

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

Textliche Festsetzungen

Entwurf II

Stand: 01.03.2022

Planverfasser:



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 Entwurf werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung kursiv markiert.

SATZUNG

der Gemeinde Oberostendorf für den Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Die Gemeinde Oberostendorf erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG), in der Fassung vom 29.Juli 09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306), dem Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

den Bebauungsplan Nr. 11 **– 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße"** - als Satzung.

- § 1 Inhalt des Bebauungsplanes
- Für den Bebauungsplan Nr. 11 **2.** Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung mit Legende in der Fassung vom 01.03.2022.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 01.03.2022.
 - Anlage 1: Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 01.03.2022
 - Anlage 2: Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162, Gmkg. Lengenfeld vom 01.03.2022
 - Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729, Gmkg. Lengenfeld vom 01.03.2022
 - Anlage 4: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf vom 01.03.2022
 - Anlage 5: Einziehung und Widmung Wege, vom 01.03.2022
 - Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordost Lengenfelder Straße" in der Gemeinde Oberostendorf vom 17.08.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 42 Seiten

- 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße"
 - Anlage 7: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nordost -Lengenfelder Straße" der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 19.02.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 56 Seiten
 - Anlage 8: Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Nordost Lengenfelder Straße' der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 8 Seiten
 - Anlage 9: Baugrunduntersuchung "Erschließung des Gewerbegebietes "Lengenfelder Straße" in Oberostendorf" vom 24.08.2021, Ing. – Ges. ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 27 Seiten
- Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb des Überlappungsbereiches alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.
- Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 47, 47/3, 47/4, 311/5 (TF), 311/6, 311/10 (TF), 311/12 (TF), 313, 313/1, 314/2, 314/4, 314/5, 314/7, 314/8, 315 ("Gartenäckerweg") und 315/1 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 311/15, 311/2 und 312 ("Innerer Hahnenbichelweg"); jeweils der Gemarkung Oberostendorf.
- § 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 3 und 4) folgende Baugebiete festgesetzt:
- 2.1.1 Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 6 BauNVO festgesetzt als Mischgebiet.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2
- 2.1.2 Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt als Gewerbegebiet.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.2 Betriebsleiterwohnen

- 2.2.1 Im Gewerbegebiet GE_B sind pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zulässig. Sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.
- 2.2.2 In den übrigen Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
- § 3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden Im Mischgebiet darf ein Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen aufweisen. Ein Doppelhaus darf insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (eine Wohnung je Doppelhaushälfte).
- § 4 Maß der baulichen Nutzung
- Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ), Wandhöhen (WH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.
- 4.2 Im Gewerbegebiet GE 2.1 und 2.2 gelten die eingetragenen Zahlen als Obergrenzen im Sinne von § 17 BauNVO.
- Im Gewerbegebiet GE_B, GE 1 und GE 2.3 sowie im Mischgebiet ist eine Überschreitung der GRZ um maximal 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 4.4 Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden folgendermaßen

Gebiet	Wandhöhe	maximale Gesamthöhe	Anzahl der Vollge- schosse
GEB	6,50 m bei Satteldach (maximal) 6,50 m - 7,50 m bei Pultdach (maximal)		II
GE 1.1	9,50 m (maximal)	13,00 m	Ш
GE 1.2	9,50 m (maximal)	13,00 m	
GE 1.3	12,50 m (maximal)	13,00 m	IV
GE 2.1 und 2.2	6,50 m (maximal)	12,00 m	
GE 2.3	9,50 m (maximal)	13,00 m	
MI 1	6,50 m (maximal)	12,00 m	
MI 1.1	6,50 m bei Satteldach (maximal) 7,50 m bei Pultdach (maximal)	12,00 m bei Satteldach	II
MI 2	5,80 m (mindestens) 6,50 m (maximal)	12,50 m	II

- 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße"
- 4.5 Die Wandhöhe ist bei Pult- und Satteldächern das traufseitige Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).
- 4.6 Für untergeordnete Bauteile wie insbesondere Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dergleichen kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.
- § 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 5.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 5.3 Im Mischgebiet MI 1.1 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die Hausformen eine Länge von 80 m nicht überschreiten dürfen.
- Im Gewerbegebiet GE 1.1, 1.2, 1.3 und 2.3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 150 m nicht überschreiten dürfen.
- 5.5 Im Gewerbegebiet GE 2.1 und 2.2 gilt die offene Bauweise.
- 5.6 Im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- § 6 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung
- Der Bestand an genehmigten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Stichtag: Aufstellungsbeschluss) genießt Bestandsschutz.
- § 7 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben
- 7.1 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden sämtliche handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.
- § 8 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze
- 8.1 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 8.2 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude im Mischgebiet muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
- 8.4 Im Mischgebiet sind Dachterrassen auf Garagen zulässig. Nicht jedoch auf Grenzgaragen.

- § 9 Notwendige Stellplätze
- 9.1 Im Gewerbegebiet sind 1,5 Stellplätze je 2 Beschäftigte auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl ist aufzurunden.
- 9.2 Bei Nutzung von Räumlichkeiten zu Schulungszwecken sind zusätzlich je 30 m² Schulungsraum 1 Stellplatz nachzuweisen, mindestens jedoch 3 Stellplätze.
- 9.3 Im Mischgebiet sind bei Wohnbebauung mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Garagenvorplätze zählen dabei <u>nicht</u> als Stellplätze. Im Übrigen ist die Garagenund Stellplatzverordnung GaStellV anzuwenden in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 9.4 Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) auszuführen. Sofern aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich (z. B. Behindertenstellplätze), sind auch andere Beläge zulässig.
- § 10 Gestaltung der Gebäude
- Für sämtliche Gebäude, ausgenommen untergeordnete Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m², sind in den jeweiligen Gebieten folgende zugeordnete Dachformen, Dachneigungen und Ausführungen zulässig:

Gebiet	zulässige Dachform	maximal zuläs- sige Dachnei- gung	Dachaufbauten	Dach-begrü- nung
GE _B	symmetrisches Satteldach Pultdach	10° bis 23°	keine	
GE1.1	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 35°	keine	
GE1.2	symmetrisches Satteldach Pultdach Flachdach	Bis einschließlich 23°	keine	ja
GE 1.3	Pultdach Flachdach	bis einschließlich 23°	keine	ja
GE 2.1 und 2.2	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 35°	keine	
GE 2.3	symmetrisches Satteldach Pultdach Flachdach	bis einschließlich 35°	keine	ja
MI 1	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 45°	Dachgaube oder Zwerchgiebel ab 35°	
MI 1.1	symmetrisches Satteldach Pultdach	bis einschließlich 45°		
MI 2	symmetrisches Satteldach	35° bis 45°	Dachgaube oder Zwerchgiebel	

- 10.2 Symmetrische Satteldächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- 10.3 Im Mischgebiet sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube ausschließlich zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
 - die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
 - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
 - wenn ausschließlich eine Gauben-Art verwendet wird,
 - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm senkrecht gemessen beträgt,
 - die Einzelbreite der Gaube / des Zwerchgiebels maximal 4,00 m beträgt,
 - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.
- Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 10.6 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- Doppelhäuser sind mit gleichen Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleicher Dachneigung, Wandhöhe, Dacheindeckung und einem durchgängigen First auszuführen.
- § 11 Werbeanlagen
- 11.1 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind den Gebäuden zuzuordnen. Ausgenommen sind Werbefahnen, der Preismast der Tankstelle und Werbestelen / Werbepylone.
- Werbefahnen, Preismasten und Werbestelen / Werbepylone an den Erschließungsstraßen haben einen Mindestabstand von 5,0 bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 11.3 Werbefahnen und Preismasten sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.
- Werbestelen / Werbepylone sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

- 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße"
- 11.7 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren.
- 11.8 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 11.9 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Werbeanlagen unzulässig.
- § 12 Einfriedungen
- 12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Holz- oder Metallzäune ohne Sockel in gedeckten Farben (z. B. naturbelassen, feuerverzinkt, grün oder anthrazit) sowie Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
 - In den Gewerbegebieten beträgt die maximale Höhe inkl. Übersteigschutz 2,50 m.
 - In den Mischgebieten beträgt die maximale Höhe 1,0 m.

Hinweis: Es wird empfohlen, Metall- und Maschendrahtzäune mit einheimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.

- 12.2 Sämtliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 cm oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben aufweisen.
- 12.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.
- 12.4 Stacheldraht, Mauern, geschlossene, blickdichte Einfriedungen, Nadelgehölz-Hecken sowie eine leuchtende, grelle Farbgebung der Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Eine Einfriedung der nördlichen, der Ortsrandeingrünung dienenden privaten Grünfläche ist nicht zulässig. Für die Dauer von 3 Jahren kann eine Umzäunung mit einem Wildschutzzaun errichtet werden.
- § 13 Lagerplätze
- 13.1 Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 13.2 Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 13.3 Schrottplätze sind nur in Lagerhallen zulässig.
- § 14 Außenbeleuchtung
- Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.7 der Hinweise durch Text).
- 14.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

§ 15 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen abweichend zu § 9 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

§ 16 Grünordnung

- Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit gemäß Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 11 BNatSchG.
- Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Dabei sind
 - in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.3 und GE_B pro angefangene 1.200 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1,
 - und in den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sowie bei Neubebauung der Grundstücke in MI 1, MI 1.1 und MI 2 pro angefangene 1.000 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken, Bäume im Trenngrün und auf Pflanzstreifen entlang der Baugrundstücksgrenzen sowie bestehende Bäume, die erhalten werden, sind hierbei anrechenbar. Die festgesetzten Bäume der Stellplatzanlagen sind nicht anrechenbar.

- Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zwingend in der angegebenen Wuchsordnung an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
- Anstatt der Pflanzung eines Baumes 1. oder 2. Wuchsordnung können auch zwei kleinere Bäume 3. Wuchsordnung gepflanzt werden.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Erstbezug) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes folgt, auszuführen.
- Die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2.3 sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite je Grundstücksseite zu gliedern. Die Bepflanzung hat entsprechend § 16, Ziffer 16.3 (Trenngrün) zu erfolgen.
- 16.4 Stellplatzanlagen sind zu Nachbargrundstücken hin einzugrünen. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig.

Die Anordnung der Baumstandorte hat innerhalb der Stellplatzreihen, d. h. zwischen den einzelnen Stellplätzen, bei gegenüberliegenden Stellplatzreihen in versetzter Anordnung "auf Lücke" zu erfolgen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgt, auszuführen.

- Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderem Zweck "Öffentliche Parkplätze" sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
 - Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der anliegenden Straße folgt, auszuführen.
- Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 10 m² mit einer Mindesttiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 16.7 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich bzw. spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1, nachzupflanzen.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist (vgl. Ziffer 2.8 der Hinweise durch Text).

§ 17 Öffentliche Grünflächen

- 17.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen bzw. arten- und blütenreiches Verkehrsbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (entsprechend Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text).
- 17.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zwingend in der angegebenen Wuchsordnung, gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
- 17.3 Die Herstellung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der anliegenden Erschließungsstraße folgt, stattzufinden.

§ 18 Private Grünflächen

- Auf den privaten Grünflächen am nördlichen Ortsrand sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen Laubbäume der 1. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
 - Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.
- Am nördlichen Ortsrand sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) auf einem 5,00 m breiten Streifen 2-reihige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 70 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind jeweils auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung der Arten in Gruppen von 3 4 Pflanzen.
 - Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text)

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.

Zwischen Gewerbe- und Mischgebiet sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Trenngrün) auf insgesamt mindestens 60 % der jeweiligen Grundstückslänge 1-reihige, artenreiche und freiwachsende Gehölzstrukturen zu pflanzen und zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind jeweils auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 2. und 3. Wuchsordnung und Ziffer 1.2 Sträucher; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung der Arten in Gruppen von 2-3 Pflanzen.

Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text)

Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien- freizuhalten.

- § 19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Für die Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 21.071,5 m² erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- Dieser Kompensationsflächenbedarf wird auf gebietsexternen Flächen abgewickelt bzw. auf diesen festgesetzt. Diese sind das Grundstück mit der Fl.-Nr. 114 (7.940 m²) (Gmkg. Unterostendorf), die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 728 (247 m²) und 729 (4.467 m²) (jeweils Gmkg. Lengenfeld) sowie die Teilfläche des bereits als Ökokontofläche hergestellten Grundstücks mit der Fl.-Nr. 162 (anrechenbar: 8.221 m²) (Gmkg. Lengenfeld). Auf die anhängigen Plandarstellungen mit den Bezeichnungen "Anlage 2: Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162, Gmkg. Lengenfeld", "Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengenfeld" und "Anlage 4: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf", welche jeweils Bestandteil dieser Satzung sind, sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.
- 19.3 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen und noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen bzw. die Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und maßnahmenspezifisch zu pflegen.
- 19.4 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 728 der Gemarkung Lengenfeld

Es ist ein standortgerechter Laubmischwald durch sukzessiven Waldumbau zu entwickeln.

Bäume mit einem Stammdurchmesser, gemessen in 1.0 m Höhe, von mehr als 30 cm sind, ebenso wie bestehendes Totholz, zu belassen. Standortfremde Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) mit einem Stammdurchmesser bis 30 cm sowie der Aufwuchs sind herauszunehmen.

In den Lücken sollen vereinzelt einheimische, standortgerechte Bäume, wie z. B. Weißtanne, Eiche, Birke oder Schwarzerle nachgepflanzt werden. Als Pflanzmaterial sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation sowie autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zulässig. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz (Niederwild, Biber) zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Auf die forstwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten.

19.5 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 729 der Gemarkung Lengenfeld

Auf der östlichen Hälfte des Grundstücks, oberhalb der Böschung, ist ein standortgerechter Laubmischwald durch sukzessiven Waldumbau entsprechend Ziffer 19.4 zu entwickeln.

Bäume mit einem Stammdurchmesser, gemessen in 1.0 m Höhe, von mehr als 30 cm sind ebenso wie bestehendes Totholz zu belassen. Standortfremde Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) mit einem Stammdurchmesser bis 30 cm sowie der Aufwuchs sind herauszunehmen.

In den Lücken sollen vereinzelt einheimische, standortgerechte Bäume, wie z. B. Weißtanne, Eiche, Birke oder Schwarzerle nachgepflanzt werden. Als Pflanzmaterial sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation sowie autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zulässig.

Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz (Niederwild, Biber) zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Auf die forstwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten.

Die westliche Hälfte des Grundstücks, unterhalb der Böschung und der Böschungsbereich, ist als kleinteiliger Lebensraum aus Hangquellmoorbereichen, feuchten und nassen Hochstaudenfluren und Flachmoorbereich unter Erhalt des Bruchwaldes zu entwickeln.

Dazu sind potentielle Quellbereiche an der Hangkante sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu identifizieren sowie von Gehölzbewuchs freizustellen und in den Nassbereichen ist der Sträucheraufwuchs herauszunehmen.

Diese Bereiche sind dauerhaft als offene Lebensräume durch kontinuierliche Entfernung der Sträucher alle 5 Jahre zu erhalten.

19.6 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Unterostendorf

Am westlichen Grundstücksrand ist eine mind. 2-3-reihige geschlossene, artenreiche Strauchhecken mit einer Breite von mind. 5 m zu pflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2 Sträucher aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Notwenige Erziehungs- und Pflegeschnitte sind durchzuführen.

Entlang der Gehölzstrukturen (Wald, neu zu pflanzende Hecke) und der Wegeflächen sind auf den Flächen mit der jeweils in der "Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengenfeld" dargestellten Breite artenreiche Hochstaudensäume zu entwickeln.

Dazu ist der Boden durch Gubbern / Eggen ein- bis zweimal im kurzen Abstand zu Beginn der Vegetationsperiode (ca. Anfang April) vorzubereiten. Anschließend sind die Streifen mit einer Initial-Ansaat aus einem arten- und blütenreichen, autochthonem (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 09 "Schmetterlings- und Wildbienensaum", Produktionsraum Alpenvorland) anzusäen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Bei Bedarf ist etwa 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Danach sind die Hochstaudensäume alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen. Der Schnittzeitpunkt soll frühestens Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Auf der restlichen Grundstücksfläche ist eine Streuobstwiese mit einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln.

Auf der Fläche sind mindestens 25 Obst- und Nussbäume zu pflanzen. Alte und regionaltypische Sorten sind zu bevorzugen (entsprechend Ziffer 1.1 der Hinweise durch Text). Als Pflanzmaterial sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestqualität H 2xv mB zulässig. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen.

Das intensiv genutzte Grünland ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche 2 - 3 Jahre lang durch eine 5 - 6 - schürige Mahd mit Abtrag des Mähgutes auszuhagern. Der Einsatz von Dünge- und

Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Danach ist eine Artenanreicherung durch eine streifenweise Ansaat mit einer artenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 01 "Blumenwiese", Produktionsraum Alpenvorland) durchzuführen. Hierzu sind auf ca. 1/3 der Wiesenfläche ca. 3 m breite, vegetationslose Streifen im Abstand von 10 m quer zur Hauptmahdrichtung durch Gubbern / Eggen ein- bis zweimal im kurzen Abstand zu Beginn der Vegetationsperiode (ca. Anfang April) anzulegen. Das Saatgut ist nur oberflächig abzulegen und anzuwalzen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Bei Bedarf ist etwa 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Nach erfolgter Artenanreicherung ist die Wiesenfläche 1 – 2 – schürig zu mähen. Der erste Schnitt soll frühestens Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist für einige Tage auf der Fläche zu belassen und danach abzutransportieren.

Anpflanzung von zwei Laubbäumen der 1. Wuchsordnung nach der in der der "Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengenfeld" Lage. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindestqualität von H 3xv mDb StU 18 - 20 cm zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 1. Ordnung aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen.

§ 20 Immissionsschutz

20.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen GE_B werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

tagsüber LWAII = 60 dB(A) pro m²

Für die Nachtzeit gelten folgende Werte:

a) westliche Teilfläche, südliche Hälfte:	L WA II = 45 dB(A) pro m ²
östliche Teilfläche, mittleres Grundstück:	L WA II = $48 \text{ dB(A)} \text{ pro } \text{m}^2$
übrige Grundstücksflächen:	L WA II = 50 dB(A) pro m^2

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auf folgende Wohnhäuser zu beziehen: Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/1 und geplantes Wohnhaus des Aussiedlerhofes im Osten.

Die Tageszeit beträgt 15 Stunden; sie beginnt um 07.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Die Randnummer 149 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 16.03.1991, geändert mit Bekanntmachung vom 03.11.1992 und 22.12.1995, AllMBI 1996 S. 9, über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L WA II nicht überschreiten.

In allen weiteren im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente Lek nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A)		
теппасне	LEK tags	LEK nachts	
GE 1.1 – 1.3	62	47	
GE 2.1 – 2.3	60	44	
MI 1, 1.1	60	47	
MI 2	-	-	

- Die Emissionskontingente Lek geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente Lek beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).
- Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente Lik hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der Lek und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente Lik durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierten Fläche ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der Lik (und damit auch der Lek) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel Lr des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem Lik ist (Lr ≤ Lik).
- 20.7 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lrden Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).
- 20.8 Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen umgesetzt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.
- 20.9 Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 unabhängig von der Lage des Gebäudes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.
- 20.10 Bei Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes auf der Mischgebietsfläche MI 2 ist seitens des Betreibers der Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an

umliegender, schützenswerter Wohnbebauung um mindestens 6 dB unterschritten werden. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, sofern der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.

- 20.11 Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn diese folgenden Anforderungen genügen:
 - Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
 - Die an sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie entstehenden Schallemissionen sind Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} zu beachten.
 - Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfern ist grundsätzlich sicher zu stellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.
- 20.12 Eine Nutzung der Bauflächen in GE 2.1 ist erst zu dem Zeitpunkt zulässig, wenn in den Aufenthaltsbereichen (Bereiche mit längerer, betriebsbedingter Aufenthaltsdauer) die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für ein Gewerbegebiet nachweislich eingehalten werden. Ausgenommen sind nicht betriebsrelevante Nebengebäude (nur vorübergehender, kurzer Aufenthalt), Erschließungsflächen, Stellplätze und Grünflächen.
- § 21 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser
- 21.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen, Stellplatzanlagen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
 Nur in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten!) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.

Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann, sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen, z. B. Mulden und/oder Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

- § 22 Versorgungsleitungen
- 22.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 22.2 **Die Bestandsleitungen ("Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen") sind** zu sichern und von Bepflanzung freizuhalten.
- 22.3 Bei Bauarbeiten im Bereich oder nahe an den Bestandsleitungen sind die entsprechenden Sicherheitshinweise und -bestimmungen der Versorger zum Arbeitsschutz und dem Schutz der Leitungen zwingend zu beachten.

- 22.4 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
- § 23 Aufschüttung und Abgrabung
- Aufschüttungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von + 0,60 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 23.2 Abgrabungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 23.3 Im Mischgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, ebenso wie Stützmauern.
- Darüber hinaus ist die natürliche Geländeoberfläche soweit möglich zu erhalten. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 2 m von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 23.5 In privaten Grünflächen sind Stützmauern generell unzulässig.
- § 24 Straßenrechtliche Verfügungen

24.1 Widmung

Straße	Zunftstraße
Gemeinde	Oberostendorf
Landkreis	Ostallgäu
Widmungsbeschrän-	keine
kung	
Flurnummern	311/15 (Teilfläche), Gemarkung Oberostendorf
Anfangspunkt	nördlich im Wendehammer der Zunftstraße, Fl.Nr. 311/1
Endpunkt	Einmündung Innerer Hahnenbichelweg, Fl.Nr. 312
Länge	0,129 km
Baulastträger	Gemeinde Oberostendorf

Nach Art. 6 Abs. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird die Zunftstraße als Straße mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird, sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen. Die genaue Lage des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

24.2 Einziehung

Straße	Innerer Hahnenbichelweg
Gemeinde	Oberostendorf
Landkreis	Ostallgäu
Widmungsbeschrän-	keine
kung	
Flurnummern	312 (Teilfläche), Gemarkung Oberostendorf

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

17 von 28

Anfangspunkt	zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt Fl.Nr. 311/6 und nördlichen Grenzpunkt Fl.Nr. 313/1
Endpunkt	nach ca. 169 m an der Kreuzung Gartenäckerweg (Fl.Nr. 315) und Zunftstraße
Länge	0,166 km
Baulastträger	Gemeinde Oberostendorf

Nach Art. 8 Abs. 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird beabsichtigt die Teilstrecke des "Innerer Hahnenbichelweg" als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Maßgabe einzuziehen, dass die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird, sofern die Einziehungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Sperrung vorliegen. Die genaue Lage der einzuziehenden Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

§ 25 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Pflanzenliste

1.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn Acer platanoides* Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus* Birke Betula pendula* Ouercus robur* Stiel-Fiche Winter-Linde Tilia cordata*

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn Acer campestre

Acer platanoides in Sorten "Allershausen", "Cleveland", "Emerald Queen" Spitz-Ahorn

Hain-Buche Carpinus betulus, auch Sorte "Fastigiata"

Walnuss Juglans regia Prunus avium* Vogel-Kirsche Wildbirne Pyrus pyraster

Winter-Linde Tilia cordata "Erecta", "Greenspire"

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei Baumarten, die mit "*" gekennzeichnet sind, zu beachten.

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn Acer campestre "Elsrijk" Spitz-Ahorn Acer platanoides "Columnare" Felsenbirne Amelanchier lamarckii

Rotdorn Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Apfeldorn Crataegus lavallei "Carrierei"

Säulen-Weißdorn Crataegus monogyna auch Sorte "Stricta"

Wild-Apfel Malus sylvestris
Zierkirsche Prunus x schmittii
Sal-Weide Salix caprea

Mehlbeere Sorbus aria, auch Sorten "Magnifica", "Majestica", "Lutescens"

Eberesche Sorbus aucuparia, auch Sorte "Edulis",

Thüring. Mehlbeere Sorbus thuringiaca Winter-Linde Tilia cordata "Rancho"

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B. Jakob Fischer

Brettacher

Kaiser Wilhelm

Birnen-Sorten, wie z. B. Goldbirne

Kornbirne

Weitfelder Birne

Steinobst, wie z. B. Bühler Frühzwetschge

Hauszwetschge

Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Sträucher

Kornelkirsche Cornus mas Roter Hartriegel Cornus sanguinea Corylus avellane Haselnuss Liguster Ligustrum vulgare Schlehdorn Prunus spinosa Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Heckenkirsche Lonicera xylosteum Alpen-Johannisbeere Ribes alpinum Hunds-Rose Rosa canina Wein-Rose Rosa rubiginosa Apfel-Rose Rosa villosa Blaugrüne Rose Rosa vosagiaca Zimt-Rose Rosa majalis Alpen-Hecken-Rose Rosa pendulina Rhamnus cathartica Kreuzdorn Sal-Weide Salix caprea Schwarzer-Holunder Sambucus nigra Trauben-Holunder Sambucus racemosa Wolliger-Schneeball Viburnum lantana

Mindestqualität: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zulässig.

1.3 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe Clematis in Arten und Sorten

Gewöhnlicher Efeu Hedera helix Kletterhortensie Hydrangea petiolaris

Waldgeißblatt Lonicera in Arten und Sorten

Wilder Wein Parthenocissus guinquefolia, Parthenocissus tricuspidata

Echter Wein Vitis vinifera

Kletterrosen Rosa spec. in Arten und Sorten

Spalierobst in Arten und Sorten

2. Grünordnung und Artenschutz

- 2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.
- 2.2 Im Hinblick auf die markante Esche auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 46/2 wird auf die Beachtung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RASP-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4" hingewiesen.
- 2.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 52 AGBGB) wird verwiesen.
- 2.4 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.
- 2.5 Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen

Die Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinselmischung 14, jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %, Produktionsraum Alpenvorland) anzusäen und extensiv zu pflegen. Dies bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher).

2.6 Entwicklung Hochstaudenflur auf privaten Grünflächen

Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist auf ca. 30 % der Flächen auf gelockertem und weitgehend offenem Boden eine Initial-Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonem (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 09 "Schmetterlings- und Wildbienensaum", Produktionsraum Alpenvorland) vorzunehmen.

Die Hochstaudenflur ist durch Mahd in mehrjährigem Turnus ab 1.8. abschnittsweise zu pflegen. Um Insekten auch im Winter einen Rückzugs- und Überwinterungsort bereitzustellen, muss die Hälfte der Hochstaudensäume über den Winter stehen bleiben. Das Mähgut ist abzufahren.

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

2.7 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, insbesondere Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 15°) - außerhalb von Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten und außerhalb von Flächen für die Solarenergiegewinnung - zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden.

2.8 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist daher insektenfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicherbeleuchtungsanlagen

2.9 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen:
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;
- Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen;

3. Immissionsschutz

3.1 Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt "Lärmschutz

bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

3.2 Kirchenglocken

Das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

3.3 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Kfz-Werkstatt mit Autohaus, eine SB-Tankstelle und ein bestehender gewerblicher Betrieb. Direkt östlich angrenzend befindet sich die bereits bestehende Gewerbebebauung des Gewerbegebietes Ost - Lengenfelder Straße mit bereits im Bebauungsplan festgesetzter Kontingentierung.

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet wurden ein einer schalltechnischen Untersuchung¹ Emissionskontingente für geplanten Gewerbeflächen unter Beachtung der bestehenden Vorbelastungen berechnet. Diese Werte wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte hat im Rahmen der vorhabenbezogenen Baugenehmigung zu erfolgen. Für die Ermittlung der Immissionskontingente sowie die Berechnung der Einwirkungen auf das Vorhaben wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Direkt nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich ein neu erbauter landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) mit Rinderhaltung und Güllesilo. Der Abstand zwischen Stallaußenwand und nächstgelegener Baugrenze beträgt rund 35 m. Auch im Westen, innerhalb des angrenzenden Mischgebietes, befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle (Holz). Der Abstand bis zur nächstgelegenen Bebauungsgrenze beträgt hier ca. 37 m. Östlich der bestehenden Gewerbebebauung befindet sich ebenfalls ein weiterer Aussiedlerhof mit Rinderhaltung, Güllesilo und einer Blockheizkraftwerk-Anlage. Die Vorbelastungen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe können der Anlage 2 (Rasterlärmkarten) des Gutachtens zur Schallschutztechnischen Untersuchung¹ entnommen werden und wurden bei der Kontingentierung der Emissionen im neu beplanten Gebiet berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde zusätzlich ein Geruchsimmissionsgutachten² erstellt, welches die zu erwartenden Geruchsbelastung durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen (Stallbetrieb, Festmistanlagen, Güllegruben und Fahrsiloanlagen) untersucht hat. Demnach werden in Teilen des Planungsgebietes die in der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) festgesetzten Grenzwerte zu den Geruchsstunden pro Jahr überschritten. Entsprechend den Ergebnissen aus dem Geruchsimmissionsgutachten wurden die Grün- und Erschließungsflächen als Abstandshalter zu den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und - wo nötig - die Baufenster entsprechend angepasst. Für die Fläche im Südwesten (GE 2.1) wurde die Bebaubarkeit in Abhängigkeit zu der Nutzungsaufgabe der Fahrsiloanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 47 südlich des Baufensters festgesetzt. Für die

Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße" in der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-0121-9385/03/rev2 vom 17.08.2021

Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße" der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr.: ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 und Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße` der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021

Fläche im Nordwesten (GE 2.2) gilt aufgrund der Lage am Ortsrand zum bauleitplanerischen Außenbereich der Grenzwert von 0,2 Geruchsstunden pro Jahr.

Die weiteren von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

3.5 Staatsstraßen 2035 und 2055

Die Immissionen der St 2035 und der St 2055 sind zu berücksichtigen, es können keine Leistungen diesbezüglich gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

5. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der "Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt "Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr" wird verwiesen.

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

6. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße zulässig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Aus-gabe Juni 2018), DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten", DIN 18300 "Erdarbeiten" zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das im Rahmen der Baugrunduntersuchung beprobte Material ist unbelastet und für die uneingeschränkte Verfüllung / Verwertung geeignet (Zuordnungskategorie Z0).

Altlasten und Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bau arbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Erkenntnisse liegen aus der Baugrunduntersuchung³ zur **Erschließung des Gewerbegebiets "Lengenfelder Straße" vor:**

Das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens ist vorhanden. Unter dem im Mittel ca. 30 - 40 cm, lokal ca. 80 cm starken Mutterboden steht eine Deckschicht aus tonig-feinsandigen Schluff an. Danach folgt eine Verwitterungsschicht aus tonigen, sandigen, schwach bis stark kiesigem Schluff mit zunehmenden Kiesanteil in der Tiefe. Diese Schichten weisen eine zu geringe Sickerfähigkeit auf. Ab Tiefen von 6,00 m bis 8,00 m kann größtenteils von einer sickerfähigen Bodenschicht (Quartiärkies) ausgegangen werden. Allerding treten auch hier Lagen mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung und einer geringen Sickerfähigkeit auf, die zur Versickerung durchstoßen werden müssen. Sickeranlagen sind an die sickerfähige Bodenschicht anzuschließen.

Auch die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern4 nennt für den Planungsbereich bindige, feinkörnige Lockergesteine (z. B. Ton bis Schluff, teil karbonatisch, Löss/-lehme, etc.) als Baugrundtyp mit einer mittleren Tragfähigkeit von gering bis mittel. Des Weiteren wird der Boden als wasserempfindlich, frostempfindlich und setzungsempfindlich beschrieben.

Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, "Erschließung des Gewerbegebietes "Lengenfelder Straße" in Oberostendorf", Baugrunduntersuchung, Untersuchungsbericht Nr. 210707 vom 24.08.2021

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, "Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern, M 1:25.000; https://geo-portal.bayern.de/bayernatlas/; Online-Abfrage am 17.02.2021

Es ist beabsichtigt, eine möglichst vollständige bzw. weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Notwendige Sickeranlagen müssen an die sickerfähige Kiesschicht angeschlossen werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer TRENOG, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird empfohlen einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Versorgungsleitungen

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der

LEW Verteilnetz (LVN) Betriebsstelle Buchloe Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe Tel.: 08241/5002-386

buchloe@lew-verteilnetz.de

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter: https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf beantragen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Oberostendorf und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Oberostendorf, den	
	(Siegel)
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister	

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" im Bereich des nordöstlichen Ortsrandbereiches des Hauptortes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2021 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in "Was gibt's Nuis?" in der Ausgabe vom xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom xx.xx.2021 vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom xx.xx.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom xx.xx.2021 vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xx.xx.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" in der Fassung vom xx.xx.2022 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den	
	(Siegel)
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister	

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

27 von 28

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.xx.2021, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den	
	(Siegel)
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister	

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.2021.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Oberostendorr, den	
	(Siegel)
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister	

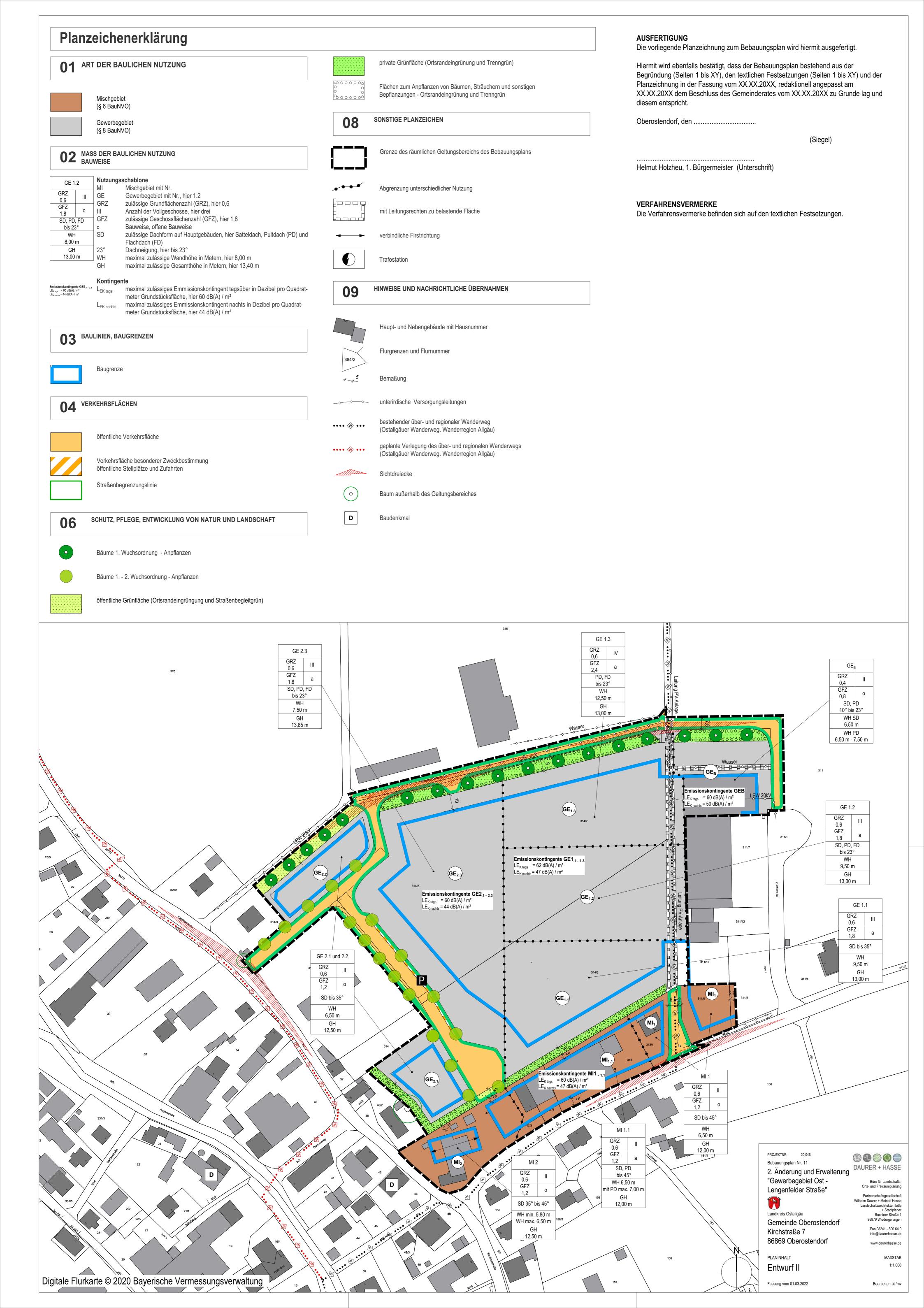
Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"

Planverfasser:



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

Miriam Voit Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin Wilhelm Daurer Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner





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

Begründung

Entwurf II

Stand: 01.03.2022

Planverfasser:



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 Entwurf werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung kursiv markiert.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	6
2	Geltungsbereich	6
3	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 ur 4 Abs. 1 BauGB)	nd 7
4	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und Abs. 2 BauGB)	d 4 8
5	Anpassungen nach der Öffentlichen Auslegung	8
6	Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
6.1 6.2 6.3 6.4 6.5	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020 Regionalplan (RP) der Region Allgäu Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP) Flächennutzungsplanung Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11	8 9 10 10 11
7	Lage und Bestandssituation	12
7.1 7.2 7.3 7.4 7.5 7.6	Geologie, Topographie und Boden Realnutzung /Grünstrukturen Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz Siedlungsstruktur und Immissionsschutz Versorgung und Infrastruktur Wasserwirtschaftliche Belange	12 13 13 14 14 15
8	Planungskonzept	15
8.1 8.2 8.3	Städtebauliches Konzept Grünordnerisches Konzept Verkehrskonzept	15 16 17
9	Begründung der textlichen Festsetzungen	20
9.1 9.2 9.3 9.4 9.5 9.6 9.7 9.8 9.9 9.10 9.11	Art der baulichen Nutzung Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise Gebäudebestand und Besitzstandswahrung Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben Garagen / Nebengebäude / Stellplätze Notwendige Stellplätze Gestalterische Festsetzungen Werbeanlagen Einfriedungen	20 20 21 21 21 21 22 22 22 23

9.12 9.13 9.14 9.15 9.16 9.16.1 9.16.2 9.17 9.18	Lagerplätze Außenbeleuchtung Sichtdreiecke Grünordnung Immissionsschutz Schall Geruch Versorgungsleitungen Aufschüttung und Abgrabung	23 23 23 23 25 25 26 27 27
10	Flächenbilanz	27
11	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	27
11.1 11.2 11.3	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang Maßnahmenkonzeption und Pflege	27 29 30
12	Umweltbericht	31
12.1 12.1.1 12.1.2	Einleitung Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und i Berücksichtigung	32 32 hrer 32
12.2 12.2.1 12.2.2 12.2.3 12.2.4 12.2.5 12.2.6 12.2.7 12.2.8 12.2.9 12.2.10 12.2.11 12.2.12 12.2.13 12.2.14 12.2.15 12.3 12.3.1 12.3.2 12.4 12.5 12.6 12.7	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung Schutzgut Boden und Fläche Schutzgut Wasser Schutzgut Wasser Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Schutzgut Mensch (Erholung) Schutzgut Mensch (Erholung) Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle or Katastrophen Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete Eingesetzte Techniken und Stoffe Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation) Planungsalternativen Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) Zusammenfassung	33 33 35 36 37 39 40 43 44 44
13	Immissionsschutz	51
13.1 13.2	Landwirtschaft - Geruchsimmissionen Gewerbe und Landwirtschaft - Lärmimmissionen	51 55
14	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	57

15	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	59
16	Quellenverzeichnis	60
Abbild	ungsverzeichnis	
A L L - 4	Augusta itt aug dam virkagraga Eläghannutzunggalan aug dam Jahr 2004	11
Abb. 1 Abb. 2 Abb. 3	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004	
	Straße" von 1998	12
Abb. 4	Baumreihe an der Gewerbehalle mit Blick auf die südliche Bebauung	13
Abb. 5	Intensivgrünland innerhalb	13
	uung westlich des Geltungsbereiches	
Abb. 6	$Planungsgebiet\ und\ Umgebung\ -\ ^{\circledcirc}\ Daten:\ Bayerische\ Vermessungsverwaltung,\ EuroGeographics\ .$	
Abb. 7	Einziehen und Widmung Wege	17
Abb. 8	Übersicht Lage Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	18
Abb. 9	Verlegung des überregionalen und regionalen Wanderweges - Varianten	19
Abb. 10	Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	00
ALL 44	Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	29
Abb. 11	Darstellung der Ergebnisse aus dem angepassten Geruchsgutachten (Stand: 30.07.2021) (ACCON	
Abb. 12	GmbH, 2021)	41
AUU. 12	Abb. 1, S. 12)	52
Abb. 13	Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (Stand: 30.07.2021) mit der Planzeichnung (Liniendarstellung) der 2. Änderung und Erweiterung des	
	Bebauungsplans Nr. 11	54
Abb. 14	Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.1 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchun	
45	ACCON GmbH)	55
Abb. 15	Kontingentierung tagsüber (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)	56
Abb. 16	Kontingentierung nachts (Anlage 2.4 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCGmbH)	NC
Anlage	e n	
Anlage 1:	Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 01.03.2022	
Anlage 2:		
Anlage 3:		
Anlage 4:	Gebietsexterne Kompensationsfläche auf FlNr. 114, Gmkg. Unterostendorf vom 01.03.2022	
Anlage 5:		
Anlage 6:		
	Straße" in der Gemeinde Oberostendorf vom 17.08.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 42 Seiter	
Anlage 7:	genfelder Straße" der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 19.02.2021, ACCON	}N-
Anlaga 0.	GmbH, Greifenberg, 56 Seiten Stellunggabme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernver	r
Anlage 8:	Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernver bandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschu	
	behörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom	ι(∠ -
	19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße` d	ler
	Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021, ACCON GmbH, Greifenberg	
	8 Seiten	"

Anlage 9: Baugrunduntersuchung "Erschließung des Gewerbegebietes "Lengenfelder Straße" in Oberostendorf" vom 24.08.2021, Ing. – Ges. ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 27 Seiten

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

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den dringenden Erweiterungsbedarf eines ansässigen, mittelständischen Unternehmens im bestehenden Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße. Seit seiner Gründung 1992 hat sich das Familienunternehmen von einem lokalen Betrieb zu einem europaweit agierenden Unternehmen entwickelt und vertreibt seine naturbelassenen Produkte für artgerechte Tiernahrung und Nahrungsergänzungsmittel für Mensch und Tier direkt von Oberostendorf aus sowie über 6.000 selbstständige Vertriebspartner in Deutschland, Österreich, der Slowakei, Tschechien und Italien. Aufgrund der positiven betrieblichen Entwicklung und den fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten kann die Firma Anfragen aus den europäischen Nachbarländern nicht mehr bedienen. Daher sah sich das Unternehmen auch gezwungen, den weiteren Ausbau des Vertriebes insbesondere für die osteuropäischen Länder einzustellen. Damit das Familienunternehmen an seinem Standort zukunftsfähig bleiben kann, werden bis 2023 konkret eine Logistikhalle mit 2.800 m², eine Lagerhalle mit 1.800 m² sowie Sozial- und Schulungsräume für die Mitarbeiter von jeweils 405 m² 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. Das ergibt einen Erweiterungsbedarf des Unternehmens von ca. 3 ha.

Mit der Erweiterungsmöglichkeit soll das Unternehmen weiterhin an den Standort gebunden und damit Arbeitsplätze erhalten und geschaffen werden.

Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von gewerblichem Bauland auch die Ansiedlung neuer, kleinerer Betriebe gefördert werden. (ca. 0,4 ha)

Auf die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird insbesondere in Bezug auf die Standortwahl und die Potentialflächen verwiesen.

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

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

2 GELTUNGSBEREICH

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

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

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

3 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEI-LIGUNG (§ 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

- Gebäudebestand und Besitzstandwahrung: Ergänzung einer Festsetzung
- Genehmigungsfreistellung: Ausschluss für alle handwerklichen und gewerblichen Betriebe: Ergänzung einer Festsetzung
- Dachterrassen auf Garagen: Zulässig, jedoch nicht auf Grenzgaragen
- Baugrenzen: Anpassung aufgrund des angepassten Geruchsimmissionsgutachtens im Norden und Südwesten des Gewerbegebietes, Anpassen der Baugrenzen auf Fl.-Nr. 47 und Fl.-Nrn. 311/5 und 311/6
- Sichtdreiecke: Ausschluss von Werbeanlagen
- Maßnahmenkonzeption für gebietsexterne Kompensationsflächen
- naturschutzrechtlicher Ausgleich: Anpassung der Berechnung und der Flurnummern
- städtebauliche Erfordernis: Ergänzung der Begründung

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Grundflächenzahl: Klarstellung der Deckelung der Grundflächenzahl auf 0,8 bei Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO
- Garagen und Nebengebäude: auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Hinweise: Pflanzenliste: Ergänzung des Hinweises auf das Forstvermehrungsgesetz (FoVG) bei betroffenen Pflanzen
- Hinweise Immissionsschutz: Staatsstraßen St 2035 und St. 2055
- Hinweise Denkmalschutz: Baudenkmal in der Nähe des Geltungsbereichs
- Hinweise Bodenschutz: Ergänzung um den Umgang mit schadstoffbelastetem Aushub
- Hinweise Niederschlagswasserbeseitigung: Ergänzung von Empfehlungen zum Schutz vor Starkregen, hohen Grundwasserständen, Kanalrückstau etc.
- Ergänzung der Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung vom 24.08.2021

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUS-LEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

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

- Betriebsleiterwohnen wird in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 ausgeschlossen

5 ANPASSUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

- 4.4 Gesamthöhe in GE 1.1: Festlegen auf 13,00 m
- 4.4 Wandhöhe in GE 1.2: Anheben auf 9,50 m aufgrund der Planung eines Gewerbetreibenden
- 4.5 Definition der Wandhöhe anpassen: bezogen auf das natürliche Gelände, traufseitig
- 10.5 Abstand von Photovoltaikanlagen von 10 cm auf 15 cm aufgrund üblicher Konstruktionshöhen
- 23 Aufschüttung und Abgrabung: Anpassen der Abgrabung auf bis zu 1,30 m aufgrund der Planung eines Gewerbetreibenden

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VO-RAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Oberostendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2018).

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Oberostendorf betreffen (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT; LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (Hrsg), 2020).

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
 - (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

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

Raumstruktur

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

Siedlungsstruktur

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

Wirtschaftsstruktur

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

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

6.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

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

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – II Wirtschaft

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

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

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

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

6.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)

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

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

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

6.4 Flächennutzungsplanung

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

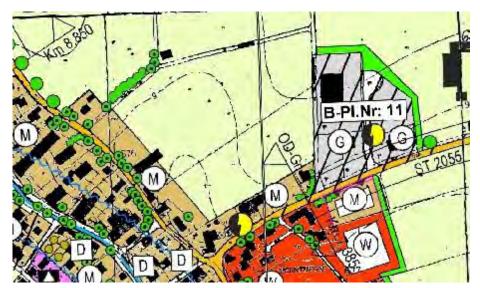


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004

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

6.5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 11

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



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

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



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

7 LAGE UND BESTANDSSITUATION

7.1 Geologie, Topographie und Boden

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

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Hierbei wurde bei der Durchführung von 11 Bohrsondierungen ein Schichtenaufbau mit zwei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt:

- Deckschicht (bis zu einer Tiefe von 0,9 m 2,7 m)
- Verwitterungsdecke (bis zu einer Tiefe von 3,7 m 6,5 m)
- Quartiärkies (bis Bohrende in 6 m 8,0 m Tiefe)

Die Deckschicht weist eine Ausbildung mit Lösslehm aus tonig-feinsandigen Schluff und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Auch die Verwitterungsdecke ist nur gering wasserdurchlässig und besteht aus tonigen, sandigen, schwach bis stark kiesigem Schluff mit zunehmenden Kiesanteil in der Tiefe. Der Quartärkies aus nacheiszeitlichen Schmelzschotter besteht aus sandigen, steinigen und schwachschluffigen bis schluffigen Kies mit einer prinzipiell guten Wasserdurchlässigkeit. Die lokal auftretenden Schichten mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung sind nur gering wasserdurchlässig. Durch diese Zusammensetzung des Untergrundes ist bis zum Aufschluss des Quartärkieses allgemein, lokal auch im Bereich der lehmig-schluffigen Kiesschichten, von einer schlechten Versickerungsfähigkeit im gesamten Gebiet auszugehen (ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, 2021).

Die genauen Abgrenzungen der Bereiche mit den einzelnen Bohrungen sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Schichten sind der Baugrunduntersuchung (Anlage 9 der Begründung) zu entnehmen.

7.2 Realnutzung / Grünstrukturen

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

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







Abb. 5 Intensivgrünland innerhalb und Bebauung westlich des Geltungsbereiches

7.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht: siehe Kap. 12.2.4 im Umweltbericht;
Bau- und Bodendenkmäler: siehe Kap. 12.2.8 im Umweltbericht und Ziffer 4 der Hinweise durch Text verwiesen.
Im Nähebereich des Vorhabengebietes befindet sich allerdings ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG, welches in den Plänen bislang nicht als solches vermerkt ist: Kardinalstr. 31. Bauernhaus, Mittertennhaus, zweigeschossiger Flachdachbau mit Wiederkehr, 19. Jh., und Tenne mit Bez. 1785.

Das BLfD weist darauf hin, dass konkrete Baumaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

7.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

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

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

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

Für die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan wird auf das Kap. 12.2.6 des Umweltberichtes und das Kap. 13 dieser Begründung verwiesen.

7.5 Versorgung und Infrastruktur

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

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

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

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

7.6 Wasserwirtschaftliche Belange

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

8 PLANUNGSKONZEPT

8.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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



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

8.2 Grünordnerisches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

Bezüglich näherer Ausführungen zur Grünordnung wird auf das Kap. 9.15 "Grünordnung" verwiesen.

8.3 Verkehrskonzept

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

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

Teile des Gewerbegebietes werden über einen bestehenden Stich (Fl.-Nr. 132) erschlossen, dieser muss im Mündungsbereich aufgeweitet werden um ein sicheres

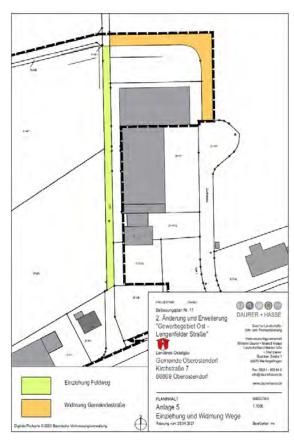


Abb. 7 Einziehen und Widmung Wege

und reibungsloses Abbiegen auf die Lengenfelder Straße (Staatsstraße 2055) zu ermöglichen.

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

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



Abb. 8 Übersicht Lage Daten:Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

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

Insgesamt entsteht dadurch sogar eine Verbesserung für Erholungssuchende.

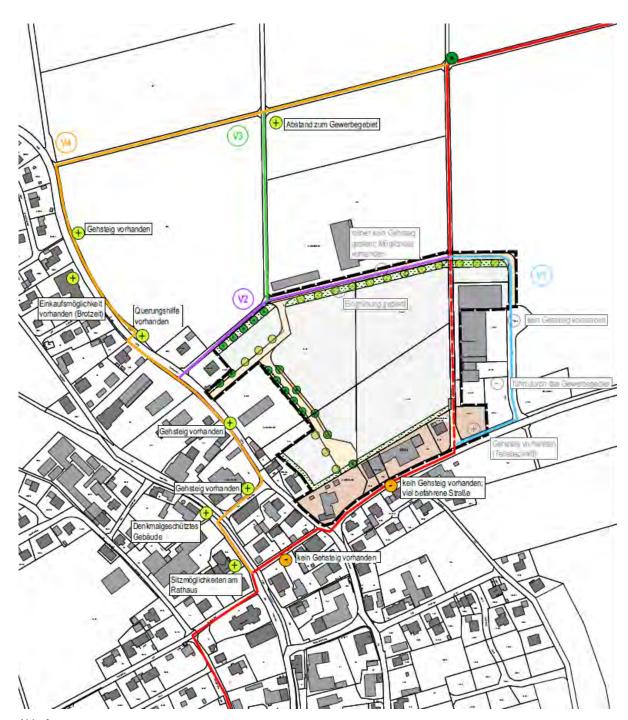


Abb. 9 Verlegung des überregionalen und regionalen Wanderweges - Varianten

9 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan samt 1. Änderung ist je Betrieb ein Betriebsleiterwohnen zulässig. Im übrigen Gewerbegebiet soll Betriebsleiterwohnen aufgrund des Immissionsschutzes ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 wird Betriebsleiterwohnen ausgeschlossen. Auf diese Weise wird den Belangen des nördlich angrenzenden Landwirtes über die bereits getroffenen Maßnahmen (Abrücken der Baugrenze, Festsetzen von Emissionskontingenten) weiter Rechnung getragen. Ein Abstand von möglicher Wohnnutzung durch ein Betriebsleiterwohnen zum bestehenden Betrieb von 120 m ist damit eingehalten. Im überplanten Bestand GEB wird das im Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung bestehende Recht auf eine Betriebsleiterwohnung fortgeführt.

9.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt, damit wird zum einen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht und gleichzeitig das Gewerbegebiet in seiner Dichte an die umgebende gemischte Bebauung angepasst. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 3 BauNVO ist im Bereich der Flächen G_B, GE 1 sowie GE 2.3 um bis zu 50 % zulässig, um hier entsprechende Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu ermöglichen. Die 50%-ige Überschreitung ist jedoch auf ein Maximum von 0,8 gedeckelt. In GE 2.1 und GE 2.2 wird diese Überschreitung ausgeschlossen, um einen Übergang zur angrenzenden kleinteiligen Bebauung zu schaffen.

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

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

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

Die Wandhöhen werden auf das natürliche Gelände bezogen und bei Sattel- und Pultdächern an der Traufseite gemessen. Damit soll die Einbindung in das Ortsbild in Bezug auf den Geländebestand gewährleistet werden.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

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

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

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

9.5 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

Da es sich beim vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wurde, um den genehmigten Gebäudebestand zu sichern, dieser Passus eingefügt. Damit soll sichergestellt werden, dass genehmigter Gebäudebestand saniert, renoviert und im Rahmen der zulässigen Arten der Nutzung umgenutzt werden kann.

9.6 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben

Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden sämtliche handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen, da Immissionskonflikte bestehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die immissionsschutzfachlichen Belange im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

9.7 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

Um eine gewisse städtebauliche Grundordnung zu erreichen, sollen Garagen und Nebenanlagen einen Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie an der Zufahrtsseite einhalten. So soll eine massive Raumkante direkt auf der Grundstücksgrenze verhindert und der Straßenraum ortstypisch locker gestaltet werden. Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Damit soll insbesondere im kleinteiligen Mischgebiet eine Flexibilität bei der sinnvollen Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet werden.

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

Im Mischgebiet sind außerdem Dachterrassen auf Nicht-Grenz-Garagen zulässig. Insbesondere im Hinblick auf die südlich verlaufende Staatsstraße ist ein erhöhter Aufenthaltsbereich im Freien eine sinnvolle Ergänzung für den Aufenthalt im Freien.

9.8 Notwendige Stellplätze

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

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

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

9.9 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Festsetzung der möglichen Dachformen wird nach der Art des Gebietes und der Umgebung unterschieden. So sind im Mischgebiet ausschließlich symmetrische Satteldächer und in einzelnen Teilen auch Pultdächer festgesetzt. Dies entspricht der ortstypischen Gestaltung der Umgebung.

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

Im Mischgebiet M₂ sind die Gestaltungsfestsetzungen aufgrund der besonderen Bedeutung für das Ortsbild (räumlicher Abschluss des Straßenraumes für die südliche Kardinalstraße) etwas strenger. Hier wird neben einer maximalen Wandhöhe auch eine Mindestwandhöhe festgesetzt, sowie die Firstrichtung und Dachform (Satteldach) vorgegeben.

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

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

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

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

9.10 Werbeanlagen

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

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

9.11 Einfriedungen

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

9.12 Lagerplätze

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

9.13 Außenbeleuchtung

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

9.14 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten. Dazu zählen auch Werbeanlagen, die zudem die Aufmerksamkeit des Fahrers auf sich ziehen und zusätzliches Ablenkungspotential bieten.

9.15 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden, ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild sowie ein attraktives Arbeits- und Wohnumfeld gestaltet werden.

Die Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotopsowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung).

Zu pflanzende Bäume

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

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

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

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

Zur Ergänzung der Baumpflanzungen am nördlichen Ortsrand wird eine zweireihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll an diesem Ortsrandbereich auch eine bodennahe Eingrünung erreicht und ein zusätzlicher Trenneffekt zum nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Teilbetrieb gewährleistet werden.

Um einerseits die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 70 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind hierbei in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden. Auch bei den Sträuchern ist aufgrund der Ortsrandlage autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit der Eingrünung nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

Als Trenngrün zwischen den geplanten Gewerbegebieten und der bestehenden Mischbebauung im Süden und Südwesten wird eine einreihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und bevorzugt Bäumen 2. und 3. Wuchsordnung festgesetzt. Hierdurch sollen ein gewisser Pufferabstand eingehalten und eine Abschirmung hergestellt werden, zumal im südlichen Abschnitt des Gewerbegebietes G 1.1 PKW-Stellplatzflächen für Mitarbeiter vorgesehen sind.

Ebenfalls um die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 60 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind auch hier in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden.

Innerhalb dieser Fläche mit Pflanzgebot sind bauliche Anlagen - auch verfahrensfreie - ebenfalls nicht zulässig, um die ökologische Funktion und Wertigkeit dieses Trenngrüns nicht zu unterbrechen und zu beeinträchtigen.

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

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

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

Im Gegensatz zur Ortsrandlage sind innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete sowie Verkehrsflächen auch geeignete widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Baumarten zulässig, da in diesen Bereichen erfahrungsgemäß schwierige Standortbedingen vorliegen.

Um ein gutes Anwachsen und eine dauerhafte Vitalität der gepflanzten Bäume sicherzustellen, ist die Mindestgröße der Pflanzgruben für alle Bäume festgesetzt.

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

Pflanzenauswahl

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

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

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

Öffentliche Grünflächen

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

Freiflächengestaltungsplan

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

Artenschutz:

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

9.16 Immissionsschutz

9.16.1 Schall

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Aus diesem Grunde wurde im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. In dem Gutachten wurden für die Kontingentierung der neuen Bauflächen, die bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe und auch die bestehenden Kontingente für die noch unbebauten bestehenden Gewerbebauflächen (GE_B) berücksichtigt.

Für die zusammenfassende Beschreibung des Gutachtens und der Ergebnisse wird auf das Kapitel 13.2 dieser Begründung verwiesen. Bezüglich weiter gehender Informationen und detaillierter Ergebnisse wird auf die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße" in der Gemeinde Oberostendorf vom 17.08.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 42 Seiten (Anlage zur Begründung) verwiesen. Aus dem Ergebnis des Gutachtens wurden zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte Schall-Emissionskontingente, jeweils für tags- und nachtsüber, flächenscharf festgesetzt. Damit können sowohl für die angrenzende Bebauung aus Wohn- und Betriebsgebäuden, aber auch für die neuen Betrieben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Auch für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Betriebsgebäuden wurden die entsprechend geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgesetzt um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionskontingente (L_{IK}) erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Für den Nachweis wurden ebenso Festsetzungen über den Anwendungsbereich und die Berechnung getroffen um die Ausgestaltung der Genehmigungsunterlagen zu vereinheitlichen.

Ausnahme bildet die Mischbaufläche MI 2, für die keine konkreten Kontingente festgesetzt wurden, da die bestehenden Wohnnutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit weiterhin erfolgen wird. Die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes ist nur zulässig, wenn durch den zukünftigen Betreiber nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Schutz der bestehenden Nutzungen um mind. 6 dB(A) unterschritten werden.

Ebenso werden Anforderungen an die Errichtung von Luftwärmepumpen gestellt, deren Emissionen auch bei der Ermittlung der Immissionskontingente berücksichtigt werden müssen.

9.16.2 *Geruch*

Auch das übermäßige Auftreten von starken Gerüchen beeinträchtigen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ. Diese gehen beispielsweise von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben (z. B. Tierhaltung, Güllegruben, Fahrsiloanlagen) aus. Da dieses Betriebe unter Bestandsschutz stehen, muss bei neuen Bauflächen nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Daher wurde ein Geruchs-Immissionsgutachten erstellt.

Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße" der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 19.02.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 56 Seiten

Des Weiteren liegt eine Stellungnahme des Gutachters zu Einwänden und Anmerkungen vor:

Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße` der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 8 Seiten

Für die zusammenfassende Beschreibung des Gutachtens und der Ergebnisse wird auf das Kapitel 13.1 dieser Begründung verwiesen. Bezüglich weiter gehender Informationen und detaillierter Ergebnisse wird auf das oben genannte Geruchsimmissionsgutachten verwiesen.

Zitat

"Es zeigt sich, dass in einem großen Bereich des Plangebiets der Grenzwert nach GIRL für ein Gewerbegebiet von 15 % relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr sicher eingehalten wird. Im übrigen Bereich des Plangebiets wird, bis auf einen kleinen Bereich am nördlichen Rand sowie an der Grenze zur Aussiedlungsfläche des Betriebs Buchenweg 2 und im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs Lengenfelder Straße 1, ein möglicher Übergangswert von Gewerbegebiet zum Außenbereich von bis zu 20 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten. Für die Bereiche, in denen auch dieser Übergangswert überschritten wird, wird empfohlen, hier im Bebauungsplan keine Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorzusehen. Dann ist der Schutz der zukünftigen Bewohner und Gewerbetreibende vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet."

Entsprechend dem vorherig, zitierten Ergebnis auch dem Geruchsgutachten wurden die Bereiche, in denen die relative Häufigkeit der Geruchsstunden von 15% pro Jahr überschritten werden, durch entsprechende Baugrenzen freigehalten (vgl. Abb. 13, Kap. 13.1 dieser Begründung). Die Gewerbebaufläche GE 2.1, in der die Grenzwerte überschritten werden, ist durch eine bedingte Festsetzung so lange von schützenswerter Bebauung (Bereiche mit längerer, betriebsbedingter Aufenthaltsdauer) freizuhalten bis die Immissionsgrenzwerte z. B. durch Nutzungsaufgabe eingehalten werden können. Nicht betriebsrelevante Nebengebäude und Flächen mit kurzen, vorübergehenden Aufenthalt sind davon ausgenommen.

Mit den vorgenannten Anpassungen der Baugrenzen und des expliziten immissionsschutzrechtlichen Festsetzung zur Gewerbebaufläche GE 2.1 können gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachgewiesen werden.

_

¹ (ACCON GmbH, Juli 2021)

9.17 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Ortsbildes) sind Versorgungsleitungen nur als Erdkabel erlaubt.

9.18 Aufschüttung und Abgrabung

Um das Ortsbild durch übermäßige Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zu beeinträchtigen, sind diese zum einen in ihrem Umfang begrenzt und zum anderen im Gewerbegebiet nur aus betrieblichen Gründen zulässig. Im Mischgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern ebenfalls aus Ortsbildgründen unzulässig. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze ist aus diesem Grund gleichfalls geregelt.

10 FLÄCHENBILANZ

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

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

11 EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

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

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

11.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

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

Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	Bedeutung	Eingriffs- schwere
Arten- und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland 38.960 m ²	10	gering	Тур А
Arten- und Lebensräume	Wirtschaftswege, geschottert 1.920 m ²	lu	gering	Тур А
Arten- und Lebensräume	Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Arten 210 m ²	ll u	mittel	Тур А
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	ll u	mittel	Тур А
Wasser	Mittlerer intakter Grundwasserflurab- stand mit geringen Eintragsrisiko von Nährstoffen	10	gering	Тур а
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Austauschbahn	10	gering	Тур А
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarland- schaft	10	mittel	Тур А
Gesamt			gering	Тур А

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

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wie u. a.

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

sind festgesetzt.

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

Fläche	Größe	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen- bedarf
Intensivgrünland	38.960 m ²	Io / Typ A	0,5	19.480 m ²
Intensivgrünland	2.825 m ²	lo / Typ A	0,3	847,5 m ²
Wirtschaftswege, geschottert	1.920 m ²	Iu / Typ A	0,3	576 m ²
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	210 m ²	II u / Typ A	0,8	168 m ²
Bestehende bebaute Flächen	10.620 m ²			

2. Änderund	und Erweiterung	Gewerbegebiet	Ost - Lengenfelder Straße"

Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen / Baumstandorte	1.127 m ²		
Geltungsbereich insgesamt	55.660 m ²		21.071,5 m ²

Als "nicht ausgleichsrelevant" eingestuft wurden die öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung / Baumstandorte) sowie die bestehende Bebauung im Osten und Süden des Geltungsbereiches (bereits ausgewiesenes Gewerbegebiet / Mischgebiet).

Somit ergibt sich ein Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf von voraussichtlich 21.071,5 m² Fläche.

11.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 21.071,5 m² Fläche wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 162, 728 und 729, Gemarkung Lengenfeld sowie dem Grundstück mit Fl.-Nr. 114, Gemarkung Unterostendorf erbracht.

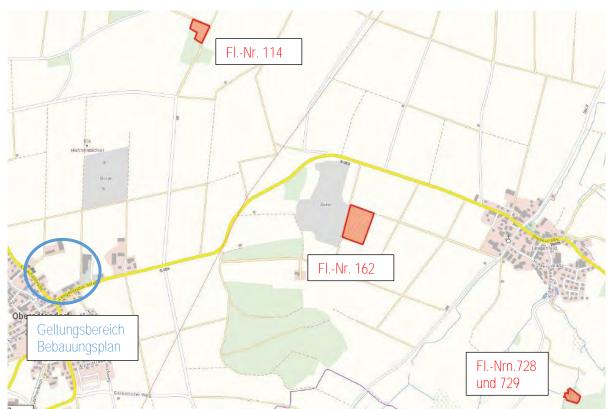


Abb. 10 Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Bei dem Grundstück mit FI.-Nr. 162 handelt es sich um eine hergestellte Ökokontofläche, die 2015 von der UNB Ostallgäu abgenommen wurde. Demnach kann der seit 6 Jahren bestehenden, noch nicht abgebuchten Restfläche von 6.966,87 m² eine jährliche Verzinsung von 3% angerechnet werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden für die drei, noch anzulegenden Kompensationsflächen Maßnahmenkonzepte erarbeitet sowie der anrechenbare Faktor festgelegt. Daraus ergibt dich folgender Kompensationsumfang:

Fläche	Größe	Entwicklungsziel	Faktor	Kompensationsumfang
FINr. 162 (Gmkg. Lengenfeld)	6.967 m ²	Bestehende Ökokonto- fläche	1,18	8.221 m ²
FINr. 728 (Gmkg. Lengenfeld)	247 m²	Artenreicher, lichter Laub(misch)wald	0,8	197,6 m²
EL Nr. 720 (Cmkg. Longon	1.523 m²	Artenreicher, lichter Laub(misch)wald	0,8	1.218,4 m²
FINr. 729 (Gmkg. Lengen- feld)	2.587 m²	Mosaik offenen, feuchten und nassen Lebensräumen und Moor-/Bruchwald	0,5	1.293,5 m ²
El Nr. 114 (Cooks He	5.814 m ²	Artenreiche Streuobstwiese mit Extensivgrünland	1,5	8.721 m ²
FINr. 114 (Gmkg. Un- terostendorf)	1.872 m²	Artenreicher Hochstauden- saum	1	1.872 m²
	254 m²	Artenreiche Feldhecke	1	254 m²
Kompensationsumfang gesamt			21.777,5 m²	

Der benötigte Ausgleichsbedarf von 21.071,5 m² kann über die festgesetzten Kompensationsflächen abgegolten werden. Es verbleiben 706 m² auf dem gemeindlichen Ökokonto.

11.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege

Die Maßnahmenkonzeption der drei Einzelflächen wird im Folgenden textlich beschrieben.

Kompensationsfläche Fl.-Nr. 728 der Gemarkung Lengenfeld

Entwicklungsziel: standortgerechter Laubmischwald

Die Fläche soll durch einen sukzessiven Waldumbau entwickelt werden. Damit soll der Waldumbau möglichst schonend durchgeführt werden. Aufgrund ihrer Eignung als Biotopbäume sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm zu belassen. Auch bestehendes Totholz soll auf der Fläche verbleiben. Die restlichen standortfremden Nadelgehölze mit einem Stammdurchmesser bis 30 cm, genauso wie der dichte Fichten-Aufwuchs sind zur Verbesserung der Lichtverhältnisse zu entnehmen. In den entstehenden Lücken sind vereinzelt standortgerechte und heimische Bäume, wie z. B. Weißtanne, Eiche, Birke oder Schwarzerle zu pflanzen. Die Neupflanzungen sollen bei Bedarf gegen Verbiss durch Niederwild, bzw. durch den Biber geschützt werden. Auf die forstwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten.

Kompensationsfläche Fl.-Nr. 729 der Gemarkung Lengenfeld

Entwicklungsziel: standortgerechter Laubmischwald und ein mosaikartiger Lebensraum aus Hangquellmoorbereichen, feuchten und nassen Hochstaudenfluren und Flachmoorbereich unter Erhalt des Bruchwaldes

Auf dem Grundstück sind zwei verschiedene Maßnahmenbereiche vorgesehen. Der östliche, höher gelegenen Bereich wie das angrenzende Grundstück Fl.-Nr. 728 als standortgerechter Laubmischwald zu entwickeln. Die vorgenannten Maßnahmen gelten hier entsprechend.

Im westlichen Maßnahmenbereich (Böschung sowie unterhalb der Böschung) sollen insbesondere nasse und feuchte Lebensräume auf Grundlage der Vernässung durch den Biber entwickelt werden. Dadurch sollen sukzessive Flachmoorbereiche entstehen und die feuchte, bzw. nassen Hochstaudenfluren gefördert werden. Hierfür ist

der Sträucheraufwuchs, unter Erhalt des Bruchwaldes, zu entnehmen und auch dauerhaft durch Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre freizuhalten. Zur Identifizierung möglicher Hangquellen im Böschungsbereich soll in der vegetationsfreien Zeit eine Einsichtnahme der Bereiche mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Bei Vorhandensein von Quellbereichen sind diese freizustellen und zu fördern, damit sich, wie im südlich angrenzenden biotopkartierten Bereich entlang dem Gewässer, ein Hangquellmoor entwickeln kann.

Kompensationsfläche Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Unterostendorf

Entwicklungsziel: Strukturreicher Streuobstbestand auf artenreichen Extensivgrünland

Auf der Fläche soll ein strukturreicher Lebensraum entstehen, der insbesondere die Artengruppe der Insekten, und auch mit zunehmendem Alter der Obstbäume, auch die Vögel und Fledermäuse fördern soll. Dazu ist am westlichen Grundstücksrand eine mindestens 2 – 3-reihige Hecke aus heimischen blüten- und früchtereichen Sträuchern zu pflanzen. Ggf. ist ein Verbiss-Schutz für die Neupflanzungen anzubringen.

Beidseits der geplanten Feldhecke, entlang der südwestlich angrenzenden Waldflächen und entlang der Flurwege sollen auf ca. 3 – 5 m breiten Streifen artenreiche Hochstaudensäume angesät werden.

Zur Vorbereitung der Flächen sind die Streifen zum Anfang der Vegetationsperiode (ca. April) ein- bis zweimal zu eggen / gubbern um die bestehende Vegetation zurück zu nehmen. Danach ist die Flächen mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 09 "Schmetterlings- und Wildbienensaum", Produktionsraum Alpenvorland) anzusäen. Bei Bedarf ist ca. 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe 10 cm) zur Rücknahme der starkwüchsigen Kräuter vorzunehmen. Zur Pflege sind die Hochstaudenstreifen abschnittsweise alle zwei Jahre frühestens ab 1. Juli zu mähen. Der Einsatz von Saugmähern ist unzulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Für die geplante Streuobstwiese sind mindestens 25 Obst- und Nussbäume als Hochstämme zu pflanzen. Diese sind ggf. gegen Wild-Verbiss zu schützen. Zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünland ist die Wiesenfläche für 2 – 3 Jahre über eine 5 – 6-schürige Mahd und der Abfuhr des Mahdgutes auszuhagern. Nach ca. 3 Jahren ist die Wiesenfläche durch ein streifenweises Einbringen von gebietseigenem, artenreichem Saatgut (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 01 "Blumenwiese", Produktionsraum Alpenvorland) anzureichern. Hierzu sind, unter Berücksichtigung der gepflanzten Bäume, im selben Verfahren wie für die Hochstaudensäume alle 10 m auf ca. 1/3 der Fläche ca. 3 m breite Streifen entgegen der "Hauptmährichtung" anzulegen und anzusäen. Das Saatgut ist nur oberflächig abzulegen und mit einer Walze anzudrücken. Auch hier ist bei Bedarf nach ca. 6 – 8 Wochen ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe 10 cm) zur Rücknahme der starkwüchsigen Kräuter vorzunehmen. Nach erfolgter Artenanreicherung ist die Fläche extensiv durch eine max. 1 – 2-schürige Mahd zu bewirtschaften. Der erste Schnitt soll erst nach dem 1. Juli erfolgen. Das Mahdgut ist für einige Tage auf der Fläche zu belassen, damit die Pflanzen aussamen können. Danach ist das Schnittgut anzutransportieren. Auch hier ist der Einsatz von Saugmähern unzulässig. Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

An den nördlichen Grundstückecken ist jeweils ein Laubbaum, 1. Ordnung, mit hohen Blüten- und Nektaranteil (z. B. Winter-Linde) zu pflanzen.

12 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht werden auf der Grundlage der Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild (bzw. der einzelnen Schutzgüter) die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nachfolgend verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Dies erfolgt stets unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Baurechts und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße".

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

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

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

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand, nördlich der Lengenfelder Straße und östlich der Kardinalstraße. Geplant sind insgesamt 3 bis 6 neue Gewerbebaugrundstücke, je nach Flächenbedarf der anzusiedelnden Gewerbebetriebe. Das im östlichen Abschnitt ansässige Unternehmen, durch dessen geplante Betriebserweiterung die Bauleitplanung ausgelöst wird, benötigt bereits bis im Jahr 2023 ca. die östliche Hälfte der Gewerbegebietserweiterung.

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

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

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

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

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Ausstattung des Gebietes mit Kleinstrukturen auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential ist für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden (vgl. Kap. 12.2.4). Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher als nicht erforderlich angesehen.

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

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

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

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

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

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan zulässige "maximale Baurecht" sowie auf Grundlage der aktuell vorhandenen Bestandssituation (Realnutzung im Jahr 2021). Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer sechsteiligen Skalierung (ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

12.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

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

Klassifizierung der Böden nach Bodenschätzung:

Acker L 3 Lö 76/65

L 3 = Lehmboden der Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit; humushaltige Krume (ca. 20 – 30 cm) mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt); Lö = Löss, unsere wertvollsten Böden, Entstehung durch Windanwehung;

Die Bodenzahl beträgt 76 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 100). Gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung" kann somit von einer insgesamt hohen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bei Ackernutzung ausgegangen werden.

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

Arten- und Biotopschutzfunktion: geringe - mittlere Funktionserfüllung

Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: hohe Funktionserfüllung Rückhaltevermögen für Schwermetalle: hohe Funktionserfüllung

Rückhaltevermögen für Schwermetalle: hohe Funktionserfüllung Natürliche Ertragsfähigkeit: hohe Funktionserfüllung

Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte: geringe Funktionserfüllung

Schutzwürdigkeit insgesamt: hoch

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

Die wesentlichen Ergebnisse des Baugrundgutachtens (IPC, 2021) sind in nachfolgendem Text und Tabelle kurz zusammengefasst.

Von einer Bebaubarkeit des Geländes kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Geologischer Überblick und Schichtenfolge laut Baugrundgutachten Firma ICP vom 01.03.2022:

Schicht	Beschreibung
Ober-	Im Bereich der Grünflächen meist Oberboden mit Schichtstärken von
boden	0,30 – 0,50 m lokal bis 0,80 m
Lösslehm	Schichtstärken
	Tonig- feinsandige Zusammensetzung. Konsistenz weich – steif
Verwitterungs-	Schichtstärken 0,20 bis 4,50 m
decke	Schluff in toniger, sandiger, kiesige bis stark kiesige Zusammensetzung (mit zunehmender Tiefe mehr Kies). Konsistenz weich – steif.
Quartiärkies	Schichtstärken: 1,6 bis > 8 m
	Kies in sandiger und steiniger, lokal auch schluffig bis stark schluffiger Zusammensetzung in mitteldichter bis dichter Lagerung

Hinsichtlich der Bodenkennwerte sowie der Gründung für Rohrleitungen, Straßenbau und Hochbauten wird auf die Baugrunduntersuchung "Erschließung der **Gewerbegebietes** "Lengenfelder Straße" in Oberostendorf" der Ing.-Ges. ICP, Altusried, mit Stand vom 24.08.2021 verwiesen.

Für den Straßenbau im Planungsgebiet wird ein Teilbodenaustausch und Bodenverbesserung mit Hydraulischem Bindemittel empfohlen.

Bodenvorbelastung: Das beprobte Material ist unbelastet und für die uneingeschränkte Verfüllung / Verwertung geeignet (Zuordnungskategorie Z0)

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt erfolgt eine Überformung und Veränderung einer ca. 3,9 ha umfassenden Teilfläche der lokal weit verbreiteten mineralischen Bodenarten mit hoher Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit. Infolgedessen sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu bewerten. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Anlagebedingt kommt es durch Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzflächen (zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend 0,6 (untergeordnet 0,4) und zulässige Überschreitung von maximal 50 %; max. 0,8) zu einem hohen dauerhaften Versiegelungsgrad von Boden mit hoher Schutzwürdigkeit. Es handelt sich um eine hohe Flächeninanspruchnahme von ca. 3,9 ha. Durch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer-

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

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

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

12.2.2 Schutzgut Wasser

<u>Oberflächengewässer:</u> Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, nach aktuellem Kenntnisstand auch keine verrohrten.

<u>Grundwasser</u>: Die nächstgelegene Messstelle des Landesmessnetzes mit vergleichbarem geologischen Untergrund liegt ca. 4 km nordöstlich des Planungsgebietes (Nr. 13141, Waal Spitalwald B2). Der mittlere Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante beträgt ca. 8,50 m. *Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bis zu einer Bohrtiefe von 8,00 m und Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.* Die Grundwasserneubildungsrate wird im PG als mittel bis hoch und der Porenleiter als mäßig bis gering angegeben (BayernAtlas / UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2021). Rund 550 m weiter südlich wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan "Gerbishofer Weg" bis 5 m Tiefe kein freier Grundwasserspiegle festgestellt.

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

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

Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des PG nicht vorhanden.

Sickerfähigkeit / Baugrund: Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung der Ing.-Ges. ICP aus Altusried vor. Für den Aufbau der Schichten wird auf Kap. 7.1 und Kap. 12.2.1 verwiesen. Grundsätzlich ist eine Bebauung der Fläche möglich. Durch die Mächtigkeit der anstehenden Lösslehm- und Verwitterungsschicht mit einer weich-steifen Konsistenz und der Frostempfindlichkeit der Verwitterungsschicht sind beim Straßenbau, insbesondere beim Fahrbahnunterbau Verbesserungen vorzusehen. Die Frostschutzschicht muss entsprechend der Vorgaben aus der RStO 12 für die Frosteinwirkzone III angepasst werden. Auch seitens des Hochbaus sind bei der Gründung die entsprechenden, in dem Baugrundgutachten (Anlage 9 der Begründung) formulierten Hinweise zu beachten. Gemäß der o. g. Untersuchung sind die unterhalb des Oberbodens auftretenden Schichten (Lösslehm und Verwitterungsdecke) kaum wasserdurchlässigen. Der kf (Bem) -Wert beträgt weniger als 1 x 10-6 m/s. Auch die lokal auftretenden Lagen aus Quartiärkies in schluffig-lehmiger Zusammensetzung sind nur gering sickerfähig. Ab Tiefen von 6,00 m bis 8,00 m kann größtenteils von einer sickerfähigen Bodenschicht ausgegangen werden. Sickeranlagen sind somit an die quartiären Kiese anzuschließen. In Bereichen mit Lagen aus Quartiärkies in schluffiglehmiger Zusammensetzung muss auch diese Schicht zur Versickerung durchstoßen werden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Straßen- und Wegebau, Baugruben, Abgrabungen) und der damit verbundenen Reduzierung von Filter- und Pufferschichten (Oberboden, Verwitterungslehm) grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Ein Eindringen der Baugruben in einen zent-

ralen Grundwasserkörper ist nicht wahrscheinlich, allerdings kann das Auftreten einzelner Stau- bzw. Quellhorizonte nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund der als gering bis mittel eingestuften Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt besteht durch die Bebauung und Versiegelung grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate. Um dieser entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum weitestmöglichen Erhalt der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate im PG getroffen. Hierzu zählen insbesondere die nach Möglichkeit Geringhaltung der versiegelten Flächen, Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und die möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen entsprechend den gültigen Richtlinien möglichst über die belebte Oberbodenzone. Vorhandene gering sickerfähige Schichten (Verwitterungslehme) sind hierbei bis zu den tieferliegenden, gut sickerfähigen Quartärschichten zu durchstoßen. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (Wasserhaushaltsgesetz, z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Betroffen ist eine Fläche mit hohem Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen sowie hohem Rückhaltevermögen für Schwermetalle im Oberbodenbereich. Ein möglicher, sich durch die Baukörper negativ auswirkender Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss ist auszuschließen. Es ist von Umweltauswirkungen voraussichtlich mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

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

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

12.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel

Bestand und Bewertung

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

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

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

Auswirkungen und Ergebnis

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

Anlagebedingt büßt das PG durch die Überbauung mit einem hohen Versiegelungsgrad seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und befestigten Verkehrsflächen (ca. 3,9 ha) ist von einer lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Daneben kommt es durch den Verlust der o. g. Baumreihe zu einem Verlust von Frischluftproduzenten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes.

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

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (insbesondere Kardinal- und Lengenfelder Straße) sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) steigen. Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

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

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

12.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

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

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

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

38 von 61

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

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

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

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

Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Zu berücksichtigende Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2015) befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Bereich des Planungsgebietes. Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte befinden sich über 1 km südöstlich bzw. nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um den Nachweis des Neuntöters auf Ackerflächen nördlich von Gerbishofen (ASK-Nr. 8030-0299) sowie um den Nachweis des Schwarzmilans innerhalb der Waldfläche östlich von Oberostendorf (ASK-Nr. 8030-0300) aus dem Jahr 2008 und um den Nachweis von 2 Individuen des Großen Mausohrs (ASK 8030-0409) aus dem Jahr 2011 im Süden von Unterostendorf. Auswirkungen auf diese Arten durch die geplante Gewerbebebauung sind aufgrund der Entfernung und den ausreichenden, weiterhin zur Verfügung stehenden Nahrungshabitaten nicht zu erwarten.

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

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

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

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vorrangig zu einem Verlust einer ca. 3,9 ha großen intensiv genutzten Grünlandfläche sowie einer Baumreihe mit rund zehn Bäumen jüngeren bis mittleren Alters im Osten des Planungsgebietes. Gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sind i.V.m. der Realisierung des Vorhabens (Bauphase) nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich außerdem in der temporär erhöhten Störung der näheren Umgebung durch z. B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc. Hierbei handelt es sich allerdings

ebenfalls um intensiv genutzte Grünlandflächen und Siedlungsbestand von geringer ökologischer Bedeutung. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters für die Baumfällung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit in Bezug auf den Grünlandverlust und mittlerer Erheblichkeit in Bezug auf den Gehölzverlust zu erwarten.

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

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

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

12.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Als unbebaute Fläche der freien Landschaft dient der Bereich zwar grundsätzlich der indirekten Erholungsnutzung im Sinne von "Landschaftsgenuss" und "ungehindertem Blick" in die freie Landschaft, allerdings unter der Vorbelastung von umgebender Bebauung (Gewerbegebiet / Aussiedlerhof). Es besteht somit nur eine geringe (bis mittlere) Funktionserfüllung, zumal sich die Wohngebiete eher im Süden und Westen von Oberostendorf konzentrieren.

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

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der Planung (Baugruben, Baumaschinen, Krane, Baulärm etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).

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

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

Allgäu und des Landkreises Ostallgäu zu verändern. Der ursprüngliche Verlauf über den Mühlweg, die Lengenfelder Straße und den Inneren Hahnenbichelweg soll nun über die Kirchstraße am Rathaus und einem Baudenkmal vorbei, über den Buchenweg und die Kardinalstraße erfolgen. Mit einer Querung der Kardinalstraße etwas weiter nördlich folgt der Wanderweg dann dem Flurweg "Waalhauptner Weg" und führt schließlich auf den bestehenden Streckenverlauf südöstlich der Freiflächen-Photovoltaikanlage am Hahnenbichelweg zurück. Die neue Trasse hat im Gegensatz zur bestehenden Trasse den Vorteil, dass die Wegeführung an ortsbildprägenden, kulturhistorisch bedeutsamen Bauten sowie Verweil- und Einkaufsmöglichkeiten vorbei führt und nicht durch das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Kap. 8.3 "Verkehrskonzept"). Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeiten zu erwarten.

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

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

12.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

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

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

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

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

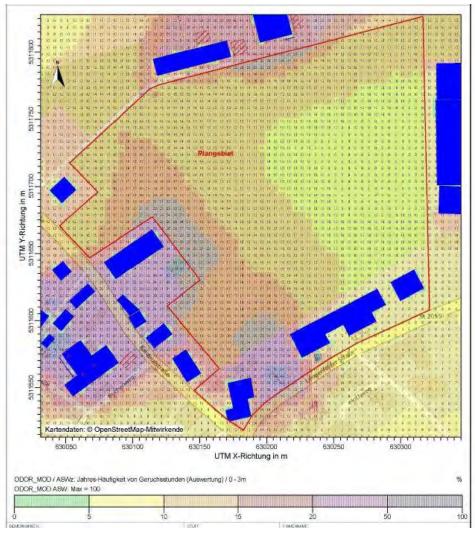


Abb. 11 Darstellung der Ergebnisse aus dem angepassten Geruchsgutachten (Stand: 30.07.2021) (ACCON GmbH, 2021)

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

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

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der Planung (Baugruben, Baumaschinen, Krane, Baulärm etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung).

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

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

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

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

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

12.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

Bestand und Bewertung

Die Landschaft im Bereich des PG und im näheren Umgriff ist grundsätzlich charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage mit leichtem, kaum merklichem Gefälle in Richtung Nordosten. Insgesamt fällt das Gelände von Süden von 676 m ü NHN auf 675 m ü NHN im Nordwesten und 674 m ü NHN im Nordosten ab. Das Planungsgebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

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

Auswirkungen und Ergebnis

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

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

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

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

12.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

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

<u>Kulturgüter:</u> Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden. — voraussichtlich keine Betroffenheit

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

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

Auswirkung geringer Erheblichkeit

12.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter Kap. 12.2.1 bis 0 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

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

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

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

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

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

12.2.11 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. BlmSchV) im Geltungsbereich kann durch die geplante gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen durch die sich ansiedelnden Betriebe erfüllt werden. Innerhalb des Mischgebietes im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befinden sich eine Tankstelle und eine Autowerkstatt. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen, insbesondere durch Kraftstoff, erfüllt werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 12.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 12.2.1 - 12.2.7 beschrieben.

12.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im räumlich-funktionalen Umgriff ein Vorhaben geplant, durch welches kumulative Auswirkungen zu erwarten wären. So ist eine Stallerweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf der Fl.-Nr. 316 geplant. Dessen Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Immissionen) wurden bereits durch das Geruchsimmissionsgutachten (vgl. Anlage 6 dieser Begründung) untersucht und entsprechend dem Ergebnis durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz im gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt. Die Umweltauswirkungen sind in Kap. 12.2.6 genauer beschrieben und die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung in Kap. 12.3.1 nochmals zusammengefasst.

12.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

12.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

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

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

12.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebauten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt werden. Die in den Kap. 12.2.1 bis 12.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

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

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

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

12.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Folgende schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind geplant:

Schutzgüter Boden und Wasser

- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich in ihrer ursprünglichen Form durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Hinweis zur bodenschonenden Ausführung der Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z. B. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, DIN 19731, DIN 18915...);
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen bzw. der nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen;
- Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung der anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwässer entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben möglichst über die belebte Bodenzone;
- Empfehlung zum Einbau von Brauchwasserzisternen;
- Empfehlung zur Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern;

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

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

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

Schutzgut: Mensch (Immissionen)

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

12.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Für das Planungsgebiet ist ein Ausgleich von *21.071,5 m*² zu entrichten. Dieser soll über insgesamt *vier* gebietsexterne Flächen innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert werden. Bei der ersten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche einer seit 2015 hergestellte Ökokontofläche in einer ehemaligen Kiesgrube auf dem Grundstück Fl.-Nr, 162 (Gmkg. Lengenfeld). Die ehemalige Kiesgrube wurde zu einem mosaikartig zusammengesetzten Lebensraum bestehend aus Magerrasenflächen, Offenflächen, Gebüschen und temporären Stillgewässern mit dem Ziel der Förderung der Artengruppen Insekten, Amphibien, Reptilien und Vögel.

Für die *drei* weiteren, jedoch noch zu entwickelnden Flächen *wurden* Maßnahmen- und Pflegekonzepte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu erarbeitet. *Diese sind im Kap. 11.3 beschrieben.*

12.4 Planungsalternativen

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden mehrere Erschließungsvarianten erarbeitet. Darunter

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

Da eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes an der Zunftstraße nach Westen Anlass der Planung ist und eine weitere Erweiterung des Betriebes ermöglicht werden soll, wurde eine Zerschneidung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung von Anfang an ausgeschlossen.

Zusätzliche Anforderung war außerdem, dass durch die Erschließung entstehende Flächen gut teilbar sein sollen, um auf unterschiedliche Flächenansprüche zukünftiger Interessenten besser reagieren zu können.

48 von 61

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

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

12.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 herangezogen.

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

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

Weiterhin wurden die für das Planungsgebiet erstellte Schalltechnische Untersuchung und das Geruchsimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Accon *sowie die Baugrunduntersuchung der Ing.-Ges. ICP* als Grundlage verwendet.

12.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Oberostendorf zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

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

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Hauptgebäude zu überprüfen, ob infolge

der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude eines Bauabschnittes überprüft werden, ob die auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Abschließend sollte spätestens 3 Jahre, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsfläche kontrolliert werden.

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

12.7 Zusammenfassung

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

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

Das PG ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf kleinflächig als "Gemischte Bauflächen" und "Gewerbebauflächen" mit Ortsrandeingrünung und großflächig als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

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

Es ist festzuhalten, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens eine Überformung, Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 4,4 ha umfassenden Teilfläche eines lokal weit verbreiteten Bodentyps mit hoher Schutzwürdigkeit (landwirtschaftliche Nutzflächen / Braunerden) erfolgen wird. Dabei ist aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Schutzgüter v. a. von einer Beeinträchtigung gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche mit einer hohen Erheblichkeit, gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Lokalklima / Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild mit einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ist

mit geringer bis mittlerer, das Schutzgut Sachgut mit geringer Erheblichkeit betroffen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, Bodendenkmäler sind voraussichtlich nicht betroffen.

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

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, u. a. durch eine qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung sowie eine möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers kann möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter begegnet werden.

Hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Des Weiteren ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und / oder der nach nationalem Recht streng geschützten Arten erfüllt werden, wenn die Bauzeitenregelung für die Rodungsarbeiten der bestehenden Baumreihe im PG eingehalten wird. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf das nationale Artenschutzrecht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schützwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Listen) nicht zu erwarten.

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

Durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von voraussichtlich 21.071,5 m² kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Die Erarbeitung der Maßnahmenkonzepte für die vorgesehenen gebietsexternen Flächen erfolgte in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Im Rahmen des Monitorings ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage dieses Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude eines Bauabschnittes überprüft werden, ob die auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Abschließend sollte spätestens 3 Jahre, nachdem der Bebauungsplan rechtskräftig wurde, eine Kontrolle bezüglich der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

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

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

13 IMMISSIONSSCHUTZ

13.1 Landwirtschaft - Geruchsimmissionen

In der näheren Umgebung, direkt angrenzen und innerhalb des Planungsgebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die voll oder zumindest in Teilen noch genutzt werden. Um durch die Ausweisung des Baugebietes Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln, hat die Gemeinden das Büro ACCON GmbH, Greifenberg beauftragt, ein fachliches Gutachten (vgl. Anlage 7 der Begründung) über den bestehenden Geruchsimmissionen zu erstellen. Dieses Gutachten wurde mit Stand 31.07.2021 und per Stellungnahme des ausführenden Büros überarbeitet (vgl. Anlage 8 der Begründung). Dabei wurden folgende sechs landwirtschaftlichen Betriebe, z. T. mit ihren dazugehörigen Aussiedlerflächen in die Begutachtung einbezogen:

- Hofstelle, Fl.-Nr. 34 (Angerstraße 5): Rinderhaltung (60 Tiere), Hühnerhaltung (40 Tiere), Festmistlager und eine Fahrsiloanlage (Grassilage); einschl. Aussiederfläche, Fl.-Nr. 316: Rinderhaltung (80 Tiere), Aufzuchtkälber (ca. 5 Tiere), geschlos
 - sene Güllegrube, offene Güllegrube, Festmistlager, Fahrsiloanlage mit 4 Fahrsilos (Gras- und Maissilage) sowie geplanter Erweiterung der Rindertierhaltung auf 130 Tiere und 10 Aufzuchtkälber, der Aussiedlung der bisher auf Grundstück Fl.-Nr. gehaltenen (Jung-)Rinder und Bau eines Betriebsleiter-Wohnhauses
- Hofstelle, Fl.-Nr. 40 (Buchenweg 5): Rinderhaltung (ca. 60 Tiere), Aufzuchtkälber (ca. 3 Tiere), geschlossene Güllegrube und Festmistlager;
 - Einschl. Aussiedlerfläche Fl.-Nrn. 314 und 314/6: Fahrsiloanlage mit 4 Fahrsilos
- Hofstelle Fl.-Nr. 47 (Lengenfelder Str. 1): verpachtete Fahrsiloanlage mit 2 Fahrsilos (Grassilage), keine Tierhaltung, keine Nutzung der geschlossenen Güllegrube;

- 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße"
 - Hofstelle Fl.-Nr. 301 (Lengenfelder Str. 9): keine Tierhaltung, jedoch aktivierbare Kapazitäten für Schweinehaltung (400 Tiere) sowie 2 geschlossene Güllegruben
 - Hofstelle FI.-Nr. 311 (Lengenfelder Str. 7): Rinderhaltung (Offenstall + Weide im Sommer; 230 Tiere), Kälberhaltung (ca. 40 Tiere), Biogasanlage, 3 offene Güllegruben und 2 Fahrsiloanlagen mit einmal 3 und einmal 6 Fahrsilos (Mais- und Grassilage)
 - Hofstelle Fl.-Nr. 320 (Angerstraße 2): Bullenmast (150 Tiere), Hühnerhaltung (40 Tiere), geschlossene Güllegrube, Festmistlager, 2 Fahrsiloanlagen mit jeweils 2 Fahrsilos (Grassilage)

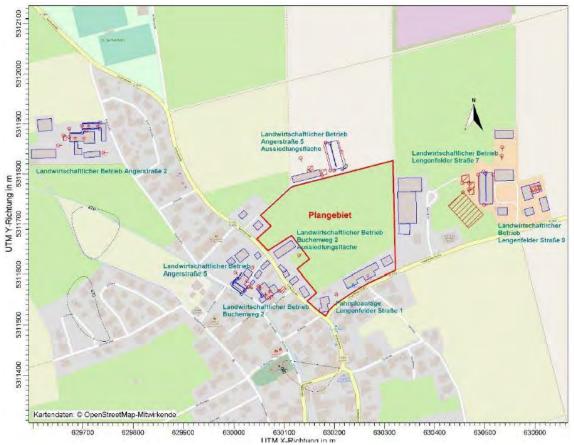


Abb. 12 Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 6, Abb. 1, S. 12)²

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

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

² (ACCON GmbH, Juli 2021)

Daneben gilt an Flächen im Übergang zum Außenbereich noch höhere Übergangswerte, wie zum Beispiel 0,2 Geruchsstunden im Übergang von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Dorfgebieten in den Außenbereich. Im Weiteren gilt, dass in historisch gewachsenen Dorfgebieten und der damit einhergehenden Gemengelange die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen als ortüblich angesehen werden können und aus der gegenseitigen Rücksichtnahme, insbesondere bei emittierenden Anlagen unter Bestandsschutz auch höhere Geruchseinwirkungen hingenommen werden müssen. Zudem können von benachbarten oder in der Nähe vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen (u.a. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten. Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

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

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

Im Planungsgebiet gelten die Grenzwerte insbesondere für Aufenthaltsbereiche, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Bei Flächen hingegen, in denen sich lediglich vorübergehend aufgehalten wird, wie z. B. Erschließungsflächen, Stellplätze oder Grünflächen, können die Grenzwerte überschritten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass der Immissionsgrenzwert von 0,15 Geruchsstunden im Großteil des Planungsgebietes eingehalten werden kann. Im Nordosten des Gebietes wird im Übergang zum Außenbereich der Übergangswert von 0,2 Geruchsstunden eingehalten.

Im Südosten, im Westen und in Teilen an der nördlichen Grenze wird sowohl der Immissionsgrenzwert als auch der Übergangswert überschritten.



Abb. 13 Überlagerung der prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (Stand: 30.07.2021) mit der Planzeichnung (Liniendarstellung) der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11

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

Auf das geruchstechnische Gutachten der Accon GmbH, Bericht-Nr. ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021, sowie die Überarbeitung im Rahmen der "Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße' der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021" wird verwiesen.

13.2 Gewerbe und Landwirtschaft - Lärmimmissionen

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

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

Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung. Zur Gewährleistung der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte, auch bei Berücksichtigung einer Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe, werden für die Plangebietsflächen Schall-Emissionskontingente festgelegt. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Eine Kontingentierung mit einem Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung ist nicht vorgesehen, da innerhalb des Gemeindegebietes bereits ein unbeschränktes Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Oberostendorf Nord") vorhanden ist. Damit wird eine planexterne Gliederung vorgenommen.

Auf die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH, Bericht Nr. ACB-0121-9385/03/rev2 vom 17.08.2021 wird verwiesen.

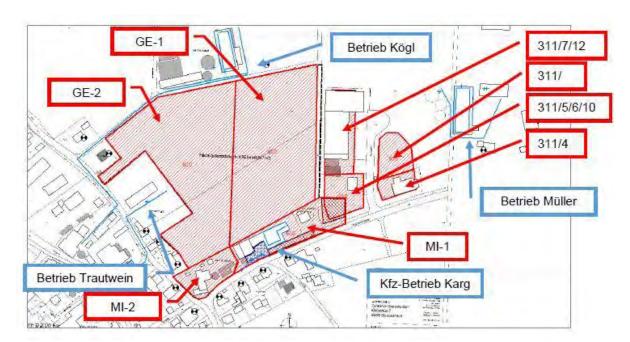


Abb. 14 Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.1 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)

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

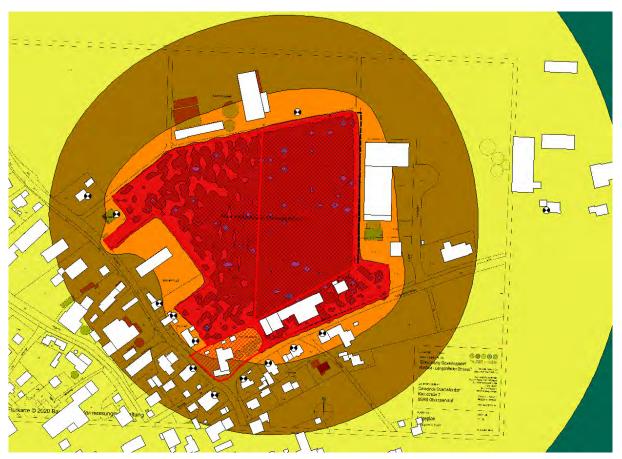


Abb. 15 Kontingentierung tagsüber (Anlage 2.3 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)



Abb. 16 Kontingentierung nachts (Anlage 2.4 aus Anlage 2 zu Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)

14 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

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

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

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das bestehende System.

Stromversorgung

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

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

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701

Niederschlagswasserbehandlung

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Hierbei wurde bei der Durchführung von 11 Bohrsondierungen ein Schichtenaufbau mit zwei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt:

- Deckschicht (bis zu einer Tiefe von 0,9 m 2,7 m)
- Verwitterungsdecke (bis zu einer Tiefe von 3,7 m 6,5 m)
- Quartiärkies (bis Bohrende in 6 m 8,0 m Tiefe)

Die Deckschicht weist eine Ausbildung mit Lösslehm aus tonig-feinsandigen Schluff und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Auch die Verwitterungsdecke ist nur gering wasserdurchlässig und besteht aus tonigen, sandigen, schwach bis stark kiesigem Schluff mit zunehmenden Kiesanteil in der Tiefe. Der Quartärkies aus nacheiszeitlichen Schmelzschotter besteht aus sandigen, steinigen und schwachschluffigen bis schluffigen Kies mit einer prinzipiell guten Wasserdurchlässigkeit. Die lokal auftretenden Schichten mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung sind nur gering wasserdurchlässig. Durch diese Zusammensetzung des Untergrundes ist bis zum Aufschluss des Quartärkieses allgemein, lokal auch im Bereich der lehmig-schluffigen Kiesschichten, von einer schlechten Versickerungsfähigkeit im gesamten Gebiet auszugehen (ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, 2021).

Gemäß der o. g. Untersuchung sind die unterhalb des Oberbodens auftretenden Schichten (Lösslehm und Verwitterungsdecke) kaum wasserdurchlässigen. Der $k_{f(Bem)}$ -Wert beträgt weniger als 1 x 10-6 m/s. Auch die lokal auftretenden Lagen aus Quartiärkies in schluffig-lehmiger Zusammensetzung sind nur gering sickerfähig. Ab Tiefen von 6,00 m bis 8,00 m kann größtenteils von einer sickerfähigen Bodenschicht ausgegangen werden. Sickeranlagen sind somit an die quartiären Kiese anzuschließen. In Bereichen mit Lagen aus Quartiärkies in schluffig-lehmiger Zusammensetzung muss auch diese Schicht zur Versickerung durchstoßen werden.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

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

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

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

15 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

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

QUELLENVERZEICHNIS

16

• Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand Februar 2005

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
- BNatSchG, in der Fassung vom 29. Juli 09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bayer. Landesamt f
 ür Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digit. Orthophotos / Flurkarte, Stand 2020
- Bayer. Landesamt f
 ür Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage März 2021
- Bayer. Landesamt f
 ür Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung
 Bewertung nat
 ürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
 www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionenbwertung
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Hydrogeologische Karte, Ingenieurgeologische Karte; https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm
- Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Grundwassermessnetz, Trinkwasserschutzgebiete, Naturgefahren, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopkartierung, DenkmalAtlas; https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2018/2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf, genehmigt 2004
- Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried: "Erschließung Baugebiet "Gerbishofer Weg, mit Teilbereich "Hochweg", Oberostendorf, Baugrunduntersuchung", Geotechnischer Bericht Nr. 110203 vom 22.03.2017
- Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordost Lengenfelder Straße" in der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr. ACB-0121-9385/03rev2 vom 17.08.2021
- Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nordost Lengenfelder Straße" der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr. ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021
- Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 "Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost Lengenfelder Straße` der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu", vom 30.07.2021
- Ingenieurgesellschaft ICP, Geologen und Ingenieure f
 ür Wasser und Boden, Altusried: Baugrunduntersuchung "Erschließung des Gewerbegebietes "Lengenfelder Straße" in Oberostendorf", Untersuchungsbericht Nr. 210707, vom 01.03.2022

- 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost Lengenfelder Straße"
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband ALLGÄU: Regionalplan der Region Allgäu (16), Stand 2007 inkl. der drei Änderungen 2008 bis 2018
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 540)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

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

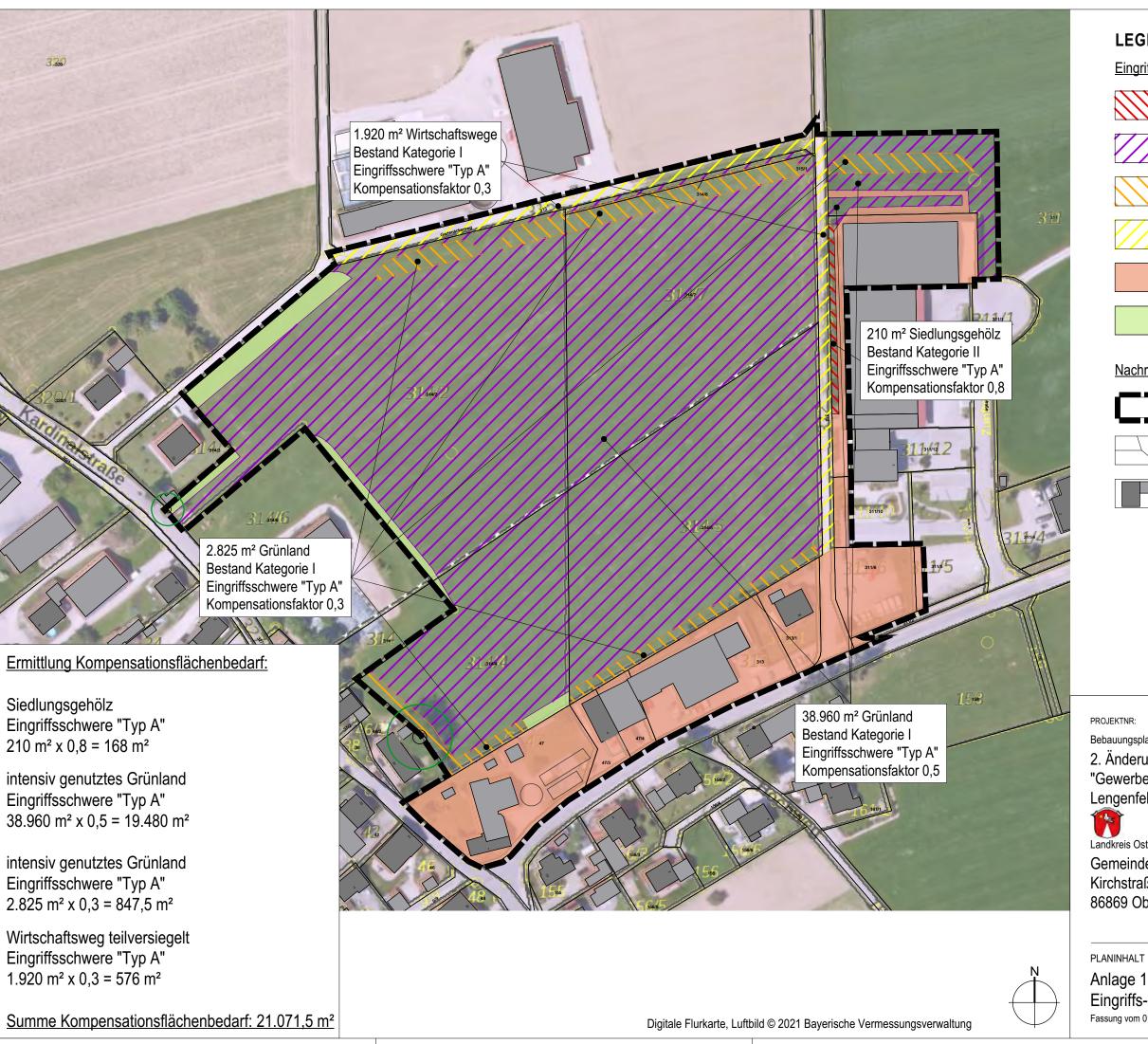
Uberostendorf, den	
	(Siegel)
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)	

Planverfasser:



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

Miriam Voit Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin Wilhelm Daurer Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner



LEGENDE

Eingriffsermittlung



Inanspruchnahme von Siedlungsgehölzen überwiegend einheimischer Arten



Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche (Faktor 0,5)



Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzter Grünfläche (Faktor 0,3)



Inanspruchnahme von teilversiegelten Wirtschaftswegen (geschottert)



Bestandsbebauung und Bestandsstraße nicht eingriffsrelevant



Öffentliche Grünflächen nicht eingriffsrelevant

Nachrichtliche Übernahmen



Grenze Geltungsbereich



Grundstücksgrenzen mit Flurnummern



bestehende Gebäude

PROJEKTNR:

Bebauungsplan Nr. 11

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

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf Kirchstraße 7 86869 Oberostendorf



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

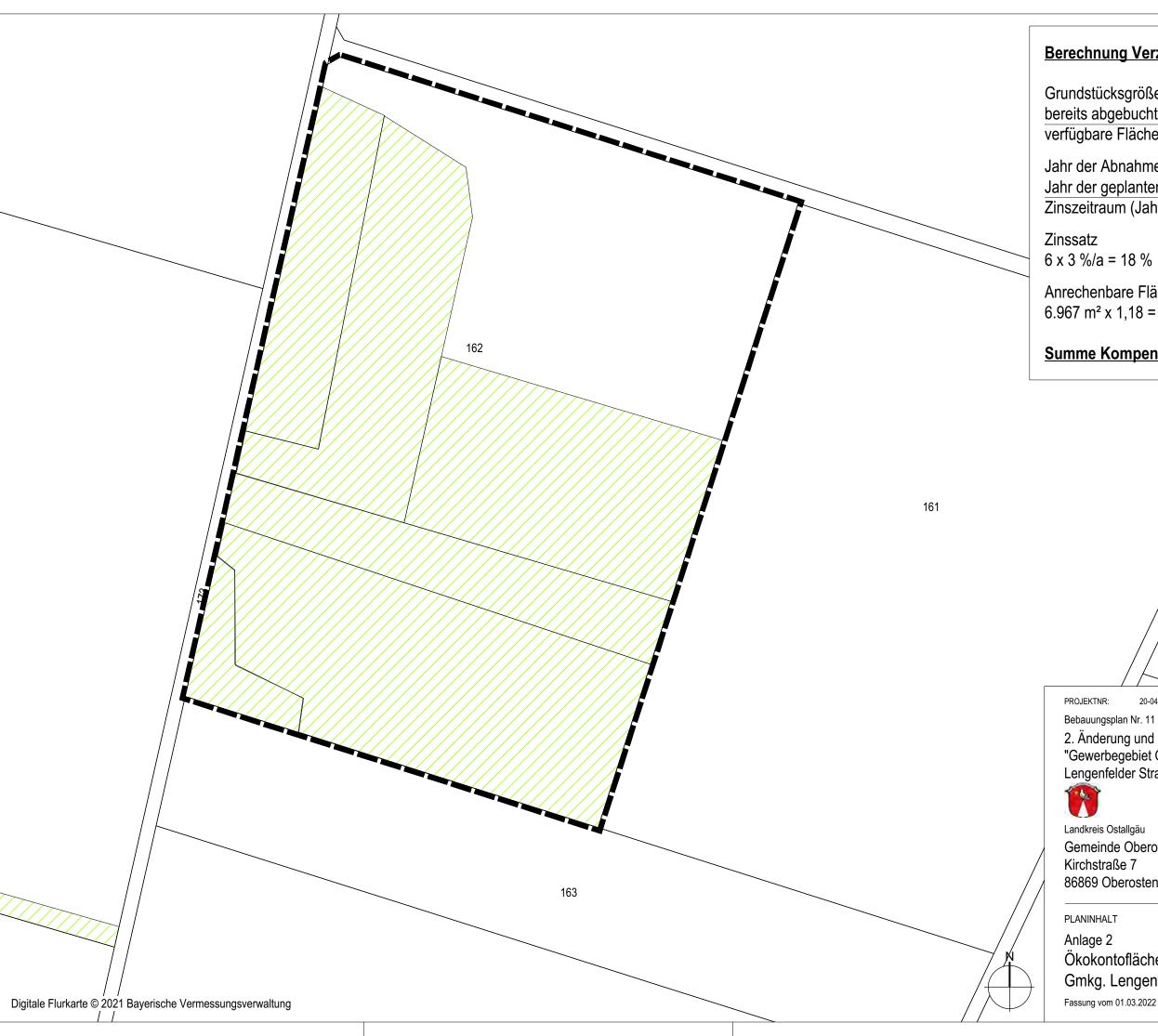
www.daurerhasse.de

PLANINHALT

MAßSTAB 1:1.500

Eingriffs- und Ausgleichermittlung

Fassung vom 01.03.2022



Berechnung Verzinsung:

Grundstücksgröße gesamt 24.673 m² bereits abgebuchte Fläche 17.706 m² 6.967 m² verfügbare Flächen

Jahr der Abnahme 2015 Jahr der geplanten Abbuchung 2021 Zinszeitraum (Jahre)

Zinssatz 6 x 3 %/a = 18 %

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

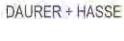
Summe Kompensationsfläche: 8.221 m²

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



Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf Kirchstraße 7 86869 Oberostendorf



9999

Büro für Landschafts-

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

Fon 08241 - 800 64 0

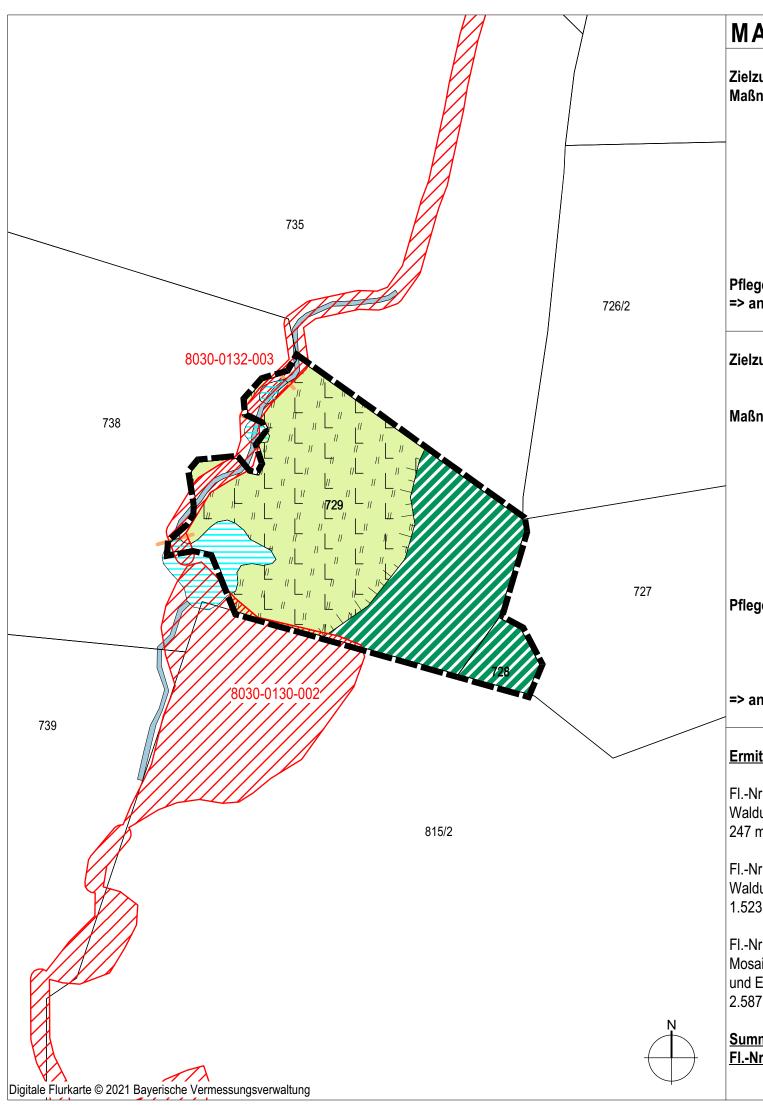
PLANINHALT

MAßSTAB 1:1.000

Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162,

Gmkg. Lengenfeld

Fassung vom 01.03.2022



MASSNAHMEN

Zielzustand: Artenreicher, lichter Laub(misch)wald

Maßnahmen: - Entwicklung der Fläche durch sukzessiven Waldumbau

- Belassen der Altbäume mit Stammdurchmesser
 30 cm und des bestehenden Totholzes
- Herausnahme der restlichen Fichten (StD bis 30 cm) und des Fichtenaufwuchses, bzw.
 Schaffung von stehenden und liegendem Totholz aus den restlichen Fichten
- vereinzelte Aufforstung von standortgerechten Bäumen (z. B. Buche, Weißtanne)

Pflege: - ggf. Verbissschutz anbringen (Niederwild, Biber)

=> anrechenbarer Faktor: 0,8

Zielzustand: Mosaik aus Hangquellmoor, feuchten und nassen Hochstaudenfluren, Flachmoorbereichen

und Moor-/ Bruchwald

Maßnahmen: - Freistellen potentiellen Quellbereich an der Hangkante zur Entwicklung eines

Hangquellmoors

- Herausnahme des Sträucheraufwuchses im Nassbereich zur Förderung der Hochstaudenflur
- und der Flachmoorbereiche
- Unterstützung und Erhalt des Bruchwaldes durch Belassen des stehenden Totholzes und Schutz der durch Sukzession aufgehenden, standortgerechten Laubbäume vor dem Biber

Pflege: - Freihalten der offenen Lebensräume (Hangquellmoor, Flachmoor und Hochstaudenflur) durch kontinuierliche Herausnahme der Sträucher alle 5 Jahre

 - ggf. Anbringen von Verbissschutz gegenüber dem Biber an aufwachsenden Bäumen

=> anrechenbarer Faktor: 0,5

Ermittlung Kompensationsumfang:

FI.-Nr. 728 Waldumbau 247 m² x 0,8 = 197,6 m²

FI.-Nr. 729 Waldumbau 1.523 m² x 0,8 = 1.218,4 m²

Fl.-Nr. 729

Mosaik aus feuchten und nassen Offenlebensräumen und Erhalt der Moor- /Bruchwaldfläche 2.587 m² x 0,5 = 1.293,5 m²

Summe Kompensationsumfang Fl.-Nrn. 728 und 729:

2.709,5 m²

LEGENDE



Flächenumgriff

Maßnahmen



Erhalt und Förderung Moor- / Bruchwald



Umbau bestehender Wald zu Laub(misch)-



Förderung feuchter und nasser Offenlebensräume

Bestand und nachrichtliche Übernahmen



Fließgewässer



Biberdamm



Rückstauflächen Wasser



Amtlich kartiertes Biotop mit Nr.



Hangkante / Böschung



Flurgrenze und -nummer

PROJEKTNR:

20-046

Bebauungsplan Nr. 11

 Änderung und Erweiterung
 "Gewerbegebiet Ost -Lengenfelder Straße"



Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf Kirchstraße 7 86869 Oberostendorf



DAURER + HASSE

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

Fon 08241 - 800 64 0 info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Anlage 3

MAßSTAB 1:1.000

Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengenfeld

Fassung vom 01.03.2022



Ermittlung Kompensationsumfang:

Streuobstwiese mit artenreichen Extensivgrünland

anrechenbarer Faktor: 1,5 $5.814 \text{ m}^2 \text{ x } 1.5 = 8.721 \text{ m}^2$

Artenreiche Feldhecke

anrechenbarer Faktor: 1 254 m² 254 m² x 1 =

Hochstauden-/ Krautsäume

davon anteilig:

sonnenbegünstigt: 1.052 m² schattenbegünstigt: 820 m²

anrechenbarer Faktor: 1 1.872 m² x 1 = 1.872 m²

Summe Kompensationsumfang: 10.847 m²

MASSNAHMEN

Zielzustand: Maßnahmen: Streuobstwiese mit artenreichen Extensivgrünland

- Anpflanzung von mindestens 25 Obst- und Nussbäumen, bevorzugt aus regionalen und alten Sorten
- Aushagerung der Fläche über 2 3 Jahre (Verzicht Dünge- und Pflanzenschutzmittel, 5 - 6-schürige Mahd, Entfernen Madhdguts)
- Artenanreicherung der Flächen durch streifenweise Anlegen von Ansaatstrefen quer zur Mahdrichtung (z. B. Gubbern) und Ansaat mit gebietseigenen, artenreichen Wiesensaatgut (Ursprungsregion 16)

Pflege: - Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

- ggf. Schröpfschnitt bei den Ansaatstreifen nach ca. 6 8 Wochen
- 2 schürige Mahd (1. Schnitt nicht vor 1. Juli)
- Mahdgut ein paar Tage auf der Fläche belassen (Aussamen), danach abtransportieren
- Erziehungs- und Pflegeschnitte an den Bäumen

=> anrechenbarer Faktor: 1.5

Zielzustand: Maßnahmen: Artenreicher Feldhecke mit Hochstaudensaum

- Pflanzung einer 3-reihigen Strauchhecke mit autochthonen Pflanzen

- Pflanzraster 1.5 x 1.5 m
- Ansaat des Hochstaudensaums mit gebietseigenen Saatgut

Pflege: - Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

- ggf. Schröpfschnitt bei Initialansaat ca. 6 8 Wochen nach Ansaat
- 0,5 schürige Mahd (Schnitt nicht vor 1. Juli)
- Abtransport des Mahdguts
- ggf. Verbiss-Schutz für die Gehölzpflanzung sowie Pflegeschnitte

=> anrechenbarer Faktor: 1

Zielzustand:

Artenreicher Hochstaudensaum entlang der Waldflächen und Wegeflächen

Maßnahmen:

- Bodenvorbereitung durch Gubbern / Eggern

- Ansaat mit gebietseigenen Saatgut Pflege: - Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

- ggf. Schröpfschnitt bei Initialansaat ca. 6 8 Wochen
- 0,5 schürige Mahd (Schnitt nicht vor 1. Juli)
- Abtransport des Mahdguts

=> anrechenbarer Faktor: 1

Zielzustand: Raumbildende Feldbäume

Maßnahmen: - Pflanzung von 2 Laubbäumen I. Wuchsordnung

(z. B. Eiche, Linde, Ulme)

Pflege: - ggf. Verbiss-Schutz für die Gehölzpflanzung sowie Pflegeschnitte

LEGENDE



Flächenumgriff

Maßnahmen



Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese durch Aushagerung und Ansaat



Entwicklung eines wärmebegünstigten Hochstaudensaums durch Mahd und ggf. Ansaat



Entwicklung eines schattenbegünstigten Hochstaudensaums durch Mahd und ggf. Ansaat



Pflanzung einer artenreichen Feldhecke



Planzung von Obst- und Nussbäumen (Hochstämme)



Pflanzung von Laubbäumen I. Wuchsordnung

Bestand und nachrichtliche Übernahmen



Abgrenzung benachbarter Feldweg



Flurgrenze und -nummer

PROJEKTNR:

Bebauungsplan Nr. 11

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

20-046



Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Oberostendorf Kirchstraße 7

86869 Oberostendorf

Partnerschaftsgesellschaft Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse + Stadtplane Buchloer Straße 1

2000

DAURER + HASSE

86879 Wiedergeltinger Fon 08241 - 800 64 0

Büro für Landschafts

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Anlage 4

MAßSTAB 1:1.000

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

Fassung vom 01.03.2022

