



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 11 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stand: 20.04.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Anlass und Begründung der Bauleitplanung	3
3	Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	4
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	6
5.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	8
5.2	Landes- und Regionalplanung	8
	Landwirtschaftliche Immissionen	8
	Altlasten und Bodenschutz	9
	Oberflächengewässer	9
	Boden- und Baudenkmäler	9
	Grundflächenzahl	9
	Ausgleichsberechnung	9
	Immissionsschutz	9
5.3	Staatsstraßen	10
5.4	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	10
	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	10
	Landwirtschaftliche Immissionen	10
5.5	Denkmalpflege	10
5.6	Altlasten und Bodenschutz	11
	Kreisstraßen	11
	Verkürzte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	11
	Verkürzte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	11
	Gebietsexterne Kompensationsflächen	11
	Altlasten und Bodenschutz	12
	Staatsstraßen	12
6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13

1 VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft tretenden Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen.

Dem § 10a Abs. 1 BauGB entsprechend wird in der vorliegenden Zusammenfassenden Erklärung in übersichtlicher Form dargelegt, „... die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

2 ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLANUNG

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 11.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ beschlossen.

Mit der gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ schafft die Gemeinde Oberostendorf die planungsrechtliche Voraussetzung für den dringend benötigten Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Familienunternehmens, das bereits Lagerflächen und Mitarbeiter an einen anderen Standort auslagern musste, welcher ab dem Jahr 2023 nicht mehr zur Verfügung stehen wird, sowie Bedarf an zusätzlichen Flächen für die notwendige betriebliche Erweiterung hat. Mit der Erweiterungsmöglichkeit soll das Unternehmen weiterhin an den Standort gebunden und damit Arbeitsplätze erhalten und weitere geschaffen werden. Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von gewerblichem Bauland auch die Ansiedlung neuer, kleinerer Betriebe gefördert werden. (ca. 0,4 ha).

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.

Parallel zur gegenständlichen 2. Änderung und Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ erfolgte die Flächennutzungsplanänderung. Diese ist bereits genehmigt und wird ebenfalls bekannt gemacht.

3 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BE- TRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Vorfeld der parallelen 4. Flächennutzungsplan-Änderung wurde von der Gemeinde der Bestand gewerblicher Baulücken und Gewerbebrachen aufgenommen und deren Verfügbarkeit geprüft. Für eine gewerbliche Nutzung in dem vom ortsansässigen Unternehmen mittelfristig geplanten Ausmaß stehen aufgrund der benötigten Fläche von ca. 3 ha im gesamten Gemeindegebiet keine innerörtlichen Baulücken und/oder Möglichkeiten zur Nachverdichtung zur Verfügung. Daneben sprechen auch immissionsschutzrechtliche Gründe gegen eine Ausweisung von Gewerbeflächen im Umfeld von Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich. Auf den beiden ausgewiesenen Gewerbegebieten in Oberostendorf, ist jeweils noch eine bebaubare Parzelle vorhanden. Jedoch befindet sich eine der Parzellen in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung, auch ist das Grundstück für die geplante Betriebserweiterung zu klein und der entstehende Verkehr zwischen den räumlich getrennten Standorten würde die dazwischenliegenden Anwohner zu sehr belasten. Die weitere vorhandene, als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche steht aufgrund der landwirtschaftlichen Betriebsinteressen des Grundstückseigentümers nicht zur Verfügung (östlich angrenzender Aussiedlerhof).

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

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Durch den vorgenannten Änderungsgegenstand kommt es zu einer Überformung, Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 4,4 ha umfassenden Teilfläche eines lokal weit verbreiteten Bodentyps mit hoher Schutzwürdigkeit (landwirtschaftliche Nutzflächen / Braunerden).

Es wurde im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ gemäß § 2a BauGB ein **Umweltbericht** erstellt, welcher in der Begründung zur Bebauungsplanänderung integriert ist.

Die **Eingriffsregelung** nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB war anzuwenden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den Geltungsbereich wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) abgehandelt.

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 Biotop- 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.

Die **Schutzgüter** wurden durch die Festsetzung folgender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt:

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 Geruchsmissionen unter Berücksichtigung der Übergangswerte zum Außenbereich;
- Beschränkung der Bebaubarkeit in Gewerbegebiet GE 2.1 in Abhängigkeit der Nutzung der Fahrsilos auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 47;
- Festsetzung zur Reduzierung der Außenbeleuchtung.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Planung erfolgte vom 14.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021.

Es wurden insgesamt 41 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planung erfolgte vom 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021. Es wurden insgesamt 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die verkürzte erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nach § 3 Absatz BauGB zum zweiten Entwurf der Planung erfolgte vom 21.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022. Es wurden insgesamt 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

5.1 Zu diesem Verfahrensschritt gingen bis zum Termin vom 16.07.2021 fünf Stellungnahmen von betroffenen Bürgern / Privaten ein.

Stellungnahme 1: Zwei betroffene Privatpersonen wiesen darauf hin, dass auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 311/6 die Baugrenzen angleichen / geändert werden sollen. Zwar wurden vorliegende Baugrenzen aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“ übernommen (8 m Abstand zur Straße). Gleichwohl könnten die Baugrenzen an die bestehende Mischgebietsbebauung im Westen angepasst werden (5 m).

Des Weiteren wurde auf fehlende Carports im Bebauungsplan hingewiesen (nicht eingezeichnet), sowie fehlende Hinweise in der textlichen Fassung, dass Garagen / Carports außerhalb der Baugrenzen erlaubt seien, bemängelt und um Ergänzung dieser Formulierung gebeten. Der Gemeinderat stimmte der Ausführung zu, dass die Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen sei. Dies wurde klargestellt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 311/6 keine Dachterrassen erlaubt seien, was bereits als Bauvoranfrage bei der Gemeinde vorgelegt wurde, mit Bitte um Ergänzung. Dachterrassen wurden zugelassen.

Stellungnahme 2: Durch zwei weitere Privatpersonen, von welchen einer ein direkt betroffener Grundstückseigentümer ist, wurde bezüglich des Baufeldes auf Fl.-Nr. 47 um eine Verschiebung des Baufensters nach Westen, sowie um ein zusätzliches Baufenster östlich, gebeten. Sowie die Möglichkeit einer zukünftigen Teilung des Flurstücks erfragt. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße ist eine spätere Teilung des Grundstückes mehr als wahrscheinlich. Um eine Bebaubarkeit des östlichen Grundstücksteiles zu ermöglichen, wurde ein zusätzliches Baufenster notwendig. Eine Verschiebung des bestehenden Baufensters nach Westen wurde als möglich angesehen. Das Baufenster wurde nach Westen verschoben, sowie ein zusätzliches Baufenster im östlichen Bereich des Grundstücks eingezeichnet.

Auch hier wurde auf die fehlenden Festlegungen in Bezug auf Nebenanlagen verwiesen. Der Gemeinderat stimmte der Ausführung zu, dass die Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht ausgeschlossen sei. Dies wurde klargestellt.

Es wurde erfragt, ob in Bezug auf den Bestandsschutz bei Nutzungsänderung, die gesamte betroffene Hofstelle als Wohnbebauung (Sanierung des Bestandes) aufgrund des vorgesehenen Baufeldes nicht oder nur eingeschränkt möglich sei. Vorhandene genehmigte Gebäude genießen Bestandsschutz und dürfen saniert werden. Für eine Nutzungsänderung bestimmter Gebäudeteile kann (im Rahmen der im Gebiet zulässigen Nutzungen) laut Rücksprache mit dem Landratsamt am 24.08.2021 eine Befreiung erteilt werden. Es wurde ein Passus zur Besitzwahrung in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenfalls wurde auf eine Abhängigkeit der auf dem Grundstück befindlichen Fahrsilos und der Nutzung des nördlichen angrenzenden Gewerbegebietes GE 2.1 hingewiesen. Eine Nutzung bzw. Bebauung des Gewerbegebietes sei erst möglich, wenn die Nutzung der Fahrsilos aufgegeben werde. Dies wurde richtig erkannt und zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3: Des Weiteren gab es Einsprüche und Änderungswünsche zum Schalltechnischen und Geruchsmissionsgutachten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, es bestand der Wunsch, das schalltechnische Gutachten um die Erklärung zu ergänzen, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Stalles, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 311 keine Einschränkung entsteht. Ebenso sollten zeitlich aufgeführten Begrenzungen gestrichen werden, da bei einem landwirtschaftlichen Betrieb eine zeitliche Begrenzung nicht realistisch sei. Auch die zeitliche Begrenzung von 100 min für das Abpumpen von Gülle, wurde in Bezug auf das Geruchsgutachten, als nicht realistisch angesehen und solle gestrichen oder durch den Zusatz „jahresdurchschnittlich“ beträgt ca. 100 min pro Tag“ ergänzt werden. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Formulierung des Gutachtens „Von den Fahrsilos ist immer nur eines geöffnet.“ durch die Formulierung „Von den Fahrsilos sind mehrere Silos geöffnet.“ Ersetzt werden solle. Des Weiteren wurde der Wunsch geäußert, dass jegliche landwirtschaftliche Immission von den landwirtschaftlichen Betrieben in Oberostendorf zu dulden seien.

Der Stellungnahme wurde teilweise stattgegeben. Das Geruchsmissionsgutachten und die schalltechnische Untersuchung wurden bereits bezüglich der Fahrbewegungen und der Öffnung der Fahrsilos angepasst. Eine darüberhin- ausgehende Anpassung der Gutachten im vorgeschlagenen Wortlaut fand nicht statt, da es sich um Berechnungsansätze und nicht um Festsetzungen handelt. Eine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen war nur insofern notwendig, als die nördliche Baugrenze des Gewerbegebietes an das angepasste Geruchsmissionsgutachten angepasst werden musste, sowie im Südwesten.

Stellungnahme 4: Die Landwirte einer betroffenen Hofstelle nahmen ebenfalls sowohl zum Schalltechnischen Gutachten, als auch zum Geruchsmissionsgutachten Stellung. Bei ersterem wurde kritisiert, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Stalles, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 316, das Jungvieh von der Hofstelle Angerstraße 5 herausverlagert werden soll, nicht berücksichtigt wurde. Somit ergibt sich ein neuer Bestand von ca. 300 GV. Die Erweiterung beinhaltet auch entweder die Vergrößerung des bestehenden Stalles oder den Neubau eines Zweitstalles. Ebenfalls wurden die Angaben zum Verkehrsaufkommen kritisiert, da bei einem landwirtschaftlichen Betrieb eine zeitliche Begrenzung nicht realistisch sei. Auch hier wurde die zeitliche Begrenzung beim Abpumpen des Güllesilos kritisiert.

Bei zweitem wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Erweiterung des bestehenden Stalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 316 das Jungvieh von der Hofstelle Angerstraße 5 herausverlagert werde, wodurch sich die Anzahl der Rinder erhöhe. Dies sei nicht berücksichtigt worden. Es wurde ebenfalls angemerkt, dass auf der Hofstelle eine (geschlossene) Güllegrube existiere, entgegen der Aussage des Geruchsgutachtens. Auch hier wurde angesprochen, dass stets mehrere Fahrsilos gleichzeitig geöffnet seien.

Die Erweiterung des Stalles wurde im Gutachten bereits berücksichtigt. Bei den zeitlichen Angaben handelt es sich um Berechnungsansätze. Das Geruchsgutachten war zum Zeitpunkt der Abwägung bereits angepasst. Die vorgetragenen Einwände (Erweiterung, Fahrsilo, Güllegrube) wurden berücksichtigt bzw. klargestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Stellungnahme 5: Ein weiterer betroffener Landwirt wies darauf hin, dass im angefertigten Geruchsgutachten von 400 Stallplätzen für Muttersauen und Ferkeln ausgegangen wurde, der Stall aber für 400 Mastschweine ausgelegt sei. Da jedoch Muttersauen mit Ferkeln eine größere Einzeltiermasse und damit größere Geruchsfrachten bedeuten, ist diese Betrachtung zu seinen Gunsten.

Die VDI-Richtlinie 3894 GIRL (Geruchmissionsrichtlinie) wurde, anders als vom Landwirt vermutet angewandt.

Die Umwandlung einer Gewerbefläche in ein Mischgebiet (östliche Teilfläche MI1) wurde vom Einwender kritisch in Bezug auf Geräuschmissionen gesehen.

Hinsichtlich der Immissionen, welche auf den Teilbereich einwirken, kann festgestellt werden, dass durch die umliegenden Gewerbegebietsflächen und Betriebe die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden können. Der landwirtschaftliche Betrieb wird aufgrund der Entfernung zum umgewandelten Mischgebiet nicht weiter in seiner Nutzung eingeschränkt. Der Stellungnahme wurde nicht stattgegeben. Die immissionschutzfachlichen Belange (Schall und Geruch) wurden ausreichend berücksichtigt und gewürdigt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bis zum Termin vom 16.07.2021 gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein, davon bedurften 16 einer Abwägung bzw. einer Kenntnisaufnahme. Es waren nur vierzehn für die Bebauungsplanänderung relevant, welche wie folgt berücksichtigt wurden. Alle Übrigen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt.

Landes- und Regionalplanung

- 5.2 Durch die Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Auslegungshilfe des BayStMVi zur Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung, die Ermittlung des Flächenpotentials und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen zu erfolgen habe und dies in den parallel übermittelten Bauleitplanungsunterlagen aus Sicht der Regierung von Schwaben nicht ausreichend erfolge. Der Begründung sei der tatsächliche Bedarf nicht zu entnehmen. Die geplante Neuausweisung von 4,5 ha überschreite, nach Ansicht der RvS den aus den Unterlagen abgeleiteten Bedarf erheblich. Diesbezüglich wurde um eine Ergänzung der Planunterlagen gebeten. Der Inhalt der Stellungnahme betraf den Flächennutzungsplan, zur besseren Verständlichkeit wird im Folgenden darauf eingegangen:

Um den Standort des mittelständischen Unternehmens bis 2023 in Oberostendorf zu halten benötigt es, wie in der Begründung genannt, eine alleinige Grundfläche für Gebäude von 5.050 m², hierzu kommt noch der Flächenbedarf durch die gesetzlich und betrieblich geforderten Außenanlagen (wie PKW-Stellplätze, LKW-Stellplätze, Lagerplätze, Versickerungsanlagen, Grün- /Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter etc.). Für diese erste Erweiterung des Betriebes werden 1,9 ha benötigt, diese dient nur dazu an einen Logistikunternehmer ausgelagerte Flächen, welche ab 2023, aufgrund von auslaufenden Mietverträgen, nicht mehr zur Verfügung stehen, an den Unternehmensstandort zurückzuholen. Für eine Weiterentwicklung des Unternehmens über 2023 hinaus ist eine Fläche von 1,1 ha vorgesehen. Der Bedarf des Unternehmens liegt also etwa bei 3 ha. Die weiteren Gewerbeflächen umfassen eine Fläche von etwa 0,4 ha, hierfür besteht eine Ankaufsoption. Der Forderung nach Ergänzung der Planunterlagen wurde stattgegeben. Insbesondere der Bedarf für die Neuausweisung wird in der Begründung konkreter dargestellt.

Durch den Regionalen Planungsverband Allgäu erfolgte ebenfalls die Anregung, den tatsächlichen Flächenbedarf zu prüfen, da auch hier von einem tatsächlichen Bedarf von 0,5 ha ausgegangen wurde. Die Gemeinde verwies auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Flächennutzungsplan. Es wurde ebenfalls durch das Landratsamt Ostallgäu – Sachgebiet Städtebau darauf hingewiesen, dass eine Ausweisung von Gewerbeflächen auf "Vorrat" die Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, nicht erfülle und somit unzulässig sei. Auch hier wurde auf die Abwägung zum Flächennutzungsplan zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben verwiesen. Der Stellungnahme wurde nicht stattgegeben, da eine städtebauliche Erfordernis besteht, jedoch wurde die Begründung entsprechend ergänzt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bemängelte, dass die geplante Nutzung durch Betriebsleiterwohnen, die umgebenden, betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe in nicht tolerierbarer Weise in ihrer Entwicklungsfähigkeit einschränke. Deshalb werde die Planung aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht abgelehnt.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe wurden sowohl in einer schalltechnischen Untersuchung, als auch in einem Geruchsmissionsgutachten, berücksichtigt. Der Stellungnahme wurde teilweise stattgegeben. Die Gutachten wurden aufgrund der Stellungnahme im Hinblick auf einen erhöhten Viehbesatz des nördlichen Landwirtes angepasst und damit die Belange der bestehenden Landwirte in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst und die Baugrenzen nach Süden verschoben. Die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnen innerhalb des Gewerbegebietes wurde aufrechterhalten.

Der Bayerische Bauern Verband – Geschäftsstelle Kaufbeuren – Landsberg wies ebenfalls darauf hin, dass der nördliche Aussiedlerbetrieb durch das Gewerbegebiet in seiner Entwicklung einschränkt werden könne. Um dem Betrieb auch zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, wurde vorgeschlagen die emissionsschutzrechtlichen Abstände soweit zu vergrößern, dass auch ein Erweitern des Betriebes ohne Einschränkungen möglich sei. Als Alternative wurde vorgeschlagen, dass die Gemeinde eine Emission-Duldungsverpflichtung im Grundbuch einträgt, so dass jeder Käufer durch Dienstbarkeit im Grundbuch verpflichtet wird, die landwirtschaftlichen Emissionen zu dulden. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Basis für die Emissionsschutzabstände aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes zu gering bemessen wurden. Da ein Traktor, gerade zur Erntezeit, wesentlich länger als 30 Minuten am Tag

eingesetzt werde. Auch die Angaben zu den Güllesilos und die Menge der geöffneten Fahrsilos wurde in Bezug auf die Angaben des Geruchsgutachtens als unrealistisch eingeschätzt, da es als nicht realistisch erachtet wurde, dass bezüglich des Güllesilos für das Abpumpen der Gülle 100 Minuten während der Tagzeit Berücksichtigung fanden. Ebenso könne es häufiger vorkommen, dass mehrere Fahrsilos zur gleichen Zeit geöffnet seien (im Geruchsgutachten wurde von einem geöffneten Fahrsilo ausgegangen), was wiederum die Geruchsemissionen erhöht und damit auch der Abstand zum Betrieb vergrößert werden müsse. Der Stellungnahme wurde in Bezug auf Schall und Geruch teilweise stattgegeben. Die Gutachten waren bereits angepasst. Die Unterlagen wurden ebenfalls angepasst. Der Stellungnahme zur Dienstbarkeit wurde nicht stattgegeben, da sich zu diesem Zeitpunkt keine der betroffenen Grundstücke in Gemeindeeigentum befanden. Ein entsprechender Hinweis war zum Zeitpunkt der Abwägung bereits in den Unterlagen enthalten.

Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hinweise zur Untersuchung von anfallendem Aushub wurden aufgenommen.

Oberflächengewässer

Hinweise zu Gewässerschutzmaßnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Hinweise zum Schutz vor Oberflächenwasser wurden aufgenommen.

Boden- und Baudenkmäler

Das Baudenkmal in der Kardinalstraße 31 wurde noch nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt. In der Umgebung befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Speziell entlang des Hühnerbaches ist mit Siedlungsspuren zu rechnen. Die Hinweise der Planunterlagen waren bereits entsprechen formuliert.

Grundflächenzahl

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Überschreitung der GRZ auf 0,8 gedeckelt ist. Bei einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 um 50 % wird dieser Wert überschritten. Die Stellungnahme zur Grundflächenzahl wurde zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen wurden entsprechend klargestellt.

Ausgleichsberechnung

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen in der endgültigen Fassung des Bebauungsplans mit Lage, Umfang und den durchzuführenden Maßnahmen zugeordnet werden müssen. Der Stellungnahme zur Ausgleichsberechnung wurde stattgegeben. Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst und die Ausgleichsflächen zugeordnet.

Immissionsschutz

Durch das Landratsamt Ostallgäu – Sachgebiet Immissionsschutz wurde darauf hingewiesen, dass für die Mischgebietsflächen innerhalb der Bebauungsplan-Erweiterung die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen werden sollte. Somit können die schalltechnischen Voraussetzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren überprüft werden. Des Weiteren solle aus rein immissionsschutzfachlicher Sicht auf Betriebsleiterwohnungen verzichtet werden. Die Anwesenheit von Betriebsleiterwohnungen führe regelmäßig zu Problemen für die umliegenden Gewerbetreibenden. Sie könnten in ihrer Entwicklungsfähigkeit beeinträchtigt werden. Durch das Sachgebiet Immissionsschutz wurde empfohlen, keine Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet zuzulassen. Die Gemeinde entsprach der Empfehlung des Landratsamtes und schloss die Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben aus. Die planexterne Gliederung wurde vorgenommen und in der Begründung ergänzt. In Bezug auf das Betriebsleiterwohnen wurde der Stellungnahme nicht stattgegeben. Das zulässige Betriebsleiterwohnen innerhalb des Gewerbegebietes verfügt nicht über dieselben Schutzansprüche, wie in einem Allgemeinen Wohngebiet (höhere Richtwerte nachts nach TA-Lärm). Dies sollte den Betriebsleitern bewusst sein. Der Richtwert von 50 dB(A) würde vermutlich eingehalten und könnte im Bedarfsfall durch entsprechende Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, etc. erzielt werden.

Staatsstraßen

Das Staatliche Bauamt Kempten wies bezüglich des Änderungsbereichs A2 auf die Staubfreiheit und den Rückhalt von Niederschlagswasser, sowie freizuhaltende Sichtdreiecke bezüglich der ST 2035 hin. Dabei sind an der Staatsstraße befindliche im Flächennutzungsplan dargestellte Bäume betroffen. Überwiegend betrifft die Stellungnahme jedoch die Ausführung. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke betreffen zu großen Teilen die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten und bestehenden Bäume. Der Bebauungsplan enthielt hinsichtlich der Anbringung von etwaigen Werbeanlagen keine detaillierten Angaben. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Sichtdreiecke keine Werbung angebracht werden darf. Bei einer tatsächlichen Änderung der Ausfahrt werden die entsprechenden Sichtdreiecke berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen, z. B. Aufasten, ergriffen. Der Stellungnahme wurde stattgegeben. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden bezüglich der Sichtdreiecke ergänzt. Die Hinweise zu den Immissionen der Staatsstraßen wurden ergänzt.

→ Mit Sitzung vom 31.08.2021 hat der Gemeinderat Oberostendorf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten Änderungen und Ergänzungen beschlossen sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum fortgeschriebenen Entwurfsstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ gefasst.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

- 5.3 Zu diesem Verfahrensschritt ging bis zum Termin vom 05.11.2021 eine Stellungnahme von betroffenen Bürgern / Privaten ein.

Stellungnahme 1: Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse und die erfolgten planerischen sowie textlichen Änderungen/Anpassungen im Sinne der betroffenen Bürger waren.

- 5.4 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bis zum Termin vom 05.11.2021 gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein, 7 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme, welche wie folgt berücksichtigt wurden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sieht die Entwicklungsmöglichkeiten des nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes trotz der Änderung des Gutachtens weiterhin eingeschränkt. Die bestehenden Betriebe wurden sowohl in der schalltechnischen Untersuchung, als auch in einem Geruchsimmissionsgutachten berücksichtigt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde kein Wohngebiet festgesetzt, sondern vielmehr ein Gewerbegebiet, in dem Betriebsleiterwohnen ausnahmsweise zulässig sein sollte. 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. Das Landratsamt Ostallgäu – Sachgebiet Immissionsschutz wies ebenfalls darauf hin, dass sich gemäß A1.3 der TA Lärm der maßgebliche Immissionsort 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters befindet. Bei möglichen künftigen Lärmkonflikten könne daher nicht, wie in der Abwägung erwähnt, auf Lärmschutzfenster, abgestellt werden. Bei einer möglichen künftigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung könne die zuständige Behörde im Einzelfall die Wohnnutzung in einer ehemaligen Betriebsleiterwohnung untersagen (vgl. Art. 76 BayBO). Den Stellungnahmen wurde teilweise stattgegeben. Betriebsleiterwohnen wurde innerhalb der Gewerbegebiete GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 sowie GE 2.1, GE 2.2 und GE 2.3 ausgeschlossen. Im Bestand GE_B bleibt Betriebsleiterwohnen weiterhin möglich.

Denkmalpflege

Das Baudenkmal in der Kardinalstraße 31 wurde bereits nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Kreisstraßen

Durch das Vorhaben ist keine Kreisstraße betroffen.

→ Mit Sitzung vom 01.03.2022 hat der Gemeinderat Oberostendorf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die vorherig aufgeführten Änderungen und Ergänzungen beschlossen sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum fortgeschriebenen Entwurfsstand (Entwurf II) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ im verkürzten erneuten Verfahren nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Verkürzte erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Zu diesem Verfahrensschritt ging bis zum Termin vom 04.04.2022 keine Stellungnahme von betroffenen Bürgern / Privaten ein.

5.5

Verkürzte erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

5.6

Bis zum Termin vom 04.04.2022 gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein, 4 Stellungnahmen bedurften einer Abwägung bzw. Kenntnisnahme, welche wie folgt berücksichtigt wurden:

Gebietsexterne Kompensationsflächen

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies darauf hin, dass es sich bei der gebietsexternen **Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 728** Gemarkung Unterostendorf um Wald im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) handle. Es wurden folgenden Vorschläge für die Anpassung der Satzung gemacht: In der Satzung sei der Satz „Auf die forstwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten“ ersatzlos zu streichen. Die Ermittlung des Stammdurchmessers in 1 m Höhe werde als fachlich untypisch angesehen und es wird vorgeschlagen, den forstlich gängigen Brusthöhendurchmesser (BHD) in 1,3 m Höhe zu verwenden. Bezüglich der Vorgabe, dass bestehendes Totholz zu belassen ist, müssen die Vorgaben des Waldschutzes und der Verkehrssicherungspflicht beachtet werden. Im Satz „In den entstehenden Lücken sind vereinzelt standortgerechte und heimische Bäume ...“ solle das Wort „vereinzelt“ gestrichen werden. Da es erforderlich sein könne Bäume auch gruppenweise einzubringen. Ebenfalls solle der Ausdruck „standortfremd“ durch „Nicht standortgerecht“ ersetzt werden, da ersterer zu unspezifisch sei.

Bezüglich der **Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729** wurden folgende Vorschläge für die Anpassung der Satzung gemacht: hier solle ebenfalls der Satz „Auf die forstwirtschaftliche Nutzung ist zu verzichten“ ersatzlos gestrichen werden. Auch die Formulierung, dass Sträucher/Sträucheraufwuchs alle fünf Jahre entfernt werden sollen, wird als unpräzise angesehen. Hier solle ergänzt werden, ob auch der natürliche Anflug von Waldbäumen alle fünf Jahre entfernt werden soll. Da die Maßnahme einen Rodungstatbestand darstellen könne, der gemäß Art. 9 BayWaldG der Erlaubnis bedarf. Bei der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Identifizierung der Quellbereiche und Festlegung der Maßnahme zur Freistellung dieser Bereiche sei daher auch die untere Forstbehörde zu beteiligen. Es wurde vorgeschlagen, die Formulierung wie folgt zu ergänzen: „Diese Bereiche sind dauerhaft als offene Lebensräume durch kontinuierliche Entfernung des Aufwuchses alle 5 Jahre zu erhalten. Die Vorgaben des BayWaldG zum Walderhalt sind dabei zu beachten“.

Grundsätzlich soll auf den Ausgleichsflächen bzw. deren Teilflächen der Fl.-Nrn. 728 und 729 durch sukzessiven Waldumbau ein Laubmischwald entstehen, der wie eine Naturwaldfläche nach Art. 12a BayWaldG bewirtschaftet werden soll. Diese Entwicklung bietet sich auf den genannten Flächen an, da die Standortbedingungen insbesondere in der Fläche der Fl.-Nr. 729 durch den ansässigen Biber beeinflusst werden. Entsprechend Art. 12a BayWaldG soll zukünftig dauerhaft auf eine Bewirtschaftung und Holzentnahme verzichtet werden. Jedoch verstand der Gemeinderat den vorgebrachten Kritikpunkt, dass die derzeitige Formulierung auch Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsfläche und zum Waldschutz ausschließt. Daher werden zur Klarstellung, die entsprechend notwendigen Ausnahmen redaktionell ergänzt.

Auch die Empfehlungen zur Ermittlung des Stammdurchmessers wurden redaktionell angepasst, ebenso erfolgten redaktionelle Änderungen in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht.

Hinsichtlich des Einbringens von Baumgruppen, wurde vom Gemeinderat darauf hingewiesen, dass der Waldumbau in die genannte Fläche nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem AELF in Kaufbeuren sukzessive und extensiv durchgeführt werden soll. Es ist eine Entwicklung der Flächen durch Sukzession mit vereinzelter „Hilfestellung“ durch Einbringung von Bäumen vorgesehen. Es wird in keinem Fall – auch aufgrund der natürlichen Standortbedingungen vor Ort durch den Biber (flächige Vernässung von einem Großteil der Flächen) – eine truppweise Einbringung von Bäumen möglich sein. Da eine gruppenweise Einbringung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, stimmte der Gemeinderat der vorgeschlagenen redaktionellen Änderung der Satzungsunterlagen in diesem Punkt zu.

Dem Hinweis „standortfremd“ durch „Nicht standortgerecht“ zu ersetzen wurde zugestimmt.

Die Formulierung zu der genannten Pflegemaßnahme „Entfernung des Sträucheraufwuchses“ zum Erhalt und Sicherung der bisherigen offenen Bruchwaldflächen und feuchten Hochstaudenfluren, bezieht sich ausschließlich auf Sträucher. Der natürliche Anflug von Waldbäumen, insbesondere derer die unter den genannten Standortbedingungen (vernässte Fläche, Biber) anwachsen können, tragen zum Erhalt des Bruchwaldes bei und sind daher sogar erwünscht. Lediglich im Bereich der noch zu identifizierenden Quellbereiche kann es zu einer Herausnahme vom Bäumen kommen. Daher wurde zur Klarstellung die Festsetzung konkretisiert; „Die Freistellung der Quellbereiche ist in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchzuführen.“; „Die Quellbereiche und nassen Hochstaudenfluren sind dauerhaft als offene Lebensräume durch kontinuierliche Entfernung des Strauchaufwuchses alle 5 Jahre zu erhalten. Der natürliche Anflug von Waldbäumen ist zu erhalten und zu fördern.“

Die **Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729** betreffend wurden durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten folgende Vorschläge für die Anpassung der Satzung gemacht: Der Einsatz von Festmist sollte aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht erlaubt sein. Auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln gegen Giftpflanzen und als Baumschutz sollte erlaubt sein.

Entwicklungsziel der Fläche ist jedoch ein strukturreicher Streuobstbestand auf artenreichem Extensivgrünland. Mit diesen Maßnahmen soll insbesondere die Artengruppe der Insekten gefördert werden. Über die Insekten als Beutetier werden daraufhin auch die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse gestärkt. Zusätzlich soll das artenreiche Grünland Pflanzenarten Raum bieten, die auf nährstoffreichen Standorten nicht bestehen können. Dafür muss die Wiese in den kommenden Jahren ausgehagert werden. Eine Änderung der Satzungsunterlagen entsprechend der gegebenen Hinweise und Empfehlungen würde vollständig dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Maßnahmenkonzept widersprechen. Daher wurde diesem Punkt der Stellungnahme nicht stattgegeben.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und teilweise stattgegeben. Außer den vorgenannten redaktionellen Korrekturen und Klarstellungen zum besseren Verständnis wurden keine Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen veranlasst. Der empfohlenen Zulässigkeit von Düng- und Pflanzenschutzmitteln auf der Kompensationsfläche Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf wurde widersprochen.

Altlasten und Bodenschutz

Es bestehen keine altlastverdächtigen Ablagerungen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Staatsstraßen

Das Staatliche Bauamt Kempten hielt seine vorangegangene Stellungnahme (vom 22.07.2022) aufrecht und wies bezüglich des Änderungsbereichs A2 auf die Staubfreiheit und den Rückhalt von Niederschlagswasser, sowie freizuhaltende Sichtdreiecke bezüglich der ST 2035 hin. Dabei sind an der Staatsstraße befindliche im Flächennutzungsplan dargestellte Bäume betroffen. Überwiegend betrifft die Stellungnahme jedoch die Ausführung. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke betreffen zu großen Teilen die im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten und bestehenden Bäume. Der Bebauungsplan enthielt hinsichtlich der Anbringung von etwaigen Werbeanlagen keine detaillierten Angaben. Es wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich der Sichtdreiecke keine Werbung angebracht werden dürfe.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat verwies auf das Abwägungsergebnis aus der Sitzung 31.08.2021. In dieser Sitzung wurden die gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen, berücksichtigt und behandelt sowie die Änderungen an den Satzungsunterlagen veranlasst. Diese Änderungen sind beschlussgemäß umgesetzt worden und waren bereits im Entwurfsstand vom 31.08.2021 enthalten.

→ Mit Sitzung vom 12.04.2022 hat der Gemeinderat Oberostendorf die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt und die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ im OT Oberostendorf mit Stand vom 01.03.2022 – mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die nachfolgende Bearbeitung der Genehmigung beim LRA Ostallgäu beschlossen.

6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

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. 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.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorliegenden Zusammenfassenden Erklärung (vorausgehende Seiten 1 bis 13) zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.11 „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ wird hiermit bestätigt.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

.....
i. A. Katharina Matysik

B.Sc. Geographie