und den bestehenden Ortsrand von Änderungsbereich A1 (Blick nach Westen) 12
Abb. 4 Ansicht auf die westlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordwesten) 13
Abb. 5 Ansicht auf die östlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordnordost) 13
Abb. 6 Darstellung Änderungsbereich A1 im wirksamen FNP 17
Abb. 7 Darstellung Änderungsbereich A1 17
in der 4. FNP-Änderung 17
Abb. 8 Darstellung Änderungsbereich A2 im wirksamen FNP 18
Abb. 9 Darstellung Änderungsbereich A2 18
in der 4. FNP-Änderung 18
Abb. 10 Grobe Skizzierung zu Lage der geplanten Gebäude (schwarz) und der Tennisplätze (orange); © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 18
Abb. 11 Darstellung Berichtigungsbereich B1 im wirksamen FNP 19
Abb. 12 Darstellung Berichtigungsbereich B1 19

	in der 4. FNP-Änderung	19
Abb. 13	Darstellung Berichtigungsbereich B2 im wirksamen FNP	20
Abb. 14	Darstellung Berichtigungsbereich B2	20
	in der 4. FNP-Änderung	20
Abb. 15	Darstellung Berichtigungsbereich B3 im wirksamen FNP	20
Abb. 16	Darstellung Berichtigungsbereich B3	20
	in der 4. FNP-Änderung	20
Abb. 17	Darstellung Berichtigungsbereich B4 im wirksamen FNP	21
Abb. 18	Darstellung Berichtigungsbereich B4	21
	in der 4. FNP-Änderung	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Werdegang der Fa. REICO	15
Tabelle 2	Gegenüberstellung der Flächenaufteilung in Änderungsbereich A1	17
Tabelle 3	Gegenüberstellung der Flächenaufteilung im Änderungsbereich A2	19
Tabelle 4	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	34

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mehrere Ziele verfolgt. Zwei Bereiche sollen geändert werden und vier Bereiche sollen an die aktuelle Situation angepasst bzw. berichtigt werden. Alle Änderungen und Berichtigungen betreffen den Ortsteil Oberostendorf.

Im Änderungsbereich A1 nördlich der Lengenfelder Straße soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Lengenfelder Straße geschaffen werden. Der konkrete Anlass und Zweck ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ für den dringenden Erweiterungsbedarf eines ansässigen, mittelständischen Unternehmens im angrenzenden „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“. Die betreffende Firma Reico musste bereits Lagerflächen und Mitarbeiter an einen anderen Standort auslagern und benötigt darüber hinaus allein an Gebäuden eine Fläche von ca. 5.000 m² für die notwendige betriebliche Erweiterung bis 2023 (vgl. Werdegang und Betriebsbeschreibung unter Kap. 6). Mit der Erweiterungsmöglichkeit möchte die Gemeinde die Wirtschaft vor Ort stärken, das Unternehmen weiterhin an den Standort binden sowie Arbeitsplätze erhalten und schaffen.

Der Änderungsbereich A2 befindet sich südlich anschließend an das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ zwischen der Kardinalstraße und der Straße „Am Sportplatz“. Die Gemeinde plant an dieser Stelle, entsprechend den Zielvorstellungen aus dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2017, ein Zentrum für das Dorfleben der gesamten Gemeinde und will insbesondere die ortsansässigen Vereine stärken. Neben dem bereits vorhandenen „Haus der Vereine“ (Am Sportplatz Nr. 1) soll eine Mehrzweckhalle für sportliche und kulturelle Veranstaltungen und ein neues Feuerwehrhaus errichtet werden (vgl. Abb. 10, Kap. 7.2 Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“). Mit dem Neubau des Feuerwehrhauses wird das bisherige, nicht mehr zeitgemäße Feuerwehrhaus samt Grundstück an der Gartenstraße für innerörtliche Entwicklungen frei. Auch der gemeindliche Bauhof (Kardinalstraße 42) befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches A2. Mit dieser Änderung greift die Gemeinde der zukünftigen Entwicklung voraus und schafft die entsprechenden Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Zentrums für das Dorfleben“.

Des Weiteren wurde in Vorabstimmungen zu der Änderung des Flächennutzungsplanes seitens des Landratsamtes gefordert, die bisher nicht erfolgten Berichtigungen des Flächennutzungsplanes, insbesondere bedingt durch die Bauleitplanungen nach § 13 b BauGB, nachzuführen. Die Nachführung betrifft vier Bereiche im Ortsteil Oberostendorf. Mit diesen Berichtigungen soll der Flächennutzungsplan auf die aktuelle Bestandssituation angepasst werden.

Der erste Berichtigungsbereich B1 betrifft das aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelte Gewerbegebiet Nord an der Kardinalstraße nördlich von Oberostendorf. Mit der Berichtigung werden die durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2011) vorgegebenen Nutzungen wiedergegeben. Der Berichtigungsbereich B2 umfasst vor allem innerörtliche Flächen, auf denen sich die Nutzung geändert hat, z. B. durch den erfolgten Umzug der Verwaltung in das neu gebaute Rathaus und den Umzug der Schule (Ecke Gartenstraße / Kastanienallee), sowie Flächen mit zukünftig geplanten strukturellen Änderungen, wie z. B. das alte Feuerwehrhaus, welches durch einen geplanten Neubau im Änderungsbereich A2 neu angesiedelt werden soll. Diese Nutzungsänderungen sollen mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes abgebildet werden. Auch im Berichtigungsbereich B3 an der Lengenfelder Straße werden die Vorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 14 „An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf“ (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2011) nachgeführt. Das Gebiet wurde entsprechend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan („Geplante gemischte Baufläche“) als „Gemischte Baufläche“ entwickelt. Der Berichtigungsbereich B4 führt das neue, nach § 13 b BauGB entwickelte Baugebiet „Gerbishofer Weg“ am Südrand von Oberostendorf (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2018) nach.

2 VERFAHREN GEMÄß §§ 3 UND 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 11.05.2021 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive zweier Änderungs- und vier Berichtigungsbereiche für den Ortsteil Oberostendorf beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Im Parallelverfahren erfolgt die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“.

2.1 *Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigten Öffentlichen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)*

Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- *Ergänzung um Hinweis zu Altlasten- bzw. Altlasten-Verdachtsflächen unter Ziffer 5.1 der Begründung*
- *Anpassung und Korrektur der Flurnummern unter Ziffer 3 (B1 und B4) der Begründung*
- *Verdeutlichung / Klarstellung der zu erhaltenden Feldgehölze / Hecken in der Planzeichnung*
- *Anpassung und Ergänzungen unter Ziffer 6 der Begründung*

3 LAGE DER ÄNDERUNGS- UND BERICHTIGUNGSBEREICHE

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Der erste Änderungsbereich A1 liegt nördlich der Lengenfelder Straße im Ortsteil Oberostendorf und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 311/6, 311/15, 314/2, 314/4, 314/5, 314/7, 314/8, 315 („Gartenäckerweg“) und 315/1 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 311/2, 311/10, 311/12, 312 („Innerer Hahnenbichelweg“), 314 und 314/6, 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. 311/5, 311/10 (TF) und 311/12 (TF)),
- 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 bestehende Bebauung (Dorfgebiet) und die Lengenfelder Straße (Fl.-Nrn. 47, 47/3, 47/4, 242, 313 und 313/1)

begrenzt.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Der zweite Änderungsbereich A2 liegt südlich angrenzend an das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ entlang der Kardinalstraße im Norden von Oberostendorf und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 326, 326/2 und 326/3 sowie eine Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 326/4, jeweils der Gemarkung Oberostendorf. Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ (Fl.-Nrn. 59, 56/2, 59/3, 59/5, 59/6, 59/9 und 60, jeweils der Gemarkung Unterostendorf),
- im Osten durch die Straße „Am Sportplatz“ (Fl.-Nr. 325, Gmkg. Oberostendorf),
- im Westen durch die Staatsstraße St 2035 / „Kardinalstraße“ (Fl.-Nr. 327/2, Gmkg. Oberostendorf bzw. Fl.-Nr. 58, Gmkg. Unterostendorf) sowie
- im Süden durch Grünflächen (Sportplatz) (Fl.-Nrn. 326/4 (TF) und 327), Gmkg. Oberostendorf

begrenzt.

Neben den beiden Änderungsbereichen sind 4 Berichtigungen im Ortsteil Oberostendorf vorzunehmen.

Berichtigungsbereich B1 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“

Der erste Berichtigungsbereich B1 betrifft das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ entlang der Kardinalstraße im Norden von Oberostendorf und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Unterostendorf Fl.-Nrn. 59, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 59/9, 60 („Gewerbestraße“), 60/1 (TF), 61, 61/1, 61/2, 61/3, 61/4 und 61/5 sowie das Grundstück Fl.-Nr. 325 der Gemarkung Oberostendorf („Am Sportplatz“).

Berichtigungsbereich B2 „Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte Oberostendorf“

Der zweite Berichtigungsbereich B2 betrifft drei innerörtliche Bereiche und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 15/1 und 16/4 (Kirchstraße / St.-Mang-Weg), Fl.-Nrn. 20, 21, 22/1, 22/2 und 23 (Gartenstraße / Kastanienallee) und das Grundstück Fl.-Nr. 333/1 an der Angerstraße.

Berichtigungsbereich B3 „An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf“

Der dritte Berichtigungsbereich B3 liegt südlich der Lengenfelder Straße und umfasst die Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 158 am Ostrand von Oberostendorf.

Berichtigungsbereich B4 Wohngebiet „Oberostendorf - Gerbishofer Weg“

Der vierte Berichtigungsbereich B4 betrifft das im Süden entwickelte Wohngebiet nördlich des Gerbishofer Weges und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 139, 139/8 (TF), 139/11 (TF - „Alpenstraße“) und die weiteren Grundstücke Fl.-Nrn. 139/21 bis 139/40, 139/44 bis 139/46, 139/48, 139/49 und 139/51 bis 139/58 sowie die Fl.-Nrn. 157 (TF – „Hochweg“), 164/ 2, 164/3, 164/4, 164/5, 164/6, 165/1 und 165/2.

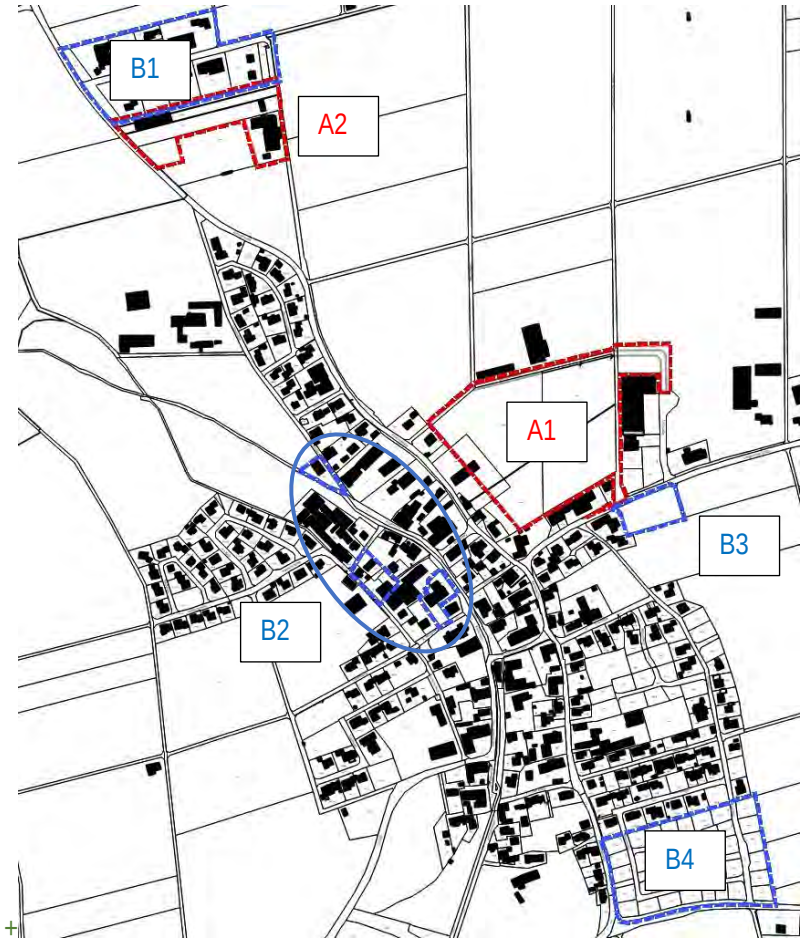


Abb. 1 Lageplan mit Änderungsbereichen (rot) und Berichtigungsbereichen (blau), © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020

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

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.

Kultur

8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Mit der Darstellung der zusätzlichen Gewerbeflächen in Änderungsbereich A1 wird es einem ortsansässigen Betrieb und Arbeitgeber ermöglicht, den Standort zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue Arbeitsplätze zu schaffen. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet. Für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Flächenpotenzialanalyse (vgl. Kap. 6) durchgeführt.
Weiterhin wird durch die Neudarstellung von Flächen für den Gemeinbedarf in Änderungsbereich A2 die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Angebotes an Einrichtungen der Kunst und Kultur geschaffen.

4.1.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu dem Allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen 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 – III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

4. Kulturelle Angelegenheiten

4.1.2 (G) Die Erhaltung eines eigenständigen und attraktiven Angebots an kulturellen Veranstaltungen ist anzustreben.

5. Erholung, Freizeit und Sport

5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. …
(G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.

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 in Änderungsbereich A1 einem mittelständischen Betrieb durch die Bereitstellung eines geeigneten Gewerbestandortes (vgl. Kap. 6) die Möglichkeit zur Standortsicherung, Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzschaffung gegeben wird. Auch die Anbindung der Neubauten zu bestehenden Siedlungseinheiten wurde beachtet.
Weiterhin wird durch die Neudarstellung von Flächen für den Gemeinbedarf in Änderungsbereich A2 die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Angebotes an Einrichtungen für Erholung, Freizeit und Sport geschaffen.

4.2 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 des Hühnerbaches 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 beiden Änderungsbereiche A1 „Nördlich der Lengenfelder Straße“ und A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“ der 4. Flächennutzungsplan-Änderung stehen aufgrund ihrer Lage nicht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Hühnerbach und damit den Zielen des ABSP nicht entgegen.

4.3 Gemeindeentwicklungskonzept Oberostendorf

In den Jahren zwischen 2015 und 2017 wurde durch das Büro DAURER + HASSE unter Beteiligung der Bürgerschaft für die Gemeinde Oberostendorf ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet, das unter anderem Ziele und Maßnahmen für die Bereiche Wirtschaft / Versorgung und das Dorfleben formuliert (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2017).

Handlungsbereich „Arbeitsort und Infrastruktur“ - Ortsteil Oberostendorf

O 7 Maß- und sinnvolle Ausweisung von neuen Gewerbeflächen, bevorzugt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen

Zielbereiche für das Dorfleben

Abb. 2 Integrierter Strukturplan der Gemeinde Oberostendorf (Karte M 1) des Gemeindeentwicklungskonzeptes Oberostendorf

Die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Oberostendorf. Mit der Darstellung der zusätzlichen Gewerbeflächen in Änderungsbereich A1 wird eine sinnvolle Erweiterung von Gewerbeflächen ermöglicht, die in Zusammenhang mit der bebauten Ortslage steht und einem ortsansässigen Unternehmen dient.
Daneben wird durch die Neudarstellung von Flächen für den Gemeinbedarf in Änderungsbereich A2 die Erweiterung des Angebotes an Einrichtungen für das Dorfleben an einem zentralen Bereich mit Bedeutung für die ganze Gemeinde ermöglicht.

5 BESTANDSSITUATION

Im Folgenden wird die Bestandssituation nur für die beiden Änderungsbereiche der 4. Flächennutzungsplan-Änderung beschrieben, da bei den Berichtigungen lediglich bereits erfolgte Nutzungsänderungen sowie eine sehr kleinräumige Neuinanspruchnahme von Fläche redaktionell nachgeführt werden.

Bezüglich der ursprünglichen Bestandssituation innerhalb der Berichtigungsbereiche wird auf die jeweilige Begründung der vorliegenden Bebauungspläne Nrn. 14, 15 und 17 (vgl. Kap. 9 dieser Begründung) verwiesen.

5.1 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 Änderungsbereich A1 von 676 m ü NHN im Süden auf 674 m ü NHN im Nordosten ab und der Änderungsbereich A2 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 671 m ü NHN.
Innerhalb beider Änderungsbereiche 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). Laut Bodenschätzung liegen Lehmböden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit vor (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT, 2020). *Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde nicht vorhanden.*

5.2 Realnutzung / Grünstrukturen

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Die Fläche wird aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren sind zwei Wirtschaftswege (Fl.-Nrn. 312 (TF) und 315) vorhanden. Der Flurweg „Innerer Hahnenbichelweg“ (Fl.-Nr. 312) ist als (Fern-)Wanderweg für das Ostallgäu bzw. der Wanderregion Allgäu eingetragen. Entlang dieses Flurweges ist eine Baumreihe gepflanzt worden. Weitere Gehölzstrukturen, wie Einzelbäume, Strauch- und Heckenpflanzungen, befinden sich auf angrenzenden Privatgrundstücken außerhalb des Änderungsbereiches.

Abb. 3 Ansicht auf die Fläche und den bestehenden Ortsrand von Änderungsbereich A1 (Blick nach Westen)

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Die Flächen des Änderungsbereiches A2 werden im westlichen Abschnitt aktuell durch den ansässigen gemeindlichen Bauhof als Wirtschaftshof mit Lagerflächen sowie als Kleinsportfeld für Fußball und im östlichen Abschnitt als Tennisplätze genutzt. Des Weiteren befinden sich auf der Ostseite das „Tennisheim“ und das „Haus der Vereine“ mit entsprechenden Außenanlagen, wie Terrassen und PKW-Stellplätze. Der Änderungsbereich weist einige unterschiedliche Grünstrukturen auf. An der Grundstücksgrenze südlich des „Hauses der Vereine“ wächst eine freiwachsende Hecke und steht ein Einzelbaum. Nördlich des Tennisheims grenzen 3 Einzelbäume die Tennisplätze zu den östlich gelegenen Stellplätzen ab. Die Sportplätze und Lagerflächen sind mit Schnitt-Laubgehölzhecken voneinander abgetrennt. Entlang der Nordgrenze des Änderungsbereiches verläuft eine Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern. Die Baumreihe, bestehend aus Laub- und Nadelgehölzen unterschiedlicher Altersklassen, entlang der St 2035 besitzt eine hohe raumbildende Wirkung.

Abb. 4 Ansicht auf die westlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordwesten)

Abb. 5 Ansicht auf die östlichen Flächen von Änderungsbereich A2 (Blick nach Nordnordost)

5.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)

Innerhalb der beiden Änderungsbereiche sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG

vorhanden. Gemäß dem "Bayernatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2020) befinden sich in den beiden Änderungsbereichen keine Boden- und/oder Baudenkmäler.

5.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

<u>Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“</u>

Der Änderungsbereich A1 liegt im ländlich und gewerblich geprägten Ortsrandbereich von Oberostendorf. Im westlichen Anschluss bzw. im Süden befindet sich jeweils Dorfgebiet, welches sowohl landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnhäuser als auch Gewerbebetriebe entlang der Lengenfelder Straße beinhaltet. 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, landwirtschaftlichen Lagergebäuden, Güllegruben und Fahrsilos. Im Norden (Fl.-Nr. 316) liegen ebenfalls im Außenbereich Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Güllegruben und Fahrsilos eines teilausgesiedelten Landwirtes. Eine landwirtschaftliche Maschinenhalle mit Fahrsilos befindet sich westlich und eine landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 47) südlich des Änderungsbereiches. Bei den Gewerbebetrieben entlang der Lengenfelder Straße handelt es sich um eine Tankstelle und ein Autohaus mit Werkstatt. Bei der im Süden verlaufenden Lengenfelder Straße (St 2055) und der im Westen verlaufenden Kardinalstraße (St 2035) handelt es sich um Staatsstraßen mit geringer Verkehrsbelastung (DTV < 5.000 KFZ/Tag) (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg), 2015).

Mit den genannten Immissionsquellen (Gewerbebetriebe, Hofstellen mit Viehhaltung und Güllegruben, Staatsstraßen) bestehen für den Änderungsbereich sowohl Geruchs- als auch Lärmvorbelastungen. Daher wurden von der Gemeinde im Vorfeld zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ sowohl eine Schalltechnische Untersuchung als auch ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen und der Immissionsschutzmaßnahmen wird auf die im Parallelverfahren durchgeführte 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ und die zugehörigen Gutachten verwiesen.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Der Änderungsbereich A2 liegt ebenfalls im ländlich und durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet geprägten Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen Oberostendorf und Unterostendorf. Im Süden schließen weitere Sportplätze (Fußballplätze) der Gemeinde an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die St 2035 und im Osten an die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ mit jeweils nur geringen Verkehrsaufkommen. Im Weiteren folgen im Osten, Norden und Westen dann landwirtschaftliche Flächen.

Insgesamt gelten die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlaute, als ortsüblich und sind trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

5.5 Versorgung und Infrastruktur

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Im Änderungsbereich A1 verlaufen neben den bereits aufgeführten Erschließungsstraßen Lengenfelder Straße und Kardinalstraße noch zwei Wirtschaftswege, welche die geplante gewerbliche Baufläche erschließen. Der „Innere Hahnenbichelweg“ (Fl.-Nr. 312) hat Anschluss an die Lengenfelder Straße und verläuft von Süden nach Norden durch den Änderungsbereich. 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 „Inneren Hahnenbichelweg“ zu. Außerhalb des Planungsgebietes, jedoch direkt nördlich angrenzend befinden sich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 316 eine Trafostation und ein Oberflurhydrant. Die Zuleitungen sind unterirdisch verlegt. Weitere Versorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Der Änderungsbereich A2 grenzt im Westen direkt an die St 2035 und wird im westlichen Abschnitt (Bauhof) über diese erschlossen. Im Osten erschließt die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ das Tennisheim und das „Haus der Vereine“. Die ordnungsgemäße Erschließung des geplanten Feuerwehrhauses kann über die St 2035 und die Erschließung der geplanten Mehrzweckhalle über die Straße „Am Sportplatz“ erfolgen. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich eine Trafostation und ein Oberflurhydrant (Ecke Gewerbestraße / Am Sportplatz).

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG ZUR STANDORTWAHL

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Oberostendorf ist eine ländliche Gemeinde mit 1.510 Einwohnern (Stand: 30.06.2020) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK, 2020) und Teil der Verwaltungsgemeinschaft Westendorf. Innerhalb der Gemeinde gibt es zwei Gewerbegebiete, die direkt dem Ortsteil Oberostendorf räumlich angegliedert sind. Beide Gewerbegebiete sind über die zwei durch den Ort verlaufenden Staatsstraßen St 2035 und St 2055 und deren Anbindungen nach Norden zur Bundesautobahn A 96, nach Westen zur Bundesstraße B 12 und nach Osten zur B 17 optimal angebunden. Ein interkommunales Gewerbegebiet innerhalb der VG Westendorf steht nicht zur Verfügung, daher weist jede Gemeinde eigene Gewerbeflächen aus. Im Gemeindegebiet gehen insgesamt 322 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach (Stand: 30.06.2019) (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK, 2020).

Beschreibung und Bedarf des Betriebes

Seit seiner Gründung 1992 hat sich das Familienunternehmen REICO 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. Neben der Logistik, der direkten sowie digitalen Vertriebssteuerung und der Abwicklung des Versandes sind am Standort Oberostendorf die Produktentwicklung sowie die Kontrolle und Sicherung der Produktqualität untergebracht. Außerdem finden dort die Schulungen der Mitarbeiter und Vertriebspartner statt, und die Verwaltung befindet sich ebenfalls dort.

Aufgrund mangelnder eigener Gebäudekapazitäten musste der Vertrieb 2020 mit 1.500 m² Fläche und 8 Mitarbeitern an einen Logistikdienstleister in Kaufbeuren ausgelagert werden.

Tabelle 1 *Werdegang der Fa. REICO*

1992	Gründung GmbH, Vertrieb von Futtermittel
1998	Neubau Gewerbestandort Oberostendorf, Vertrieb von Futtermittel und Getränken
2000	Zusammenbruch des Futtermittelvertriebes durch BSE, massiver Ausbau des Getränkevertriebes; Verkauf von 50% des Getränkehandels 2002
2003	Start Direktvertrieb v. Heimtierfutter (3 Mitarbeiter / 0,8 Mio. € Umsatz)
2012	Erweiterung der Lagerhalle um 2.000 m² (24 Mitarbeiter / 14 Mio. € Umsatz)
2016	Erweiterung Bürogebäude (36 Mitarbeiter / 22 Mio. € Umsatz)
2020	Auslagerung an Logistikdienstleister in Kaufbeuren mit ca. 1.500 m² Fläche und 8 Mitarbeiter (104 Mitarbeiter / 50 Mio. € Umsatz)

Eine Erweiterungsmöglichkeit über den Logistikdienstleister besteht derzeit nicht, da dessen Kapazitäten die kommenden Jahre voll ausgeschöpft sind. Aufgrund der positiven betrieblichen Entwicklung und der 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 *sowie die dazugehörigen Außenanlagen benötigt. Zu den Außenanlagen zählen gesetzlich nachzuweisende PKW-Stellplätze für die Mitarbeiter, die vor Ort arbeiten sowie zur Schulung kommen, und Besucher, LKW-Stellplätze für den, an diesem Standort stattfindenden Vertrieb der Produkte (An – und Ablieferung), die Erschließung des Betriebsgeländes für die Befahrung mit LKWs, außerhalb der Gebäude liegende Lagerplätze, benötigte Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser und Grün- sowie Aufenthaltsflächen im Freien für die Mitarbeiter. Dadurch beträgt der kurzfristig benötigte Flächenbedarf zur „Rückholung" der an den Logistikdienstleister ausgelagerten Kapazitäten im ersten Bauabschnitt ca. 1,9 ha.* So wird kurzfristig damit gerechnet, dass die Mitarbeiterzahl bis 2023 auf 130 ansteigen wird. Dieser positive Trend zeichnet sich auch für die Zukunft ab. *Damit der Ausbau des Vertriebes in den osteuropäischen Raum und damit auch die mittelfristige Zukunftsfähigkeit des Betriebes gesichert werden kann, ergibt sich ein weiterer, über 2023 hinaus gehender mittelfristiger Bedarf an ca. 1,1 ha Gewerbebaufläche.* Mit der aktuell geplanten Erweiterung sowie weiteren Erweiterungsmöglichkeiten kann das Familienunternehmen, in dem bereits die dritte Generation mitarbeitet, wieder europaweit vertreiben und die Ausbaupläne für den osteuropäischen Raum wieder verfolgen. Damit könnten bis 2030 insgesamt 200 Mitarbeiter an dem Standort beschäftigt werden.

Standortwahl / Potentialflächen

Im Vorfeld der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung wurde von der Gemeinde der Bestand gewerblicher Baulücken und Gewerbebrachen aufgenommen und deren Verfügbarkeit geprüft. Für eine gewerbliche Nutzung in dem vom ansässigen Unternehmen mittelfristig geplanten Ausmaß stehen aufgrund der benötigten Fläche von *ca. 3 ha* im gesamten Gemeindegebiet keine innerörtlichen Baulücken und/oder Möglichkeiten zur Nachverdichtung zur Verfügung. Daneben sprechen auch immissionsschutzrechtliche Gründe gegen eine Ausweisung von Gewerbeflächen im Umfeld von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich. Weiterhin wird aus der Analyse ersichtlich, dass innerhalb der Gemeinde zwei Standorte für Gewerbeansiedelung bauleitplanerisch festgelegt worden sind. Dies sind zum einem das „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße", in welchem sich auch der Standort des zu erweiternden Unternehmens befindet, und zum anderen das „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord". Innerhalb der beiden ausgewiesenen Gewerbegebiete ist jeweils eine gewerbliche Bauparzelle bisher unbebaut. Die vorhandene Baulücke, Grundstück Fl.-Nr. 61, Gemarkung Unterostendorf, im „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord" befindet sich derzeit in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung. Daneben ist das Grundstück für die geplanten Gebäude der geplanten Betriebserweiterung zu klein und der entstehende Verkehr für Transporte zwischen den unterschiedlichen Standorten würde die Anwohner der Kardinalstraße und der Lengenfelder Straße weiter belasten. Die im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" ausgewiesene Gewerbegebietsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 311 steht aufgrund der land-

wirtschaftlichen Betriebsinteressen des Grundstückeigentümers (östlich angrenzender Aussiedlerhof) nicht zur Verfügung. Dies führt dazu, dass in der Gemeinde Oberostendorf keine hinsichtlich Lage und Flächengröße geeigneten Gewerbegebietsflächen für die geplante Betriebserweiterung vorhanden sind.

Aufgrund dieser mangelnden Flächenverfügbarkeit an rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen werden die vorliegende 4. Flächennutzungsplan-Änderung und im Parallelverfahren die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ für das ortsansässige, mittelständische Unternehmen REICO durchgeführt.

Weiterhin ist festzuhalten, dass einer standortgebundenen Betriebserweiterung sowohl aus betriebsstrukturellen und -organisatorischen als auch aus ökologischen Gesichtspunkten (Flächensparen, Vermeidung von Werksverkehr zwischen unterschiedlichen Standorten, etc.) bei entsprechend zur Verfügung stehenden Flächen der Vorrang einzuräumen ist.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen in Änderungsbereich A2 ergeben sich wertvolle Synergieeffekte im Hinblick auf die zukünftig geplanten Nutzungen. Die Gemeinde beabsichtigt an dieser Stelle ein Zentrum für das Dorfleben der gesamten Gemeinde und will insbesondere die ortsansässigen Vereine stärken. Neben dem bereits vorhandenen „Haus der Vereine“ (Am Sportplatz 1) und soll eine Mehrzweckhalle für kulturelle Veranstaltungen errichtet werden. In räumlicher Nähe zum bestehenden gemeindlichen Bauhof (Kardinalstraße 42) soll ein neues Feuerwehrhaus gebaut werden. Mit dieser Änderung greift die Gemeinde der zukünftigen Entwicklung voraus und schafft die entsprechenden Voraussetzungen zur Entwicklung eines „Zentrums für das Dorfleben“.

Die zentral gewählte Lage des Standortes innerhalb des Gemeindegebietes zwischen den beiden Ortsteilen Unter- und Oberostendorf wird der Entwicklung eines „Zentrums für das Dorfleben“ gerecht. Darüber hinaus handelt es sich im Hinblick auf den Immissionsschutz um einen unproblematischen Standort für die geplanten Nutzungen.

Aus den genannten Gründen ist eine Alternativenprüfung zur Standortwahl im gegenständlichen Fall nicht erforderlich.

7 PLANUNG

7.1 **Änderungsbereich A1 „2. Änderung und** Erweiterung Gewerbegebiet Ost - **Lengenfelder Straße“**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf vom 12.05.2004 wurde bisher dreimal geändert. Die dritte und bisher letzte Änderung erfolgte im Parallelverfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 in Oberostendorf im Jahr 2013 (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2014). Daher handelt es sich bei dem gegenständlichen Verfahren um die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Änderungsbereich A1 ist 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 (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2004).

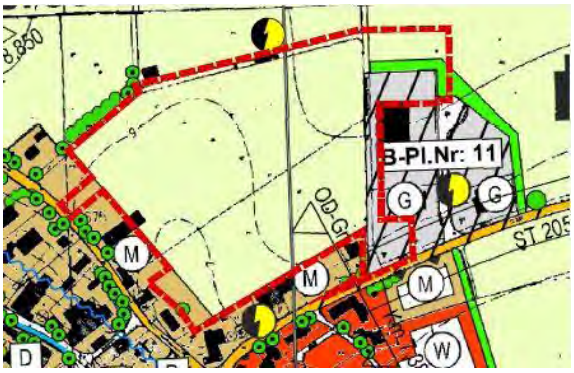


Abb. 6 Darstellung Änderungsbereich A1 im wirksamen FNP

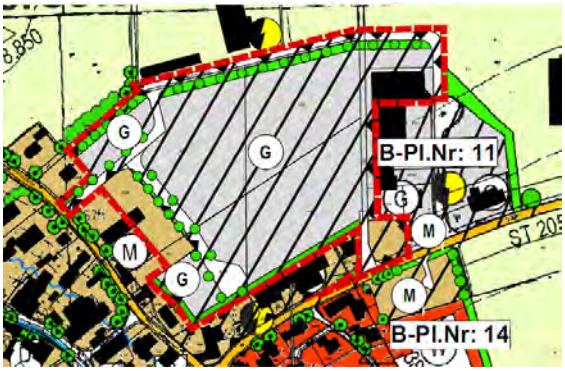


Abb. 7 Darstellung Änderungsbereich A1 in der 4. FNP-Änderung

Flächennutzungsplanung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich überwiegend eine Neudarstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ mit Erschließung, Baumpflanzungen zur Straßenraumgestaltung sowie einer Ortsrandeingrünung am nördlichen Ortsrand vor. Im westlichen Abschnitt wird eine „Gemischte Baufläche“ im Anschluss an eine bestehende „Gemischte Baufläche“ neu und im Südosten die bisherige „Gewerbliche Baufläche“ als „Gemische Baufläche“ dargestellt. Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen zur 2. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“, Kap. 5 und 6 der Begründung, verwiesen. Die neu dargestellten Bauflächen sind an die bestehende Bebauung angebunden.

Landschaftsplanung

Mit der Neudarstellung der Ortsrandeingrünung und den zu pflanzenden Bäumen sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Der trennende Grünstreifen zwischen dem neu dargestellten Gewerbegebiet und der bestehenden Mischbebauung hat neben den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild auch eine abstandsregulierende Wirkung auf bauliche Anlagen und Erschließungsflächen der Gewerbetriebe. Auf eine ausreichende Durchgrünung soll im verbindlichen Bauleitplanverfahren hingewirkt werden.

Erschließung

Zur Erschließung der Bauflächen wurde folgendes Konzept ausgearbeitet. Die für den ortsansässigen Gewerbebetrieb benötigten Flächen können über eine Stichstraße von der im Süden liegenden Lengenfelder Straße angefahren werden. Daneben wird insbesondere für den Schwerlastverkehr eine im Norden verlaufende Erschließungsstraße mit Anschluss an die Zunftstraße im bestehenden Gewerbegebiet und die Kardinalstraße zur Entlastung des innerörtlichen Bereiches angedacht. Die Erschließung der westlichen und süd-westlichen Gewerbegebietsflächen soll über eine von der nördlichen Erschließungsstraße abzweigende Stichstraße mit Wendehammer erfolgen.

Flächenbedarf

Tabelle 2 *Gegenüberstellung der Flächenaufteilung in Änderungsbereich A1*

Nutzung A1	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Fläche für die Landwirtschaft	44.865 m²	86,2 %	20 m²	0,1 %
Ortsrandeingrünung	890 m²	1,7 %	4.170 m²	8,0 %
Gewerbliche Bauflächen	4.795 m²	9,2 %	37.670 m²	72,4 %
Gemischte Bauflächen	1.480 m²	2,9 %	3.960 m²	7,6 %
Örtliches Straßennetz	0 m²	0 %	6.210 m²	11,9 %
Summe (Änderungsbereich)	52.030 m²	100 %	52.030 m²	100 %

7.2 Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches A2 ist als „Öffentliche Grünfläche“ mit zu erhaltenden Einzelbäumen und Feldhecken sowie Sträuchern dargestellt.

Abb. 8 Darstellung Änderungsbereich A2 im wirksamen FNP

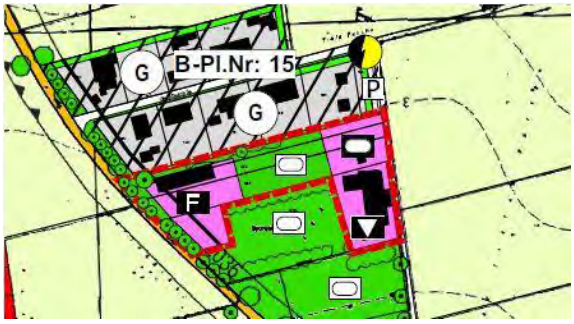


Abb. 9 Darstellung Änderungsbereich A2 in der 4. FNP-Änderung

<u>Flächennutzungsplanung</u>

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Neudarstellung bzw. für das „Haus der Vereine“ (Am Sportplatz 1) eine Nachführung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit Einrichtungen zu kulturellen und sportlichen Zwecken und die Feuerwehr vor. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und der bisher dargestellten Einzelgehölze und Feldhecken bleibt erhalten. Die Planungen zum Feuerwehrhaus und der Mehrzweckhalle befinden sich aktuell in der Machbarkeitsstudie. Es zeichnet sich ab, dass die Feuerwehr im westlichen Planungsgebiet und die Mehrzweckhalle im östlichen Planungsgebiet verortet werden. Mit der Standortwahl sind die Gebäude an bestehende Bebauung angebunden.

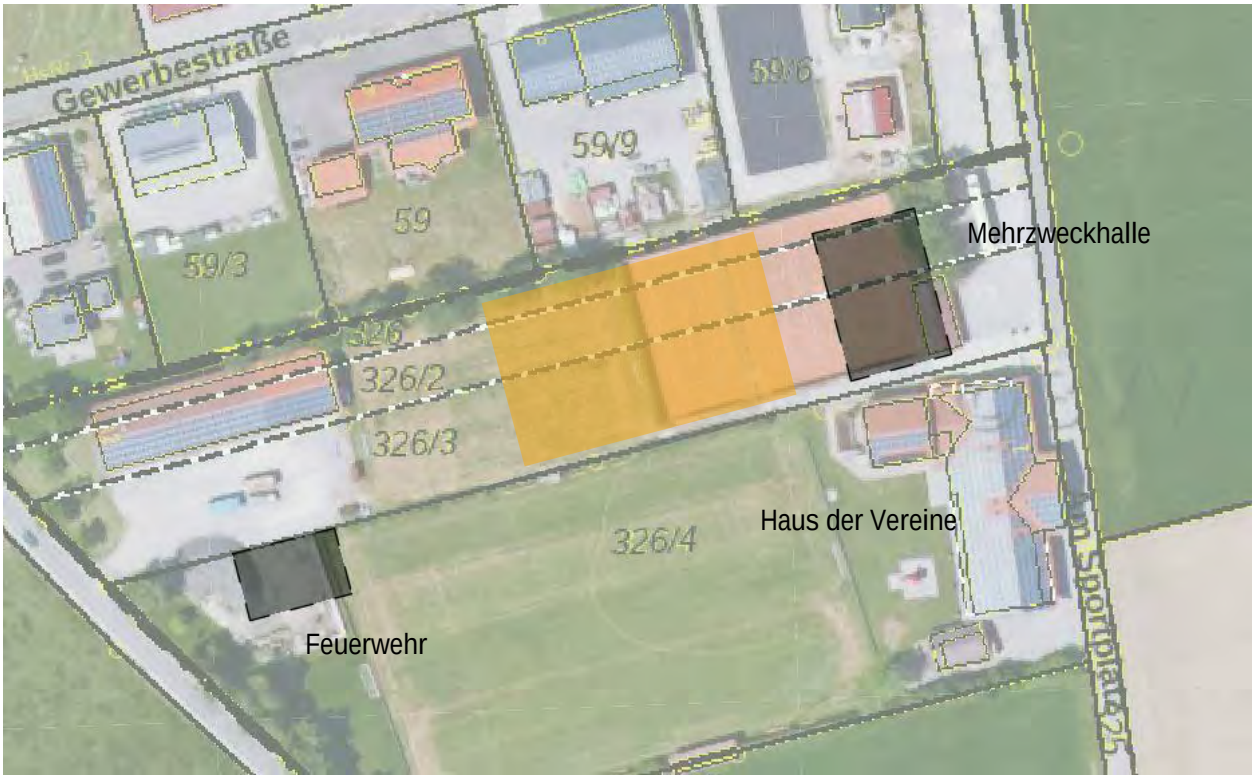


Abb. 10 Grobe Skizzierung zu Lage der geplanten Gebäude (schwarz) und der Tennisplätze (orange); © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Landschaftsplanung

Mit der Ausweisung der Öffentlichen Grünflächen soll die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert werden. Insbesondere der trennende Grünstreifen mit der zu erhaltenden, raumbildenden Baumreihe, der zugleich den anbaufreien Bereich von 20 m entlang der Staatsstraße darstellt, minimiert die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Auch die baumbestandene Hecke entlang der nördlichen Gebietsgrenze soll erhalten werden. Auf den nachfolgenden Planungsebenen soll auf eine qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung der Flächen hingewirkt werden.

Erschließung

Beide vorgesehenen Standorte können über angrenzende vorhandene Straßen erschlossen werden. So kann die Zufahrt zu dem Feuerwehrhaus über die bestehende Zufahrt des Bauhofs an der Kardinalstraße und die Erschließung der Mehrzweckhalle mit Außenanlagen von der gemeindlichen Straße „Am Sportplatz“ erfolgen.

Flächenbedarf

Tabelle 3 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung im Änderungsbereich A2

Nutzung A2	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Öffentliche Grünfläche	14.550 m²	100 %	4.790 m²	32,9 %
Flächen für den Gemeinbedarf	0 m²	0 %	9.760 m²	67,1 %
Summe (Änderungsbereich)	14.550 m²	100 %	14.550 m²	100 %

7.3 Berichtigungsbereich B1 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“

Der erste Berichtigungsbereich ist bisher als „Geplante gewerbliche Baufläche“ mit Erschließung, Ortsrandeingrünung und zu pflanzender Baumreihe dargestellt. Ein flächenmäßig untergeordneter Abschnitt im Nordosten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Gesamtfläche entsprechend der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord" festgelegten Nutzungen als „Gewerbliche Bauflächen“ mit Erschließung sowie Parkplatz, Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Trafostation) mit öffentlicher Grünfläche und Ortsrandeingrünung in den Randbereichen dargestellt.

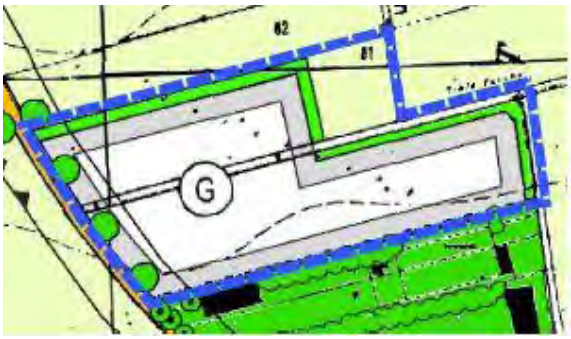


Abb. 11 Darstellung Berichtigungsbereich B1 im wirksamen FNP

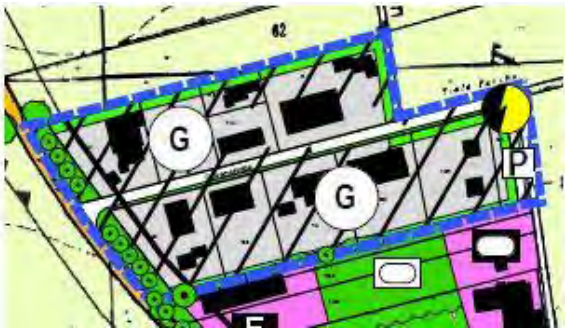


Abb. 12 Darstellung Berichtigungsbereich B1 in der 4. FNP-Änderung

7.4 Berichtigungsbereich B2 „Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte Oberostendorf“

Der zweite Berichtigungsbereich betrifft innerörtliche Grundstücke, die bisher als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung und als Schule sowie als „Gemischte Baufläche“ dargestellt wurden. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden - durch die strukturellen Nutzungsänderungen bedingt - die bisherigen „Flächen für den Gemeinbedarf“ berichtigt zu „Gemischte Bauflächen“. Im Falle des neuen Rathauses werden die betroffenen Grundstücke (Fl.-Nrn. 15/1 und 16/4) als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Zwecke der öffentlichen Verwaltung nachgeführt.

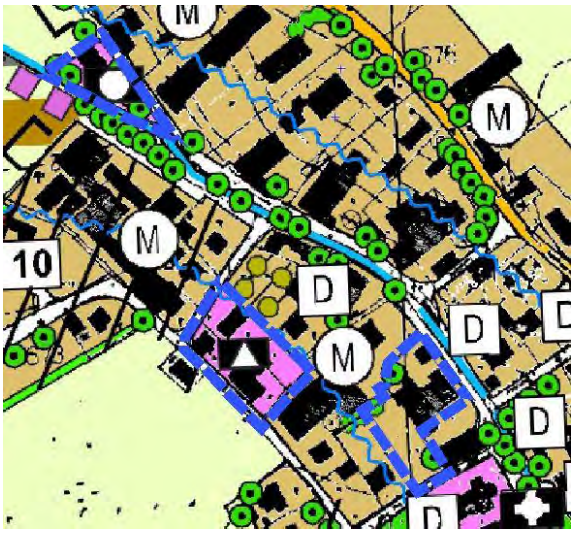


Abb. 13 Darstellung Berichtigungsbereich B2 im wirksamen FNP

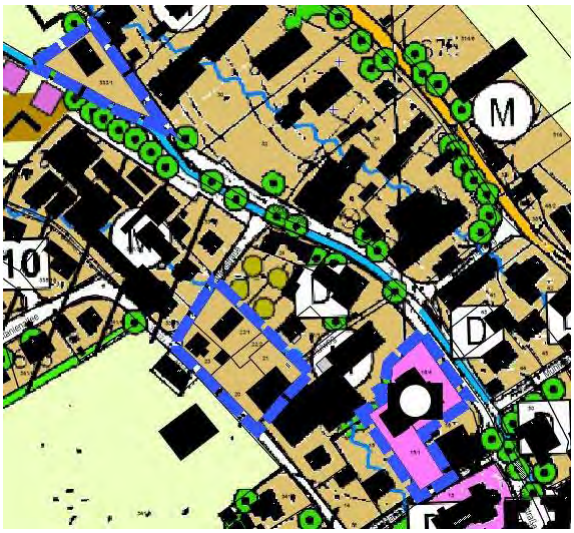


Abb. 14 Darstellung Berichtigungsbereich B2 in der 4. FNP-Änderung

7.5 Berichtigungsbereich B3 „An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf“

Der dritte Berichtigungsbereich B3 südlich der Lengenfelder Straße ist überwiegend als „Geplante Gemischte Baufläche“ mit ostseitiger Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Westen ragt ein schmaler Streifen einer Wohnbaufläche in den Berichtigungsbereich hinein. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf" wurde die gesamte Fläche als „Mischgebiet“ für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung mit Erschließung sowie nord- und ostseitiger Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dementsprechend wird die Fläche in der gegenständlichen 4. FNP-Änderung als „Gemischte Baufläche“ nachgeführt.

Abb. 15 Darstellung Berichtigungsbereich B3 im wirksamen FNP

Abb. 16 Darstellung Berichtigungsbereich B3 in der 4. FNP-Änderung

7.6 Berichtigungsbereich B4 „Wohngebiet Oberostendorf – Gerbishofer Weg“

Beim vierten Berichtigungsbereich B4 handelt es sich um eine Bauleitplanung nach § 13 b BauGB. Hier wird die „Geplante Wohnbaufläche“ mit der dazu dargestellten Ortsrandeingrünung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 "Oberostendorf - Gerbishofer Weg" redaktionell angepasst und als „Wohnbaufläche“ mit Öffentlicher Grünfläche und Ortsrandeingrünung dargestellt.

Abb. 17 Darstellung Berichtigungsbereich B4 im wirksamen FNP

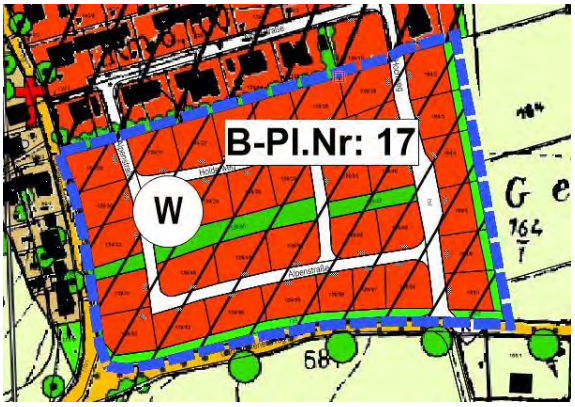


Abb. 18 Darstellung Berichtigungsbereich B4 in der 4. FNP-Änderung

8 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.
Gemäß Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Seite 29) ist hierbei die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Maßgeblich ist der Vergleich der bisherigen Darstellung gegenüber der neuen Nutzung, nicht der „Urzustand“.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

8.1 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, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 4.2 „Landes- und Regionalplanung“ und Kap. 4.3 „Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) dieser Begründung verwiesen.

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Oktober 2020) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die Änderungsbereiche bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Schutzgebiete und Schutzflächen / Fachgesetze	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 16 BayNatSchG	Im Änderungsbereich nicht vorhanden
Bayerisches Waldgesetz BayWaldG)	Keine Waldflächen betroffen
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen
Fachpläne und Kartierungen	
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu	Für die Änderungsbereiche und deren räumlich-funktionalen Umgriffe sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert (siehe Kap.4.3).
Biotopkartierung Bayern Flachland	In den Änderungsbereichen und dem jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Artenschutzkartierung (ASK)	Kein Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte/-flächen in den Änderungsbereichen und im jeweiligen räumlich-funktionalen Umgriff

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen durch die gegenständliche Planung zu Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße) und A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“.

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

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplan-Änderung relevant sind.

Ein Umweltbericht für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Berichtigungsbereiche B 1 - B 4) ist nicht erforderlich.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Nahezu ebene Lage; mittlere Geländehöhe ca. 674,5 m ü NHN - Bodentyp: fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lösslehm (pleistozän); - Klassifizierung nach Bodenschätzung: L3Lö 76/65; Acker, überwiegend Lehmböden mit hoher Ertragsfähigkeit gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“; - Hohe Schutzwürdigkeit der Böden; - Intensive Grünlandnutzung; - Keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Bodenverdichtung;
Auswirkungen	- Überformung, Versiegelung und Teilversiegelung von Böden hoher Schutzwürdigkeit und hoher Ertragsfähigkeit in einer Flächengröße von ca. 4 ha; - Verlust bzw. Teilverlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion); - Zulässiger Nutzungs- und Versiegelungsgrad bei Gewerblichen Bauflächen: hoch;

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß;
Ergebnis	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Ebene Lage; mittlere Geländehöhe ca. 671 m ü NHN; - Bodentyp: fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lösslehm (pleistozän); - Intensive Nutzung als Sportplatz (Trittrasen), Tennisplatz (Sportplatzbelag) oder befestigte (Stell-)Platzflächen bzw. Nutzung als befahrbare Flächen / Lagerflächen für den Bau- und Wertstoffhof (wassergebundene Wegedecke); - Keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt; - Vorbelastungen durch Düngemitteleintrag, Bodenverdichtung, Teilversiegelung sowie mögliche Schadstoffeinträge durch Betriebsabläufe (befahrbare Flächen, Lagerflächen)
Auswirkungen	- Überformung, Versiegelung und Teilversiegelung von Böden in einer Flächengröße von rund 1,4 ha, die bereits zum Großteil überformt und befestigt sind; - Verlust bzw. Teilverlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion); - Zulässiger Nutzungs- und Versiegelungsgrad bei Gemeinbedarfsflächen: hoch;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß; - Umnutzung von vorgenutzten Flächen; → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.2 Schutzgut Wasser

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Ca. 150 m westlich (Fl.-Nr. 751/1) verläuft der Hühnerbach, Gewässer III. Ordnung; - Keine Lage innerhalb eines wassersensiblen Bereiches; wassersensible Bereiche befinden sich ca. 100 m westlich und direkt im Nordosten angrenzend; - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; - Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand; - Grundwasserneubildungsrate mittel - hoch (Mittlere Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag, UmweltAtlas Geologie); Durchlässigkeit Porenleiter mäßig bis gering (Hydrogeologische Übersichtskarte HÜK250; UmweltAtlas Geologie) - Auftreten von Schichten(grund)wasser ist möglich; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemitteleintrag
Auswirkungen	- Beschleunigung des Oberflächenabflusses; - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate; - Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Schichten(grund)wasser;

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Ca. 340 m westlich verläuft der Hühnerbach, Gewässer III. Ordnung; - Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen; - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; - Vermutlich mittlerer Grundwasserflurabstand; - Grundwasserneubildungsrate mittel – hoch (Mittlere Grundwasserneubildungsrate aus Niederschlag, UmweltAtlas Geologie); Durchlässigkeit Porenleiter mäßig bis gering (Hydrogeologische Übersichtskarte HÜK250; UmweltAtlas Geologie) - Auftreten von Schichten(grund)wasser ist möglich; - Vorbelastungen durch Düngemitteleintrag, Teilversiegelung sowie mögliche Schadstoffeinträge durch Betriebsabläufe (befahrbare Flächen, Lagerflächen);
Auswirkungen	- Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Schichten(grund)wasser; - Beschleunigung des Oberflächenabflusses; - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Intensiv genutzte Grünlandflächen mit Funktion für die lokale Kaltluftproduktion; - Keine besondere Bedeutung als örtliche oder überörtliche Frischluft- oder Kaltluftbahn; - Baumreihe entlang der bestehenden Gewerbehalle mit Funktion für die Frischluftproduktion, jedoch ohne funktionalen Zusammenhang für die bebauten Bereiche; - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebestand;
Auswirkungen	- Verlust von Flächen für die Kaltluft-Produktion; - Erhöhung der lokalen Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper; - Lokal Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs mit entsprechenden Schadstoffemissionen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß - Darstellung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes mit mittelfristiger Funktion für die Frischluft-Produktion;
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Lediglich geringe Funktion der Sportrasenfläche für die lokale Kaltluftproduktion; - Randliche Gehölzstrukturen mit Funktion für die Frischluftproduktion; - Keine besondere Bedeutung als örtliche oder überörtliche Frischluft- oder Kaltluftbahn; - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebestand;
Auswirkungen	- Geringfügiger Verlust von Flächen für die Kaltluft-Produktion; - Geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Begrenzung der Baufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch; - Beibehaltung der Darstellung der Grünstrukturen mit Funktion für die Frischluft-Produktion;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Kein Vorkommen amtlich kartierter Biotope; - Kein Vorkommen zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Intensive Grünlandnutzung → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln;
Auswirkungen	- Verlust von intensiv genutztem Grünland mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung; - Verlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Arten des Offenlandes; - Zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche (Intensivgrünland mit geringer ökologischer Bedeutung) durch Störungen innerhalb des Änderungsbereiches, wie z. B. Lärm, Fahrzeugbewegungen, Beleuchtung, …; - Keine nachhaltigen Beeinträchtigung gegenüber geschützten, seltenen und/oder gefährdeten Arten zu erwarten; - Keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes zur Schaffung neuer Lebensräume;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Kein Vorkommen amtlich kartierter Biotope; - Kein Vorkommen zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb des Änderungsbereiches und in dessen räumlich-funktionalen Umfeld; - Intensive Rasennutzung, Sportplatz und befestigte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung; - Kleinflächige Schnitthecken, Gehölzgruppen, Feldhecke und Einzelbäume vorhanden; → geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung; keine Höhlenbäume mit Quartieren für Vögel und Fledermäuse; - Vorbelastungen durch Düngemitteleinsatz, Störungen durch die unterschiedlichen Nutzungen (Lärm, Beunruhigung, Beleuchtung, …)
Auswirkungen	- Teilverlust von Einzelbäumen und Schnitthecken; - Geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche durch Störungen innerhalb des Änderungsbereiches, wie z. B. (Lärm, Fahrzeugbewegungen, Beleuchtung, …); - Keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten, seltenen und/oder gefährdeten Arten zu erwarten; - Keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Beibehaltung der Darstellung der Baumreihe an der Kardinalstraße und der Feldhecke mit Bäumen entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Geringe Bedeutung der Grünlandfläche für die indirekte Erholungsnutzung (Blick in die freie Landschaft, Naturgenuss); - Der Flurweg Fl.-Nr. 312 hat eine Bedeutung als regionaler und überregionaler Wanderweg für die Erholungsnutzung; - Weitere Flurwege als Fuß- und Radwegeverbindungen in die freie Landschaft; - Vorbelastungen durch bestehende umgebende Bebauung;
Auswirkungen	- Weitere technische und bauliche Überprägung der freien Erholungslandschaft; - Überbauung eines regionalen und überregionalen Wanderweges; - Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs entlang der Erschließungsstraßen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes zur landschaftlichen Einbindung; - Verlegung des regionalen und überregionalen Wanderweges auf einen anderen attraktiven Streckenverlauf westlich und nördlich außerhalb des Änderungsbereiches in Abstimmung mit dem Tourismusverband des Landkreises Ostallgäu; - Schaffung neuer Verbindungen in die freie Landschaft;
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Klein-Fußballfeld und Tennisplätze mit Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung und indirekte Erholungsnutzung;
Auswirkungen	- Weitere technische und bauliche Überprägung der Erholungslandschaft; - Teilüberbauung der bestehenden Tennisplätze; - Darstellung von Gemeinbedarfsflächen für Freizeit und Erholung;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Erhalt der Tennisplätze durch Verlegung nach Westen innerhalb des Änderungsbereiches; - Erhalt des Klein-Fußballfeldes durch Verlegung südlich der bestehenden sonstigen Fußballplätze außerhalb des Änderungsbereiches;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.6 Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Im Osten angrenzende Gewerbebebauung, im Süden angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung, im Westen angrenzende landwirtschaftliche und Wohnbebauung und im Norden angrenzender Aussiedlerhof mit Viehhaltung; - Geringe Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen Lengenfelder Straße (St 2055) und Kardinalstraße (St 2035); - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende und umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den benachbarten Siedlungsbestand (Gewerbe- und Dorfgebiet);
Auswirkungen	- Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im direkten Umfeld (Rinderhaltung, Fahrsilos mit Grassilage und Güllegruben) und den geplanten Gewerblichen Bauflächen (laut vorliegendem Geruchsgutachten zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 können die Grenzwerte für die geplante gewerbliche Bebauung in Teilbereichen nicht eingehalten werden; zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte sind die Baugrenzen sowie zeitliche Beschränkungen für die Bebaubarkeit einer gewerblichen Baufläche festzusetzen (vgl. Ziffer 6 der Begründung zum Bebauungsplan)); - Es bestehen Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmbeeinträchtigungen zwischen den geplanten Gewerblichen Bauflächen und der bestehenden Wohn- und Mischbebauung (laut der vorliegenden Schallschutztechnischen Untersuchung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 sind zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenz- Richt- und und Orientierungswerte Emissionskontingentierungen festzusetzen); - Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs entlang der Erschließungsstraßen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Die geplanten Gewerbeflächen werden zusätzlich als „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. - Eine konkrete Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgt im Parallelverfahren zur

	2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“. - Darstellung von Trenngrün zwischen unterschiedlichen Nutzungen;
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich südlich in ca. 140 m Entfernung. - Gewerbliche Nutzungen direkt nördlich angrenzend: Schreinerei, Kfz-Werkstatt, Schul-Schmiede, Forstbetriebsgemeinschaft, Pferdephysiotherapie; - Geringe Verkehrsbelastung der Erschließungsstraßen Kardinalstraße (St 2035) und „Am Sportplatz“ - Ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende und umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den benachbarten Siedlungsbestand (Gewerbegebiet) und die Nutzung der Sportplätze sowie des „Haus der Vereine“ mit Veranstaltungsräumen; - Es liegt eine Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Mehrzweckhalle und eines Feuerwehrhauses vor.
Auswirkungen	- Geringfügige lokale Erhöhung der Fahrbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.7 Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Weitgehend ebene Oberflächengestalt im Ortsrandbereich; - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche; - Lediglich eingeschränkte Einsehbarkeit von Norden / Nordosten aufgrund umgebender Bebauung; keine Fernwirkung; - Vorbelastungen durch die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bebauung;
Auswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes zur landschaftlichen Einbindung;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Ebene Oberflächengestalt im Ortsrandbereich; - Sportplätze mit entsprechender Ausstattung (Zäune, Bänke, Leuchten), bestehende Gebäude (Bauhof, Haus der Vereine, Sportheim) mit Lager- und Fahrflächen, Stellplätzen; - Einsehbarkeit von Süden und Osten von Seiten der Kardinalstraße und Straße „Am Sportplatz“;

	- Vorbelastungen durch die bestehende gewerbliche und sonstige Bebauung sowie Sportanlagen;
Auswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Beibehaltung der Darstellung der Baumreihe an der Kardinalstraße und der Feldhecke mit Bäumen entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

8.2.8 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Bestand	- Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden; - Zwei Wirtschaftswege im Norden und Osten innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden;
Auswirkungen	- Darstellung des nördlichen Wirtschaftsweges als Straße; - Überbauung eines Teilstücks des Inneren Hahnenbichelweges;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Ersatz der landwirtschaftlichen Nord-Südverbindung (Innerer Hahnenbichelweg) durch einen Anschluss der Zunftstraße zum Inneren Hahnenbichelweg nördlich des Gewerbegebietes
Ergebnis	Voraussichtliche keine Betroffenheit von Bodendenkmälern Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf Verkehrswege

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Bestand	- Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden; - Sachgüter: Klein-Spielfeld für Fußball, Tennisplätze, diverse Gebäude;
Auswirkungen	- Teilüberbauung der bisherigen Tennisplätze mit der Mehrzweckhalle; - Teilüberbauung des Klein-Fußballfeldes mit Tennisplätzen;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Erhalt der Tennisplätze durch Verlegung nach Westen innerhalb des Änderungsbereiches; - Erhalt des Klein-Fußballfeldes durch Verlegung südlich der bestehenden sonstigen Fußballplätze außerhalb des Änderungsbereiches;
Ergebnis	Voraussichtliche keine Betroffenheit von Bodendenkmälern Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf Sporteinrichtungen

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die geplante Bebauung in den Änderungsbereichen A1 und A2 entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap.8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

8.2.10 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 in Änderungsbereich A1 davon auszugehen, dass durch die künftige gewerbliche Nutzung insbesondere gewerbliche Siedlungsabfälle, Restmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Im Änderungsbereich A2 ist betriebsbedingt davon auszugehen, dass insbesondere Restmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle-werden durch den Landkreis Ostallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt, soweit eine Entsorgungspflicht des Landkreises besteht. Allenfalls sind andere Entsorger für die Abfälle zu beauftragen oder, sofern es den Richtlinien des Landkreises entspricht, in eigener Regie bei den Wertstoffhöfen des Landkreises abzugeben.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen 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.

8.2.11 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) in Änderungsbereich A1 durch die geplante Nutzung (Gewerbebebauung) als Logistik- und Lagerhallen für Tierfutter und Nahrungsergänzungsmittel kann ausgeschlossen werden.

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in Änderungsbereich A2 durch die geplante Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.2.1 - 8.2.8 beschrieben.

8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff der Änderungsbereiche 1 und A2 keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären. Ansonsten sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen in den Kap. 8.2.1 – 8.2.8 beschrieben.

8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

8.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengarden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Da sich die Planungsgebiete in einer nahezu ebenen Lage befinden und der Hühnerbach zwischen 100 m und 340 m entfernt liegt, besteht keine erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch wild abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Weiterhin besteht auch keine erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, da keine Waldrandlagen vorliegen.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befinden sich die Änderungsbereiche nicht in einer exponierten Lage.

8.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die planerische Voraussetzung zur Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für ein ortsansässiges Familienunternehmen und andere Gewerbebetriebe nicht geschaffen. Das Ziel der Gemeinde, durch Bereitstellung von gewerblichem Bauland ein ortsansässiges Unternehmen an den Standort zu binden und damit Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt werden. Der dringende Bedarf an diesen Erweiterungsflächen bliebe bestehen. Gemäß den Aussagen des Unternehmens würde ab Ende 2023 das System kollabieren und zu wirtschaftlichen Schäden führen. Weiterhin könnte auch kein Bauland für weitere, kleinere Gewerbebetriebe angeboten werden. Es bestehen hierfür bereits Anfragen bei der Gemeinde.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Die bisher unbebauten Flächen des Änderungsbereiches würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Sportplatz und für den gemeindlichen Bauhof genutzt werden. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben. Demgegenüber würde das Ziel der Gemeinde zur Schaffung eines „Zentrums für das Dorfleben“ und der Neubau eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses an diesem günstigen Standort nicht verwirklicht und/oder planungsrechtlich nicht gesichert.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

8.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende landschaftsplanerische Maßnahmen planzeichnerisch dargestellt:

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Schutzgut Boden, Wasser und Luft / Lokalklima

- Beschränkung der Flächenverbrauches auf ein für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft / Mensch (Immissionen)

- Darstellung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes zur landschaftlichen Einbindung und zur Schaffung neuer Lebensräume;
- Verlegung des regionalen und überregionalen Wanderweges auf attraktiven Streckenverlauf westlich und nördlich außerhalb des Änderungsbereiches in Abstimmung mit dem Tourismusverband des Landkreises Ostallgäu;
- (Teil-)Erhalt landwirtschaftlicher Flurwegeverbindungen; Schaffung einer Ersatzverbindung für den Wegfall eines Teilstücks des Inneren Hahnenbichelweges; neue Verbindung zwischen Lengenfelder Straße über die Zunftstraße zum Hahnenbichlweg nördlich des Gewerbegebietes in Richtung der freien Landschaft;
- Eine konkrete Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgt im Parallelverfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Schutzgut Boden, Wasser und Luft / Klima

- Beschränkung der Flächenverbrauches auf ein für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft

- Beibehaltung der Darstellung der Baumreihe an der Kardinalstraße und der Feldhecke mit Bäumen entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches;

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

- Erhalt der Tennisplätze durch Verlegung nach Westen innerhalb des Änderungsbereiches;
- Erhalt des Klein-Fußballfeldes durch Verlegung südlich der bestehenden sonstigen Fußballplätze außerhalb des Änderungsbereiches;

8.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.

Änderungsbereich A1 „Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße“ durchgeführt und erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage.

Eine Vorabschätzung auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung ergibt unter der Voraussetzung folgender Faktoren

- Intensivgrünland, vorhandene Wirtschaftswege
  → Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (oberer Wert),
- hoher Versiegelungsgrad, Spanne der Ausgleichsfaktoren 0,3 - 0,6,
- rund 44.000 m² neu dargestellte gewerbliche Baufläche inkl. neuer Erschließungsflächen,

einen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von mindestens rund 13.200 m² bis maximal 26.400 m² Fläche.

Änderungsbereich A2 „Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine“

Eine detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird entweder im Rahmen eines vertiefenden Bauleitplanverfahrens oder im Zuge der Baugenehmigung durchgeführt. Die aktuellen Planungen befinden sich auf Ebene der Machbarkeitsstudien, daher ist auch eine grobe Vorabschätzung des Ausgleichs- / Kompensationsbedarfs derzeit kaum möglich. Daneben ist ein Großteil der Flächen bereits befestigt, überbaut oder wird als Rasen-Sportplatz genutzt. Diese Flächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft.

8.4 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 BauGB2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über die jeweiligen Änderungsbereiche A1 und A2 - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf die Änderungsbereiche übertragen.

8.5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

8.6 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Oberostendorf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland zur Erweiterung eines ortsansässigen Familienunternehmens und für weitere, kleine Gewerbebetriebe am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Oberostendorf. Der Änderungsbereich A1 befindet sich im direkten westlichen Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße". Weiterhin soll für den Änderungsbereich A2 die planungsrechtliche Voraussetzung für den Neubau des Feuerwehrhauses sowie für eine Mehrzweckhalle südlich des Gewerbegebietes Nord geschaffen werden.

Der Änderungsbereich A1 umfasst eine Fläche von rund 52.030 m². Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Oberostendorf ist, durch die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für das o. g. ortsansässige Unternehmen die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und zu fördern und dadurch das Unternehmen an seinen Standort zu binden, Arbeitsplätze zu erhalten sowie neue zu schaffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf ist der Geltungsbereich A1 überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich A1 eine Gewerbebaufläche mit Erschließung und Ortsrandeingrünung im Norden vor. Für die Neudarstellung von Gewerbebauland werden Intensivgrünlandflächen in Anspruch genommen.
Der Änderungsbereich A2 umfasst eine Fläche von rund 14.550 m². Ein aus dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2017 entwickeltes Ziel der Gemeinde Oberostendorf ist es, in diesem Bereich ein Zentrum für die Vereine und für Kulturveranstaltungen zu schaffen und damit das Dorfleben in der Gemeinde zu fördern. Dadurch soll die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und die Lebendigkeit des Dorf- und Vereinslebens gestärkt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf ist der Geltungsbereich A2 als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die gegenständliche Änderung A2 des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich Flächen für den Gemeinbedarf sowie öffentliche Grünflächen vor. Die bestehenden Gehölzstrukturen zur Eingrünung der Flächen sollen größtenteils erhalten bleiben. Für die Neudarstellung von Flächen für den Gemeinbedarf werden Sportplätze (Rasenspielfeld und Tennisplätze) sowie Lagerflächen in Anspruch genommen.

Bei Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung sind gegenüber den Schutzgütern - in Abhängigkeit des Änderungsbereiches und der geplanten Bebauung - Umweltauswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeiten zu erwarten (vgl. nachfolgende Tab. 4). Zu nennen sind insbesondere die Überformung und Versiegelung von Böden hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten sowie die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft.
Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde der Flächenverbrauch auf ein für Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß reduziert und am nördlichen Ortsrand des Änderungsbereiches A1 eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße" werden für den Änderungsbereich A1 weitere und detaillierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten.
Der erforderliche Ausgleichs / Kompensationsflächenbedarf für den Änderungsbereich A1 beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwischen rund 13.200 m² bis maximal rund 26.400 m² Fläche.

Eine detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs für Änderungsbereich A2 wird entweder im Rahmen eines vertiefenden Bauleitplanverfahrens oder im Zuge der Baugenehmigung durchgeführt. Die aktuellen Planungen befinden sich auf Ebene der Machbarkeitsstudien, daher ist auch eine grobe Vorabschätzung des Ausgleichs- / Kompensationsbedarfs derzeit kaum möglich.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die erforderliche Flächeninanspruchnahme der beiden Änderungsbereiche A1 und A2 hinnehmbar.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen innerhalb der beiden Änderungsbereiche nochmals übersichtlich zusammengefasst:

Tabelle 4 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen	
	Änderungsbereich A1	Änderungsbereich A2
Boden und Fläche	hoch	gering
Wasser	mittel bis hoch	gering
Lokalklima / Lufthygiene	mittel	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering
Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	mittel	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel	gering
Kultur- / Sachgüter	nicht betroffen / gering	nicht betroffen / gering

9 VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Oberostendorf hat in der Sitzung vom 11.05.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 27.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.05.2021 hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2021 bis xx.yy.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.yy.2021 bis xx.yy.2021 beteiligt.

6. Die Gemeinde Oberostendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2021 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2021, redaktionell ergänzt am xx.yy.2021 festgestellt.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Ostallgäu hat die 4. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Marktoberdorf, den .....

(Siegel
Genehmigungs-
behörde)

.....
Unterschrift

8. Ausgefertigt

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Oberostendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

10 QUELLENVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK. (2020). *www.statistikdaten.bayern.de*. Abgerufen am 12. 11 2020 von GENESIS-Online Datenbank: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg). (kein Datum). *www.lfu.bayern.de.* Abgerufen am 05. 11 2020 von Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern nach Ssymank und Meynen/Schmithüsen et. al.: https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT. (kein Datum). *www.umweltatlas.bayern.de.* Abgerufen am 05. 11 2020 von UmweltAtlas Boden: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT. (kein Datum). *www.umweltatlas.bayern.de.* Abgerufen am 05. 11 2020 von UmweltAtlas Geologie: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT. (2020). *www. geoportal.bayern.de*. Abgerufen am 05. 11 2020 von BayernAtlas PLUS: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=plus&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=629724.18&N=5312168.80&zoom=13&layers=luftbild_dfk,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8,bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c&layers_

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg). (2020). *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).* München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg). (2015). *DTV-Werte Straßenverkehrszählung (L2055 und L2035).* München.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2004). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Oberostendorf.* Oberostendorf.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2011). *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14 "An der Lengenfelder Straße in Oberostendorf".* Oberostendorf.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2011). *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Oberostendorf Nord".* Oberostendorf.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2014). *2. Änderung und Erweiterung zu Bebauungsplan Nr. 10 "Oberostendorf- Nord-West".* Oberostendorf.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2017). *Gemeindenentwicklungskonzept der Gemeinde Oberostendorf.* Oberostendorf.

GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg). (2018). *Bebauungsplan Nr. 17 "Oberostendorf - Gerbishofer Weg".* Oberostendorf.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU. (2008). *Regionalplan der Region Allgäu (16).* Kaufbeuren.

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 36) zur 4. Flächennutzungsplan-Änderung inkl. vier Berichtigungen im OT Oberostendorf wird hiermit ausgefertigt.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

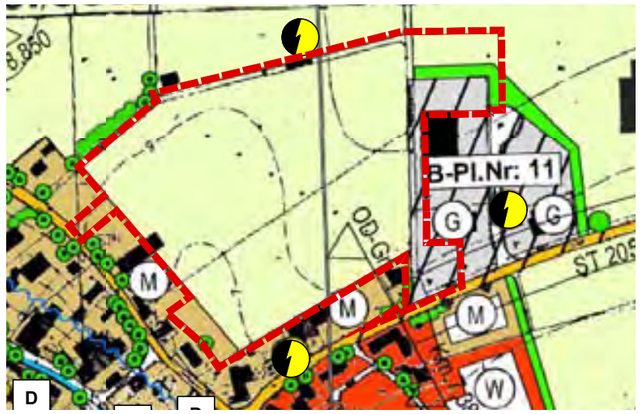
Anna-Lina Risse
B. Ing. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

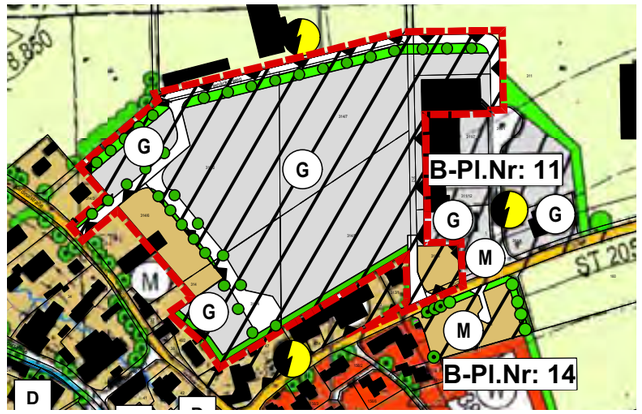
4. Flächennutzungsplanänderung - Änderungsbereich A1 und A2

Änderungsbereich A1 "Erweiterung Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan
(inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)



4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Erweiterung Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

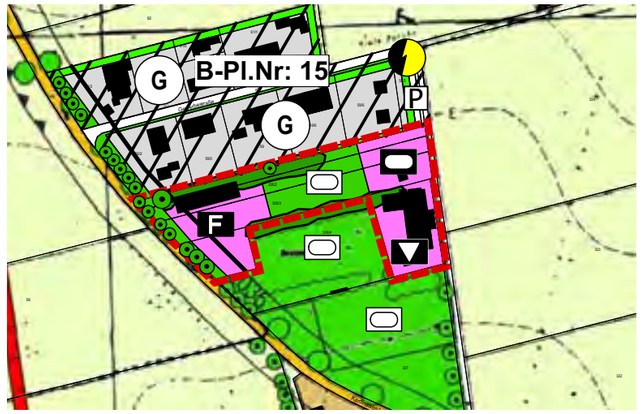


N

Änderungsbereich A2 "Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan
(inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)

4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Gemeinbedarfsflächen am Gewerbegebiet Nord / Zentrum der Vereine"



N

Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung
Flächennutzungsplan © 2014 Gemeinde Oberostendorf

LEGENDE

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

BESTAND PLANUNG

- W — Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M — Gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G — Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

- F — Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportanlagen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB)

- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Gemeindestraße
- P — Öffentlicher Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

- Sportplatz

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§5 Abs. 2 Nr. 8 und 4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und 4 BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen oder Baumgruppen
- Erhaltung von Feldhecken und Sträuchern

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Empfehlungen

- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen
- Verbesserung, bzw. Herstellung einer Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen

- Baukörper
- B-Pl.Nr: 17 — Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Nummer
- Geltungsbereich
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

AUSFERTIGUNG
Die vorliegende Planzeichnung zur 4. Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass die 4. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der vorliegenden Planzeichung, der Planzeichung zu den Berichtigungsbereichen B1 bis B4 und der Begründung (Seiten 1 bis XX) jeweils in der Fassung vom XX.XX.20XX, redaktionell angepasst am XX.XX.20XX dem Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.20XX zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE
Die Verfahrensvermerke befinden sich in der Begründung.

PROJEKTNR: 20-047

Flächennutzungsplan Oberostendorf

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie Nachführungen im OT Oberostendorf

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
Entwurf
Änderungsbereich A1 und A2

MAßSTAB
1:5.000

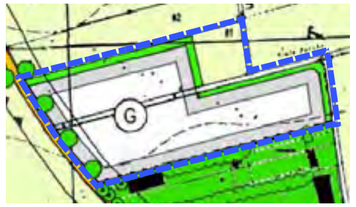
Fassung vom 31.08.2021

Bearbeiter: alr

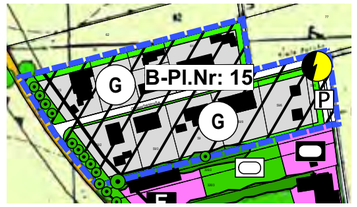
4. Flächennutzungsplanänderung - Berichtigungsbereiche B1 bis B4

Berichtigungsbereich B1 "Gewerbegebiet Oberostendorf Nord"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan (inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich B1 "Gewerbegebiet Oberostendorf Nord"



N

Berichtigungsbereich B2 "Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte Oberostendorf"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan (inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)

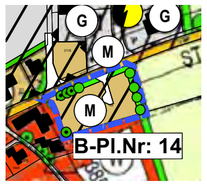
Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich B2 "Gemeinbedarfsflächen in der Ortsmitte Oberostendorf"

N

Berichtigungsbereich B3 "An der Lengenfelder Straße"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan (inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich B3 "An der Lengenfelder Straße"

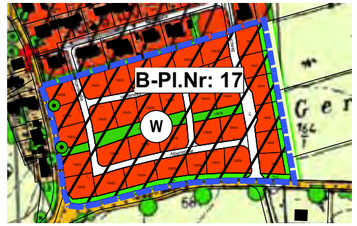


N

Berichtigungsbereich B4 "Wohngebiet Oberostendorf - Gerbishofer Weg"

Ausschnitt aktueller Stand Flächennutzungsplan (inklusive 3. Änderung vom 08.09.2014)

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich B4 "Wohngebiet Oberostendorf - Gerbishofer Weg"



N

AUSFERTIGUNG
Die vorliegende Planzeichnung zur 4. Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass die 4. Flächennutzungsplanänderung bestehend aus der vorliegenden Planzeichung, der Planzeichung zu den Änderungsbereichen A1 und A2 und der Begründung (Seiten 1 bis XX) jeweils in der Fassung vom XX.XX.20XX, redaktionell angepasst am XX.XX.20XX dem Beschluss des Gemeinderates vom XX.XX.20XX zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE
Die Verfahrensvermerke befinden sich in der Begründung.

LEGENDE

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

BESTAND PLANUNG

- W / W — Wohnbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- M / M — Gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- G / G — Gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB)

- Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Gemeindestraße

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§5 Abs. 2 Nr. 7 und 4 BauGB)

- Fließgewässer III. Ordnung
- Ü — Überschwemmungsbereich (festgesetzt nach Hochwasser von 1999)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§5 Abs. 2 Nr. 8 und 4 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs. 2 Nr. 10 und 4 BauGB)

- Erhaltung von Einzelbäumen oder Baumgruppen
- Erhaltung von Feldhecken und Sträuchern

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Empfehlungen

- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen, Alleen
- Absolute Bebauungsgrenze
- Verbesserung, bzw. Herstellung einer Ortsrandeingrünung

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§5 Abs. 4 BauGB)

- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Baukörper
- B-Pl.Nr: 17 — Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Nummer
- Geltungsbereich

PROJEKTNR: 20-047

Flächennutzungsplan Oberostendorf

4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie Nachführungenim OT Oberostendorf

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
Entwurf
Berichtigungsbereiche B1 bis B4

MAßSTAB
1:5.000

Fassung vom 31.08.2021

Bearbeiter: alr