Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung Nr. 20
„Unterostendorf – Hinterer Kirchweg“

der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Unterostendorf

Begründung

Entwurf II

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

Stand: *10.10*.2023

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
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 ersten Entwurf werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der wiederholten Öffentlichen Auslegung kursiv und farbig markiert.

B E G R Ü N D U N G

für das Verfahren zur Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf - Hinterer Kirchweg“ der Gemeinde Oberostendorf im Ortsteil Unterostendorf

1 Anlass, Planungsziel und Zweck 4

2 Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) 4

3 Geltungsbereich 4

4 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB) 5

5 Planungsgrundlagen 6

5.1 Raumordnung und Landesplanung 6
5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) *2022 + 2023* 6
5.1.2 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns 6
5.1.3 Siedlungsstruktur 7
5.1.4 Regionalplan (RP) der Region Allgäu 7
5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 8

6 Bestandssituation und Schutzgüter 9

6.1 Topographie, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen, Boden und Fläche 9
6.2 Realnutzung 10
6.3 Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche) 11
6.4 Wasser 11
6.5 Klima / Luft 11
6.6 Mensch (Immissionen) 11
6.7 Mensch (Erholung) 12
6.8 Orts- und Landschaftsbild 12
6.9 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 12

7 Planungskonzept 12

7.1 Allgemeines 12
7.2 Städtebauliches Konzept 12
7.3 Grünordnerisches Konzept 13
7.4 Verkehrliche Erschließung 13

8 Begründung der textlichen Festsetzungen 13

8.1 Maß der baulichen Nutzung 13
8.2 Überbaubare Grundstücksflächen 13

8.3 Garagen / Stellplätze 13
8.4 Gestaltung der Gebäude 14
8.5 Grünordnung 14
8.6 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser 14
8.7 Immissionsschutz 15

9 Flächenstatistik 15

10 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch 15

10.1 Ermittlung des Ausgleichbedarfes 16
10.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 16
10.1.2 Eingriffsbilanzierung 16
10.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 17

11 *Immissionsschutz* 17

12 Technische Erschließung und Infrastruktur - Ver- und Entsorgung 21

13 Bearbeitungs- und Plangrundlagen 21

14 Quellenverzeichnis 22

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

Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 5
Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung 8
Abb. 3 Ausschnitt aus dem Vitalitätscheck 2.1 (Stand 2017) 9
Abb. 4 Übersicht Nutzung des Grundstückes © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 10
Abb. 5 Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 2, Abbildung auf dem Deckblatt) 18
Abb. 6 Prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (Abb. 5, S. 28, Stand: 16.08.2023) im Planungsgebiet (Erdgeschosshöhe) 20

T a b e l l e n v e r z e i c h n i s

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen 15

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Mit der Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf – Hinterer Kirchweg" reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den Bauwunsch für den eigenen Wohnbedarf der ortsansässigen Eigentümerfamilie. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung des Wohnhauses mit Garage zu schaffen. Das Grundstück liegt östlich des Hinteren Kirchweges und direkter Ortsrandlage (bebauter Innenbereich) von Unterostendorf. Dies hat zur Folge, dass Teile des Grundstückes im bauleitplanerischen Außenbereich liegen und bisher nur privilegierte Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Das Grundstück soll daher dem bauleitplanerischen Innenbereich von Unterostendorf zugeordnet werden (Einbeziehung), damit auch die gewünschte Wohnbebauung (Nicht-privilegiertes Bauvorhaben) den Vorgaben übergeordneter Planungen nicht widerspricht und keine öffentlichen Belange entgegenstehen.
Dazu bietet sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in besonderer Weise an, da diese aufgrund der bestehenden und umgebenden Bebauung (Wohnen und Landwirtschaft) im direkten Zusammenhang mit dem bebauten Innenbereich von Unterostendorf liegt. Zudem kann die geplante Erschließung des Grundstückes an bereits vorhandene Erschließungsstraßen angebunden werden.

2 VERFAHREN GEMÄß § 13 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 14.02.2023 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf – Hinterer Kirchweg" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin geforderte Voraussetzung wird erfüllt, da die einbezogene Fläche an die Wohnbebauung entlang dem Hinteren Kirchweg angrenzt und durch diese entsprechend geprägt ist.
Weiterhin sind auch die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB erfüllt. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 43/8 der Gemarkung Unterostendorf mit insgesamt ca. 991 m². Dieser liegt östlich des Hinteren Kirchweges im Ortsteil Unterostendorf und am östlichen Ortsrand von Unterostendorf.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch bestehende Bebauung (Dorfgebiet) und landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 35/2),
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 43),
- im Süden und Westen durch bestehende Bebauung (Dorfgebiet / landwirtschaftliche Gebäude, Fl.-Nr. 43)

begrenzt.

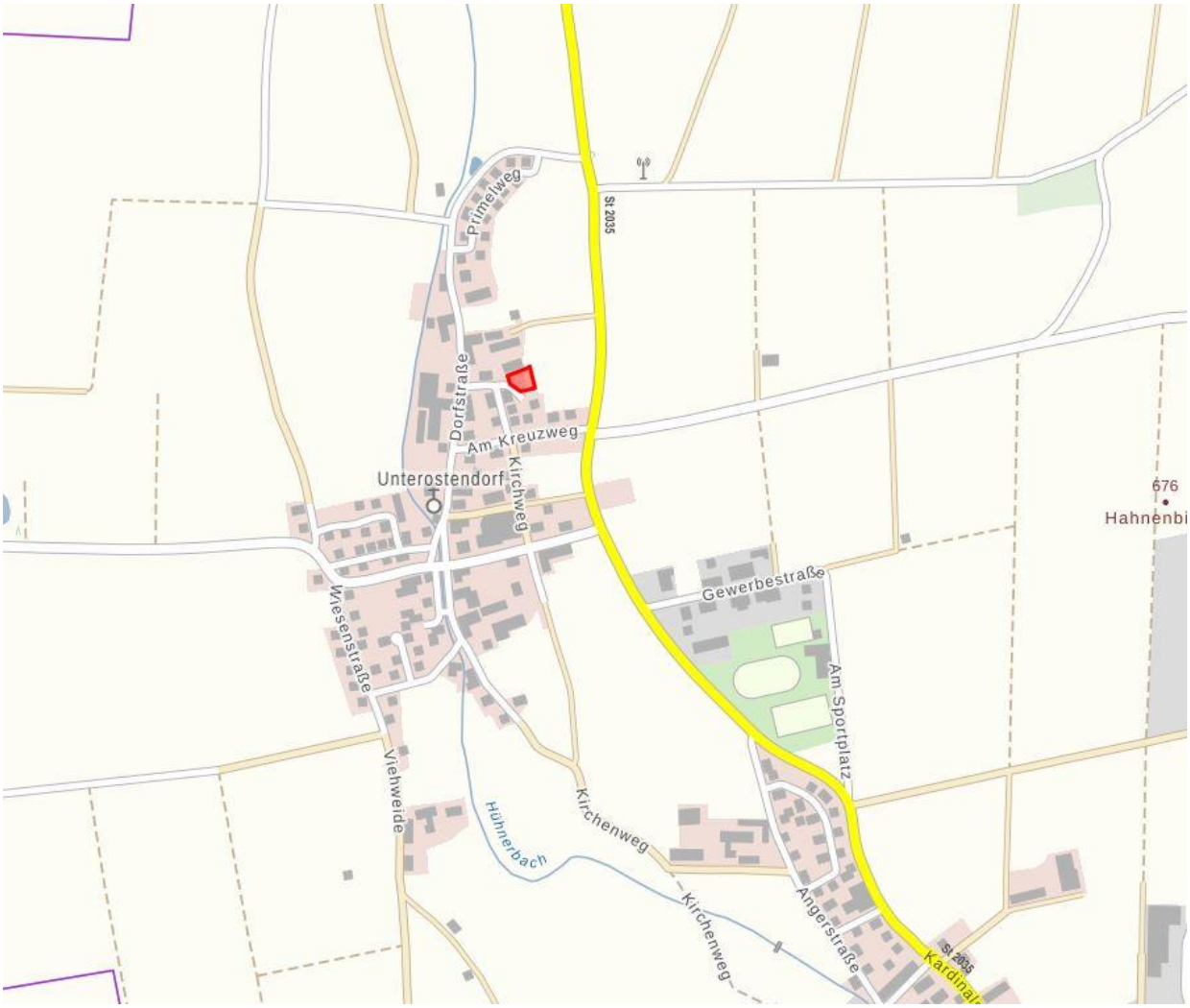

Abb. 1 Lageplan mit Kennzeichnung des Vorhabens, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB)

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

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- *Reduzierung und Anpassung des Festsetzungsumfanges an eine Einbeziehungssatzung*
  Reduzierung um die Festsetzungen zu
  - *Zulässigkeit von Vorhaben*
  - *Zahl der Wohnungen*
  - *Bauweise*
  - *Höhenlage baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen*
  - *Einfriedungen*

  Anpassung der Festsetzungen zu
  - *Maß der baulichen Nutzung*
  - *Garagen / Stellplätze*
  - *Gestaltung der Gebäude*

- *Grünordnung*
- *Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser*

- *Ergänzung einer Firstrichtung*
- *Ergänzung Festsetzung zur Gebäudegestaltung*

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- *Ergänzung der Ergebnisse aus dem Geruchsimmissionsgutachtens*
- *Anpassung des Kap. 5.1.1 an den aktuellsten Stand*

5 PLANUNGSGRUNDLAGEN

5.1 Raumordnung und Landesplanung

5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) *2022 + 2023*

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Oberostendorf im Allgemeinen Ländlichen Raum (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2022).
Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Oberostendorf mit all seinen Ortsteilen betreffen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2023).

5.1.2 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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 und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 *(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*
(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 und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

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.

5.1.3 Siedlungsstruktur

3.1 (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet 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.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Mit Einziehung des gegenständlichen Grundstückes wird eine (Teil-)Innenentwicklungspotentialfläche (Baulücke) aktiviert und bedarfsorientiert zu Wohnzwecken entwickelt. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ist in Richtung Westen über das umgebende Grundstück Fl.-Nr. 43 in Anschluss an den Hinteren Kirchweg flächensparend durchführbar.

5.1.4 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu kein zentraler Ort und liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (Regionaler Planungsverband Allgäu, 2008).

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

1.3 …

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

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

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

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

Die Einbeziehungssatzung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans. Mit Einziehung des gegenständlichen Grundstückes wird eine (Teil-)Innenentwicklungspotentialfläche (Baulücke) aktiviert und bedarfsorientiert zu Wohnzwecken entwickelt. Dabei ist das Grundstück bereits von bestehender Bebauung umgeben und entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung.

5.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet (PG), beziehungsweise der für die Bebauung vorgesehene Bereich, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf vom 12.05.2004 als „Gemischte Baufläche“ (gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO) und „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

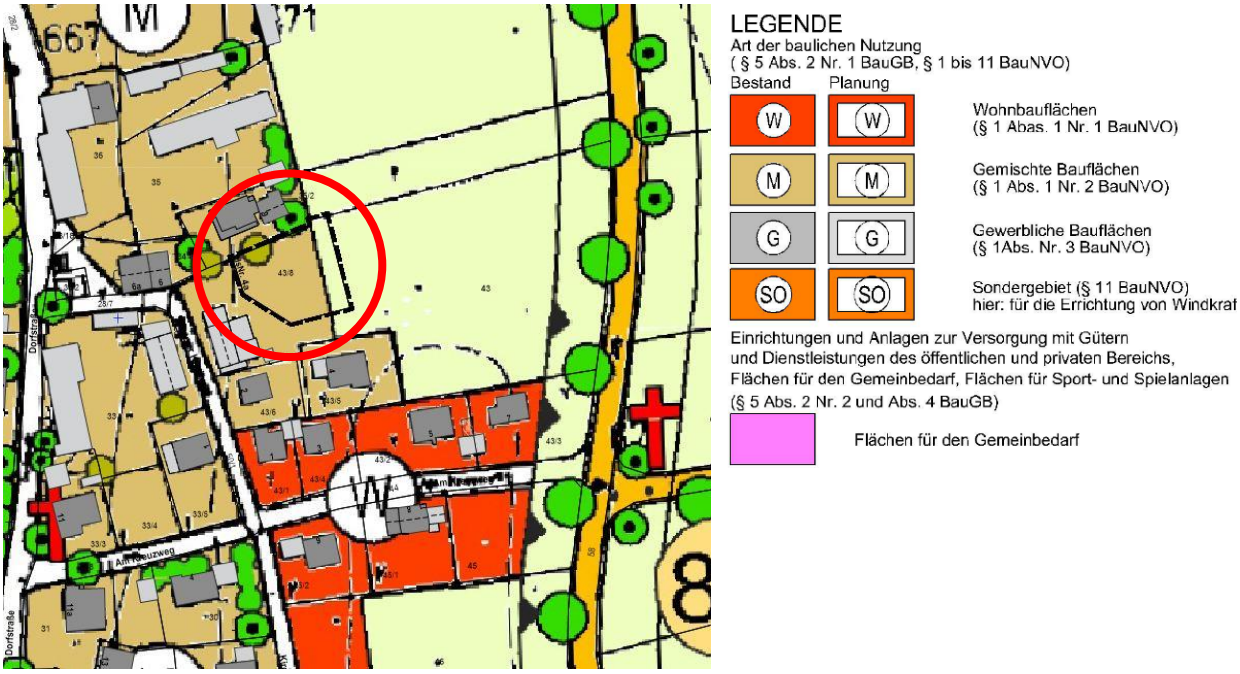

Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

Aufgrund dieser Darstellung kann das bestehende Grundstück grundsätzlich als innerörtliche Potentialfläche (Baulücke) betrachtet werden. Auch im Vitalitäts-Check der Gemeinde Oberostendorf aus dem Jahr 2017 war das damals noch zum Ursprungsgrundstück Fl.-Nr. 43 gehörende, gegenständliche Grundstück Fl.-Nr. 43/8 als Potentialfläche (geringfügig bebautes Grundstück) erfasst (Gemeinde Obersotendorf (Hrsg.), 2017). Durch die Einbeziehung und die Bauabsicht der Eigentümerfamilie wird damit ein bestehendes Innenentwicklungspotential aktiviert.

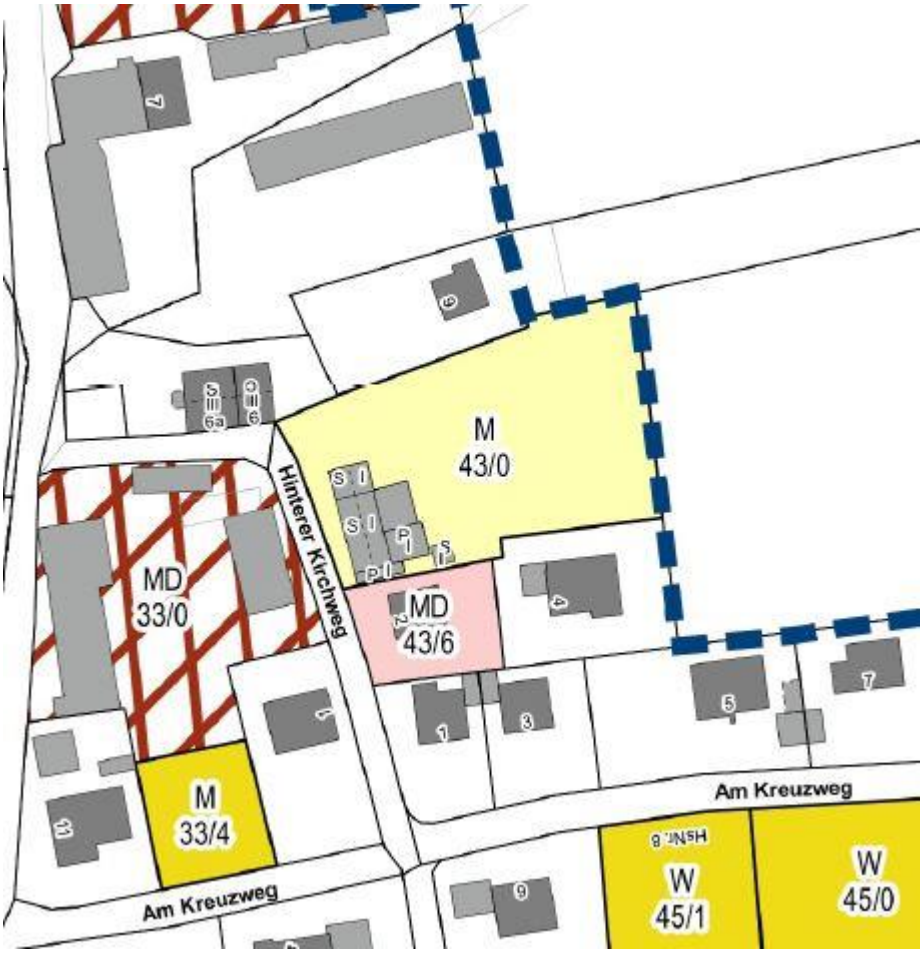

Abb. 3 Ausschnitt aus dem Vitalitätscheck 2.1 (Stand 2017)

6 BESTANDSSITUATION UND SCHUTZGÜTER

6.1 Topographie, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen, Boden und Fläche

Das Plangebiet und dessen Umgebung kann als weitgehend eben beschrieben werden und liegt auf ca. 670 m ü. NHN. Im westlichen Bereich sind anthropogene Veränderungen durch Aufschüttungen (Lagerfläche) vorhanden. Gemäß der digitalen geologischen Karte Bayern besteht der Untergrund vorrangig aus Lösslehm (pleistozän) und setzt sich zusammen aus Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023). Bei den anstehenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).
Klassifizierung gemäß Bodenschätzung: Grünland L I b2 66/65, Lehmboden höchster Ertragsfähigkeit (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023) und überdurchschnittlicher Grünlandzahl gegenüber dem Landkreis (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014).

Darstellung und Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen anhand der Bodenschätzung (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg.), 2003):

Bodenfunktion	Wertstufe	Beschreibung
Arten- und Biotopschutzfunktion	2 – 3	Gering - mittel
Retensionsvermögen bei Niederschlagswasserereignissen	5	Sehr hoch

Rückhaltevermögen Schwermetalle	4	Hoch
Ertragsfähigkeit	4 -5	Hoch – Sehr hoch
Archivfunktion	2	Gering

Baugrund:

Eine aktuelle Baugrunduntersuchung auf dem betreffenden Grundstück liegt nicht vor. Es wird dem Bauherrn dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung eine Baugrunderkundung bezüglich Trag- und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch ein geologisches Fachbüro durchzuführen zu lassen.
Aufgrund des anstehenden, z. T. schluffigen geologischen Untergrundes ist zu vermuten, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes deutlich eingeschränkt sein kann.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß wirksamen Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung
Bei Realisierung der Planung werden weit verbreitete Lehmböden, jedoch mit höchster Ertragsfähigkeit in einer Flächengröße von 764 m² neu für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Hierbei kommt es zu einer Überformung, Veränderung und Teilversiegelung der Böden. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Bezüglich der konkreten Flächennutzungen wird auf Ziffer 9 Flächenstatistik verwiesen.

6.2 Realnutzung

Das Grundstück wird im westlichen Bereich als Lagerfläche für Schüttgut und im südöstlichen Bereich privatgärtnerisch genutzt. Der östliche und nordöstliche Bereich wird als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Gehölze sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

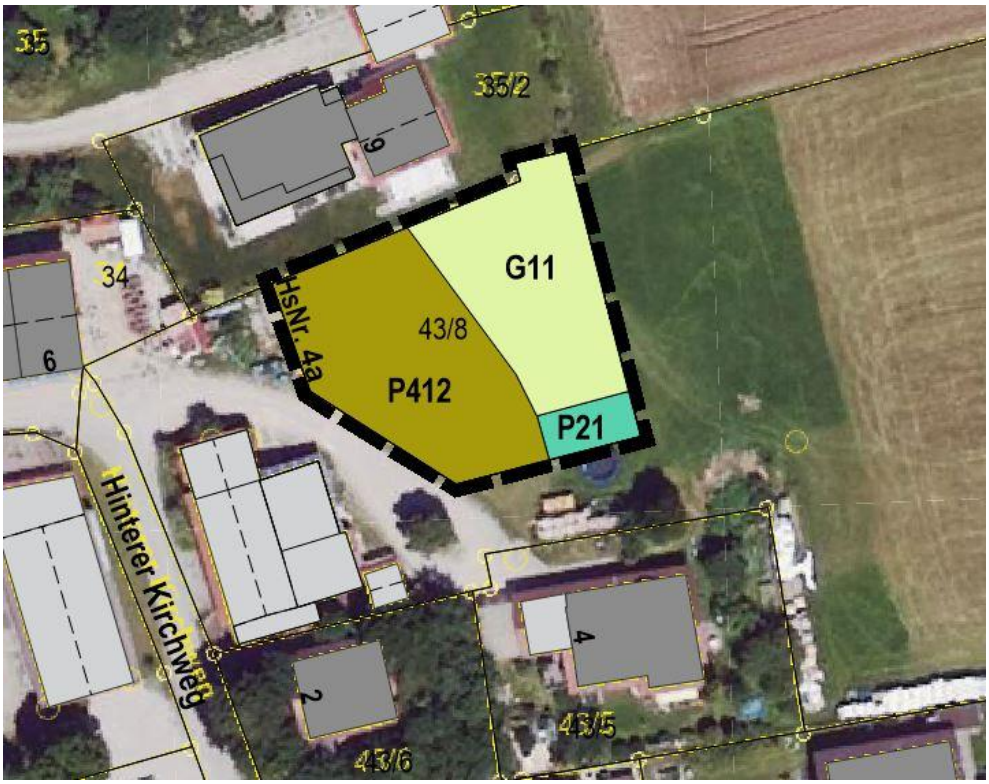

Abb. 4 Übersicht Nutzung des Grundstückes © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

6.3 Tiere und Pflanzen, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023). Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt und ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur auch nicht zu erwarten. Im Umfeld insbesondere in und an den landwirtschaftlichen Gebäuden können Quartiere bzw. Nester von gebäudebewohnenden Fledermäusen und Vögeln vorkommen. In ca. 220 Meter Entfernung befindet sich der ASK- Punkt 8030 - 0409, welcher aus dem Jahr 2011 stammt. Dabei wurden das Große Mausohr sowie weitere unbestimmte Fledermäuse in der Kirche aufgenommen. Es ist zwar möglich, dass das Vorhabensgebiet Vogel- und Fledermausarten Jagdhabitate bietet, jedoch sind aufgrund der vorhandenen ähnlichen Strukturen in der näheren Umgebung und der geringen Inanspruchnahme von Flächen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur in einem sehr geringen Maße zu erwarten.

6.4 Wasser

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich und es ist auch mit keiner Gefährdung durch Hochwasser etc. zu rechnen. Der Hühnerbach fließt ca. 200 Meter westlich des Planungsgebiets. Da jedoch der Hühnerbach auf einer etwa 5 Meter tieferen Höhenlage fließt, ist eine Hochwassergefahr auszuschließen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).
Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches auf einer im Vergleich zum Hühnerbach erhöhten Lage kann von einem mittleren Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Eine Beeinträchtigung der Bebauung durch Grundwasser ist daher nicht zu erwarten. Das Auftreten von Schichtenwasser kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.
Insgesamt sind durch das Vorhaben geringe Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

6.5 Klima / Luft

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

6.6 Mensch (Immissionen)

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
Auf der Staatsstraße St 2035 verkehren laut Verkehrszählung von 2015 durchschnittlich täglich 1273 Kfz (DTV_Kfz) und 76 Schwerlastfahrzeuge (DTV_SV) (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2015). Das Planungsgebiet liegt ca. 95 m westlich der Staatsstraße. Durch den bestehenden Abstand und die Eingrünung zur Staatsstraße hin, werden die Emissionen der Straße reduziert. Durch die geplante Bebauung ist nicht mit einer unzumutbaren Mehrbelastung durch den Verkehr zu rechnen.
Darüber hinaus ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
Im Umfeld des gegenständlichen Grundstückes liegen aktive Landwirte bzw. genehmigte Tierhaltungsanlagen. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit potentieller Schweinemast, einem Festmistlager

und offenen Güllesilo. Auch im Westen, an der Dorfstraße, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, zwei Pferden und einem Legehennenstall mit Auslauf. Zusätzlich verfügt diese Hofstelle ebenfalls über ein Festmistlager und eine Fahrsiloanlage für Mais- und Grassilage. Auf dem Grundstück Hinterer Kirchweg 1 werden noch 15 Legehennen gehalten. Das Festmistlager wird nur noch für Grünschnitt und Küchenabfälle genutzt. Im Süden grenzt noch der landwirtschaftliche Betrieb Hinterer Kirchweg Nr. 4 an. Hier werden lediglich noch zwei Mastschweine für den eigenen Bedarf und 20 Legehennen gehalten.

Um die bestehende Geruchsbelastung zu ermitteln, wurde von dem Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg, ein Immissionsschutzgutachten (Stand: 16.08.2023, vgl. Anlage 2 der Begründung) erstellt.

Für die Ergebnisse der Untersuchungen und die daraus resultierenden Anforderungen an diesen Bebauungsplan wird auf das Kap. 11 dieser Begründung verwiesen.

Insgesamt sind durch das Vorhaben selbst geringe negative Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Immissionen) zu erwarten.

6.7 Mensch (Erholung)

Außer für die Eigentümerfamilie hat die Fläche aufgrund fehlender Wegeverbindungen und aufgrund der intensiven Landwirtschaft grundsätzlich keine Funktion für die Naherholung. Wegeverbindungen, die potentiell der Erholung dienen könnten, werden nicht beeinträchtigt (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).

6.8 Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche ist von der St 2035 vor allem von Norden kommend gut einsehbar. Deshalb ist der Fläche eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild durchaus zuzuschreiben. Die bestehende Ortsrandeingrünung der angrenzenden Bebauung ist größtenteils vorhanden und als relativ gut einzustufen.
Aufgrund der jedoch geringfügigen baulichen Erweiterung sind die negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und baulichen Festsetzungen trotz der Bedeutung der Fläche gering.

6.9 Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

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

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Allgemeines

Die vorhandene, umgebende Bebauung besteht gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus „Gemischten Bauflächen“ sowie im etwas weiteren Umgriff aus „Wohnbauflächen“ (vgl. Abb. 2). Dies entspricht in beiden Fällen auch der tatsächlichen Situation. Aufgrund der im Umfeld vorhandenen, aktiven Landwirte kann das Gebiet als „Dorfgebiet“ gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft werden.

7.2 Städtebauliches Konzept

Das Gebäude im Geltungsbereich schließt den östlichen Ortsrand zur St 2035 zwischen bereits bestehender Bebauung endgültig ab und ergänzt die vorhandenen Strukturen nördlich und südlich des Vorhabensgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten vorgesehen. Angepasst an die ortsübliche Bebauung ist ein quadratischer Grundriss nicht zulässig und die Längsseite ist mit der Firstrichtung auszubilden.
Bei den zugelassenen Dachformen und -farben wurde ebenfalls aus Ortsbildgründen eine gezielte Auswahl vorgenommen, welche sich an der bestehenden Bebauung orientiert.

7.3 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet wird nach Osten auf der privaten Grünfläche eingegrünt. Gleichzeitig dient diese Fläche auch als Ausgleichsfläche. Dazu sind mehrere Strauchgruppen über die gesamte Länge verteilt zu pflanzen, die zur Eingrünung der Gebäude beitragen. Darüber hinaus sind in dem Grundstück mindestens 2 Bäume zur weiteren Durchgrünung zu pflanzen. Für die Bäume und Pflanzungen in der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche, die eine Wuchshöhe > 2,0 m erreichen, ist laut Art. 47 AG BGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ein notwendiger Mindestabstand von mindestens 4,0 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten. Befestigte Flächen sind auf das funktionelle Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich mit sickerfähigen Belägen herzustellen. Schottergärten sind nicht erlaubt, die Flächen sind zu begrünen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Straße „Hinterer Kirchweg“ und das Grundstück Fl.-Nr. 43, welches direkten Verwandten der Bauherrnfamilie gehört.

8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Gesamthöhe ermöglicht zwei Vollgeschosse sowohl bei einer flacheren, als auch bei einer steileren Dachneigung und orientieren sich an der bestehenden Bebauung des räumlichen Umfeldes. *Mit diesen klarstellenden Festsetzungen soll unter Beachtung der geplanten Bebauung gesichert werden, dass an der Ortsrandlage keine Bauformen entstehen, die den umgebenden Strukturen nicht gerecht werden.*

8.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze ist im Norden, Westen und Osten mit 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze eingezeichnet. Damit orientiert sich der Wert an den Abständen der Bayerischen Bauordnung (BayBO*). Eine Grenzbebauung und geschlossene Bauweise sollen damit verhindert werden und zu einem Baukörper führen, der sich in die Umgebung einfügt. Diese Festsetzung dient der Betonung des Einfügegebotes für Neubauten.*

8.3 Garagen / Stellplätze

Bezüglich der Mindestanzahl an *Stellplätzen ist die Bayerische Garagen- und Stallplatzverordnung (GaStellV) zu beachten. Es sollte darauf geachtet werden, ausreichend Stellplätze für die Bewohner des Hauses zur Verfügung stehen.*

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carport) sind aus Gründen des Ortsbildes und der Nachbarschaft in den überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Damit soll eine gewisse städtebauliche Grundordnung *und keine Grenzbebauung* erreicht werden.
Nicht überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, da sie in ihrer ortsplanerischen Wirkung eher untergeordnet sind.

8.4 Gestaltung der Gebäude

Das Ortsbild von Unterostendorf ist geprägt von Gebäuden mit einem rechteckigen Grundriss, Satteldächern und Fassaden in hellen Farben. Aus diesen Gründen wird auch für das neu entstehende Hauptgebäude Vorgaben zur Ausbildung des Grundrisses und das Satteldach als Dachform festgesetzt.
Die Dachneigung *und Hauptfirstrichtung* orientiert sich zum einen am Bestand in der Umgebung und lässt zum anderen eine optimale Nutzung von zwei Vollgeschossen zu.
Spiegelnde Fassadenelemente sind aus Rücksicht auf Fauna und Nachbarn nicht zulässig. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung (Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen). Grelle, unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben sind nicht zulässig. Gebäude sollen sich dem Ortsbild anpassen. Aus diesem Grund werden die Fassadenfarben auf helle, warme Farben aus dem weißen, gelben oder grauen Farbspektrum beschränkt. Ausnahmsweise sollen jedoch auch andere Farben in Abstimmung mit der Gemeinde und nach schriftlicher Zustimmung durch die Gemeinde in untergeordneten Teilbereichen möglich sein.
Um ortsunübliche Gebäudegrundrisse zu vermeiden, sind quadratische Ausformungen nicht zulässig. Die längere Seite muss, in Anlehnung an die Umgebung, mindestens 20 % länger sein als die kürzere Gebäudeseite. So soll eine ortstypische, längs gerichtete Ausbildung der Grundrisse gewährleistet werden. *Diese Festsetzungen dienen der Verdeutlichung und Klarstellung des Einfügegebotes für Neubauten im Innenbereich nach § 34 BauGB.*

8.5 Grünordnung

Im Osten des geplanten Wohnbaugrundstückes ist auf privatem Grund zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zum Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, welche auch gleichzeitig dem Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch dienen soll (vgl. Ziffer 10.2 dieser Begründung). Innerhalb dieser Fläche sind auch genehmigungsfreie Nebenbauten nicht zulässig. Aus Richtung Osten gesehen soll das neue Wohnhaus nicht übergangslos auf die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft prallen.
Auf dem Grundstück sind zwei Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Auf diese Weise soll zusätzlich eine maßvolle Durchgrünung des Gebietes sichergestellt werden. Daneben sind sämtliche nicht überbauten Flächen flächenhaft durch Ansaaten oder Bepflanzungen zu begrünen. Es sollen artenarme „Steinwüsten“, die zu einer Erhöhung der Umgebungstemperatur beitragen, verhindert werden.

8.6 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse).
Eine auf das konkrete Plangebiet bezogene aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt nicht vor. Eine entsprechende Prüfung der Sickerqualität des Baugrundes (z. B. durch Baggerschürfe) ist vom Bauherrn jeweils zur Erstellung der Bauantragsunterlagen vorzunehmen.

Rückschlüsse auf die grundsätzliche Sickerfähigkeit des Untergrundes sind aus dem näheren nachbarschaftlichen Umfeld des Plangebietes gezogen worden. Eventuell flächige oder bereichsweise und kleinräumig auftretende Stauschichten lassen sich voraussichtlich und in Anlehnung an vergleichbare Planungs- oder Geländesituationen durch technische Maßnahmen (Durchstoßen) überwinden.
Die Verwendung von Regenwasserzisterne auf Privatgrund zur Erst-Pufferung von extremen Niederschlagsereignissen hat sich bei vorausgehenden Baugebietserschließungen bewährt und verfehlt ihre beabsichtigte Wirkung an keiner Stelle. Eine Nutzung des Wassers zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches (zum Beispiel zu Zwecken der Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung im Haus) wird empfohlen. Diese Zisternen werden deshalb auch im vorliegenden Plangebiet verpflichtend für das Baugrundstück vorgeschrieben.
In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

8.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die Planung als auch für die bestehenden angrenzenden Nutzungen. Daher wurde aus Gründen des Nachbarschutzes und zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse Mindestabstände für die Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen zu den nächsten Wohngebäuden festgesetzt. Die Mindestabstände wurden dem Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt entnommen und aufgerundet (Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), 2011). Die Werte orientieren sich dabei an der Schallleistung der Wärmepumpe, den immissionschutzrechtlichen Grenzwerten für Lärm (gem. TA Lärm) nachts und der Baugebietskategorie.

9 FLÄCHENSTATISTIK

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	**Bestand**		**Planung**	
	m²	**%**	**m²**	**%**
Überbaubare Fläche (Bau- und Freiflächen, Dorfgebiet)	764	*77,1*	764	*77,1*
Fläche für die Landwirtschaft	227	*22,9*	--	--
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	--	--	227	*22,9*
Summe	**991**	***100***	**991**	***100***

10 EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

Gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.
Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

10.1 Ermittlung des Ausgleichbedarfes

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

10.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Mindestmaß;
- Befestigung von Stellplätzen, deren Zufahrten sowie Stauräume vor den Garagen nur mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;
- Verpflichtender Einbau einer Regenwasserzisterne mit Hinweis zur Nutzung des gesammelten Wassers zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus;
- Erhaltung der Oberflächengestalt des Geländes;

Schutzgüter Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Baugebietsein- und -durchgrünung durch die Pflanzung von Gehölzen;
- Naturnahe Begrünung der Grünflächen;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Hinweise zu Baufällungen und Gehölzschnitte
- Hinweise zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;

10.1.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herangezogen (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021). Die Eingriffsbilanzierung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind ausführlich in der Themenkarte „Eingriffs und Ausgleichsermittlung" (Anlage 1 dieser Begründung) dokumentiert.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist in der Einbeziehungssatzung mit 0,4 festgesetzt.

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird insbesondere aufgrund der Gebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung mit 10 % angesetzt.

Somit ergibt ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **460 Wertpunkten**.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) + Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion
Wasser	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	Ortsabrundung im überprägten Siedlungsrandbereich + ausgeräumte Agrarlandschaft im nahen und weiteren Umfeld.

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer 10.1.1) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

10.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 460 Wertpunkten wird gebietsintern mit einer Fläche von 227 m² (756 Wertpunkte) erbracht. Aufgrund der Ausgestaltung der Maßnahme als lockere Ortsrandeingrünung wurde ein Anrechnungsfaktor von 0,5 (50 % der Fläche) angenommen.

Entwicklungsziel der gebietsinternen Ausgleichsfläche: Lockere arten- und strukturreiche Hecke (Mesophiles Gebüsch) zur Ortsrandeingrünung;

Am nördlichen Ortsrand wird eine lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern festgesetzt. Dadurch soll an diesem Ortsrandbereich auch eine Eingrünung erreicht und eine gute Einbindung der Siedlungsstruktur in die Kulturlandschaft gewährleistet werden.

Um einerseits die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 50 % der Grundstückslänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind hierbei in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden. Bei den Sträuchern ist aufgrund der Ortsrandlage autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zu verwenden. Pro Strauchgruppe sind im Sinne der Artenvielfalt mindestens vier verschiedene Straucharten 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.

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges ist in der Themenkarte „Eingriffs und Ausgleichsermittlung“ (Anlage 1 dieser Begründung) dokumentiert. Der Kompensationsumfang beläuft sich auf 756 Wertpunkte. Abzüglich des Kompensationbedarfes von 460 Wertpunkte, können 296 Wertpunkte auf dem privaten Ökokonto verbleiben.

11 *IMMISSIONSSCHUTZ*

In der näheren Umgebung und direkt angrenzen an das Planungsgebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die voll oder zumindest in Teilen noch genutzt werden. Um durch die Einziehung des Baugrundstückes und die geplante Wohnnutzung Einschränkungen für die Betriebe zu vermeiden und deren Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu ermitteln, wurde das Büro ACCON GmbH, Greifenberg beauftragt, ein fachliches Gutachten (vgl. Anlage 2 der Begründung) über den bestehenden Geruchsimmissionen zu erstellen. Dabei wurden folgende vier landwirtschaftlichen Betriebe einbezogen:

- *Landwirtschaftlicher Betrieb, Dorfstraße 9A (Fl.-Nrn. 35, 35/2 und 36)): Schweinemast (ca. 160 Tiere), Festmistlager und eine offene Güllegrube sowie Wohnhaus;*
  <u>Hinweis:</u> Das Stallgebäude auf Fl.-Nr. 36 ist nicht verändert worden und daher für die Haltung von Schweinen weiterhin nutzbar: Am Stallgebäude auf Fl.-Nr. 35 wurden jedoch Umbauten vorgenommen und es wird als Lagerhalle genutzt. So wurden im Zuge der Errichtung der Photovoltaikanlage auf dem Dach die Abluftkamine zurückgebaut und in der Nordwand zwei Garagentore anstelle der Stallfenster eingebaut. Ohne größere Umbaumaßnahmen ist dieser Stall nicht für eine Schweinehaltung reaktivierbar.
- *Landwirtschaftlicher Betrieb, Dorfstraße 8 (Fl.-Nrn. 4 und 5): Rinderhaltung älter 2 Jahre (ca. 120 Tiere), Jungviehhaltung 6 Monate bis 2 Jahre (ca. 75 Tiere), Aufzuchtkälber (ca. 20 Tiere), 2 Pferde, 12 Legehennen, Festmistlager und Fahrsiloanlage (Gras- und Maissilage) sowie Wohnhaus;*
- *Landwirtschaftlicher Betrieb, Hinterer Kirchweg 1 (Fl.-Nr. 33): Legehennen 15, Festmistlager nur noch für Grünschnitt und Küchenabfälle, Fahrsilo als Wohnmobilstellplatz;*

Hinweis durch Eigentümer: Tierhaltung wird nicht mehr aufgenommen, da die Ställe den Anforderungen an das Tierwohl nicht entsprechen;

- *Landwirtschaftlicher Betrieb, Hinterer Kirchweg 4 (Fl.-Nr. 43): 2 Mastschweine (März bis November für den Eigenbedarf), 20 Legehennen;*
  Hinweis: Immissionsbeiträge dieses Betriebes liegen unter der Irrelevanzschwelle;

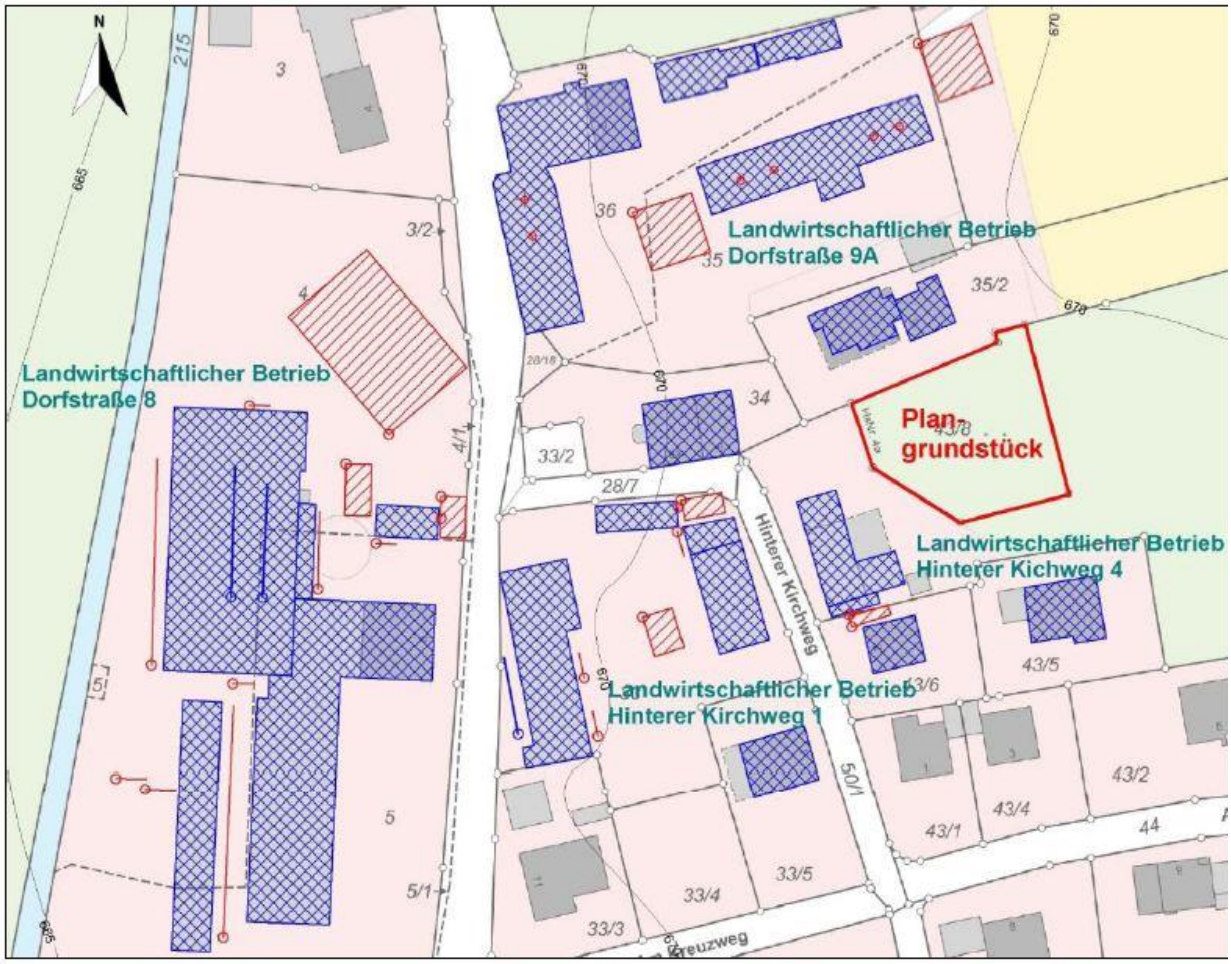

Abb. 5 Lageplan mit den im Geruchsgutachten betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben (vgl. Anlage 2, Abbildung auf dem Deckblatt)[1]

Unter Beachtung der Geländemodalitäten, der Meteorologie zur Berechnung notwendigen Emissions- und Geruchsfaktoren wurde die relative Häufigkeit der Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden berechnet. Dazu sind in der TA Luft 2021 folgende relative Häufigkeiten als Grenzwerte festgelegt:

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

Daneben gilt an Flächen im Übergang zum Außenbereich noch höhere Übergangswerte, wie zum Beispiel 0,2 Geruchsstunden im Übergang von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Dorfgebieten in den Außenbereich. Im Weiteren gilt nach Anlage 7 der TA Luft 2021, dass in historisch gewachsenen Dorfgebieten und der damit einhergehenden Gemengelange die landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen als ortüblich angesehen werden können und aus der

[1] (ACCON GmbH, 2023)

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.*

Die Berechnungen haben ergeben, dass auf dem Grundstück, welches an den Außenbereich angrenzt, die in der TA Luft (2021) festgesetzten Grenzwerte zu den Geruchsstunden pro Jahr für Grundstücke angrenzend an den Außenbereich nicht überschritten. Zudem kann für das Planungsgrundstück von einer ortsüblichen Geruchsbelastung ausgegangen werden, da an den benachbarten Wohnhäusern Hinterer Kirchweg 6 und 6A eine deutlich höhere Belastung vorliegt. Entsprechend der TA Luft 2021, Anhang 7 ist von einer Gemengelage zu sprechen, die in der Nachbarschaft über eine lange Zeit gewachsen ist und es kann von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden.

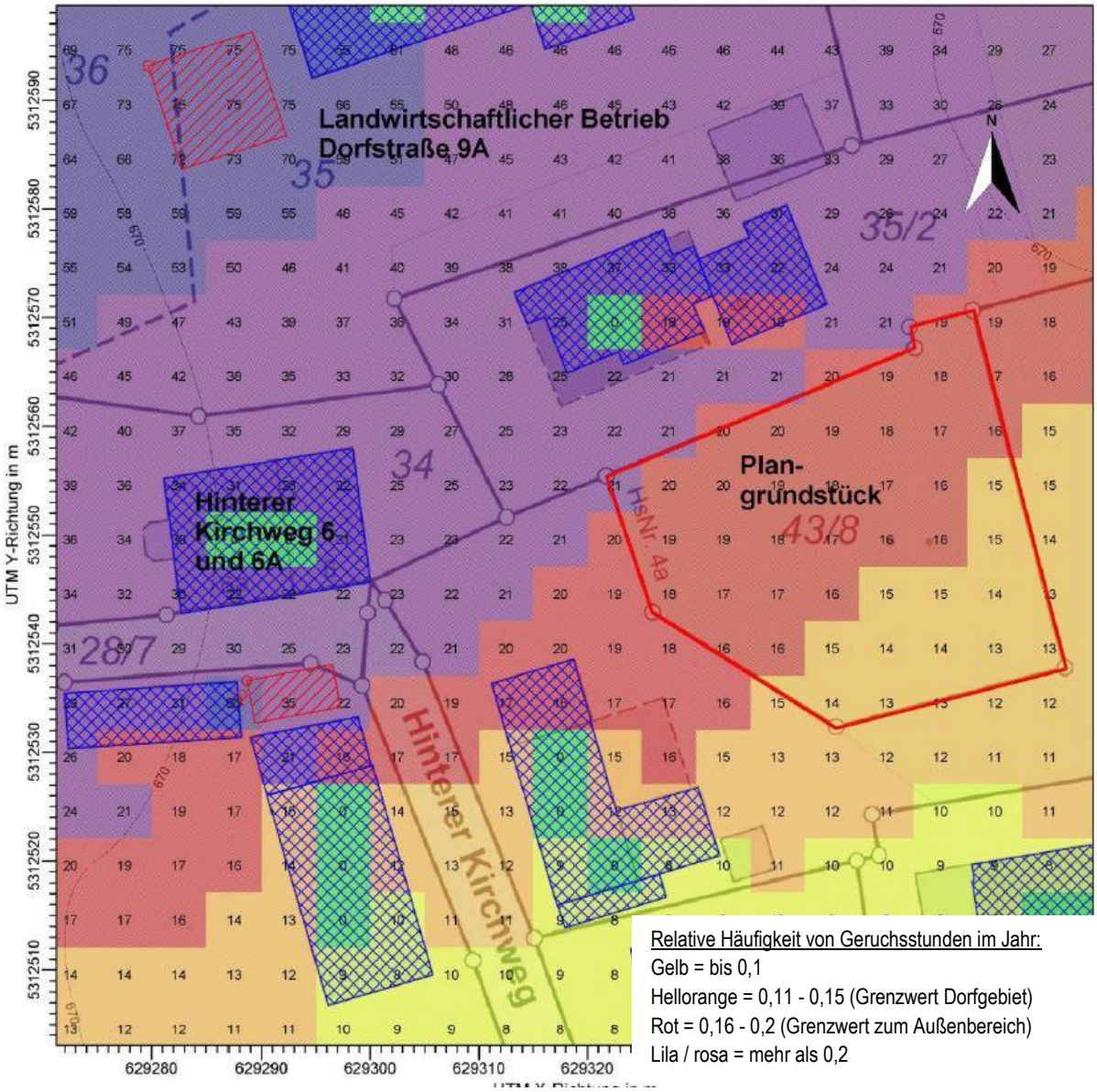

Abb. 6 Prognostizierten Jahreshäufigkeit der bewerteten Geruchsstunden (Abb. 5, S. 28, Stand: 16.08.2023) im Planungsgebiet (Erdgeschosshöhe)

Dennoch wird den Bauherrn empfohlen, das Wohngebäude im südlichen Grundstücksbereich zu orientieren, sodass zumindest eine Hausseite innerhalb des Bereiches befindet, in dem der Immissionswert für ein Dorfgebiet sicher eingehalten wird. Zudem sollte eine zentrale Lüftungsanlage vorgesehen werden. Alternativ sollten Schlaf- und Wohnräume im Grundriss so ausgerichtet werden, dass diese zumindest über ein Fenster auf der weniger belasteten Gebäudeseite aufweisen.
Auf das geruchstechnische Gutachten der ACCON GmbH, Bericht-Nr. ACB-0823-236147/02 vom 16.08.2023 wird verwiesen.

12 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR - VER- UND ENTSORGUNG

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen, welche in der Zuständigkeit der Gennach-Hühnerbach-Gruppe mit Sitz in der Gemeinde Stöttwang liegt. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.
Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.
Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Abwasserverband Gennach-Kirchweihtal.
Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (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.

Stromversorgung

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

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückeigentümern im Plangebiet sind zur Leerung an der nächsten, vom Abfallsammelfahrzeug erreichbaren Straße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

13 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

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

14 QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel *1* des Gesetzes vom *28. Juli* 2023 (BGBl. *2023* I Nr. *221*)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl S. 132), zuletzt geändert durch Artikel *2* des Gesetzes vom *3. Juli* 2023 (BGBl. *2023* I Nr. *176*)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022

Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) vom 20. September 1982 (BayRS IV S. 571) BayRS 400-1-J, zuletzt geändert durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch *Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371*)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

Berichte, Leitfäden, Karten und andere Quellen

ACCON GmbH. 2023. *Geruchsimmissionsgutachten Einbeziehungssatzung Nr. 20 "Unterostendorf - Hinterer Kirchweg" in Unterostendorf, Landkreis Ostallgäu.* Greifenberg : s.n., 2023.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. Bayerischer Denkmal-Atlas. [Online] [Zitat vom: 08. 02 2023.] https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/.

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.). 2012. *Karte der Naturraum-Haupteinheiten und der Naturraum-Einheiten in Bayern.* Augsburg : s.n., 2012.

—. 2011. *Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen, Ein Leitfasen (Auszug Teil III).* Augsburg : s.n., 2011.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. 2020. *Amtliche Biotopkartierung Bayern - Flachland.* Augsburg : Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020.

—. 2014. *Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen Gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverrodnung (BayKompV).* Augsburg : Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014.

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg.). 2003. *Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen um Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.* Augsburg, München : s.n., 2003.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. 2022. BayernAtlas. *Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern, 1:25.000.* [Online] 24. 02 2022. https://v.bayern.de/sbFGH.

—. 2023. BayernAtlas. *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000.* [Online] 2023. [Zitat vom: 08. 02 2023.] https://v.bayern.de/gFQF2.

—. 2023. BayernAtlas. *Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000.* [Online] 2023. [Zitat vom: 08. 02 2023.] https://v.bayern.de/dGtmn.

—. 2023. BayernAtlas. *Thema Umwelt - Natur (alle Karten).* [Online] 2023. [Zitat vom: 20. 02 2023.] https://v.bayern.de/f7dpj.

—. 2023. BayernAtlas. *Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete.* [Online] 2023. [Zitat vom: 20. 02 2023.] https://v.bayern.de/x2my4.

—. 2023. BayernAtlas. *Wander- und Radwege.* [Online] 2023. [Zitat vom: 20. 02 2023.] https://v.bayern.de/NTN2Y.

—. 2023. BayernAtlasPLUS. *Bodenschätzung.* [Online] 2023. [Zitat vom: 08. 02 2023.] https://v.bayern.de/x2yFK.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat. 2022. *Landesentwicklungsprogramm Bayern - Kartenteil (Anhang).* München : Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2022.

—. 2023. *Landesentwicklungsprogramm Bayern - Textfassung.* Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat : München, 2023.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. 2021. *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.* München : Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021.

—. 2015. Bayerisches Straßeninformationssystem. *Datenabfrage Straßenverkehrszählung.* [Online] 2015. https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/strassenverkehrszaehlungen.aspx.

Gemeinde Obersotendorf (Hrsg). 2004. *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Oberostendorf.* Oberostendorf : s.n., 2004.

—. 2017. *Gemeindenentwicklungskonzept der Gemeinde Oberostendorf.* Oberostendorf : s.n., 2017.

Gemeinde Obersotendorf (Hrsg.). 2017. *Vitalitätscheck 2.1 zur Innenentwicklung der Gemeinde Oberostendorf.* Oberostendorf : s.n., 2017.

Regionaler Planungsverband Allgäu. 2008. *Regionalplan der Region Allgäu (16).* Kaufbeuren : s.n., 2008.

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zur Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Einbeziehungssatzung bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis xx), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx) und der Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom xx.xx.2023, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner