



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuer- wehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“

Textliche Festsetzungen

Entwurf 3

Stand: 24.01.2024

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 Entwurf 2 werden zur besseren Auffindbarkeit im Rahmen der Erneuten Öffentlichen Auslegung grün und kursiv markiert.

SATZUNG

der Gemeinde Oberostendorf für den Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“

Die Gemeinde Oberostendorf erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) Baunutzungsverordnung n der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, dem Art. 4 des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, dem Art. 23 **Gemeindeordnung** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist und der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist

den **Bebauungsplan Nr. 21**

„Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“- als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung mit Legende in der Fassung vom 24.01.2024.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 24.01.2024.
 - Anlage 1: Themenkarte Eingriffsermittlung vom 24.01.2024
 - Anlage 2: *Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengenfeld vom 24.01.2024*
 - Anlage 3: Baugrunduntersuchungen Neubau Feuerwehrhaus Oberostendorf vom 25.05.2023, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, 21 Seiten
 - Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ ACB-0823-236218/02/rev2 vom 21.11.2023, ACCON GmbH, Greifenberg, 23 Seiten und 2 Anlagen
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 326, 326/2, 326/3 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 326/4, jeweils der Gemarkung Oberostendorf sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 59/4 und 59/5 sowie die Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 60, jeweils der Gemarkung Unterostendorf.
- 1.4 Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb des Überlappungsbereiches alle früheren Bebauungspläne mit Ausnahme der Sichtfelder vollständig.

§ 2 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ Gem 1

2.1 Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ dient der Unterbringung eines Feuerwehrhauses und eines Bauhofes sowie einer Wertstoffsammelstelle.

Zulässig sind:

- alle für den Feuerwehr- und Bauhofbetrieb sowie die Wertstoffsammelstelle erforderlichen Funktionsräume und Flächen sowie Schulungs-, Aufenthalts-, Büro- und Lagerräume
- Tennisanlagen
- Sportplatz
- Wege und Plätze, die der Erschließung und dem Aufenthalt der oben genannten Nutzungen dienen
- Lagerflächen
- Wertstoffsammelstelle
- Ballfangzäune oder Ballfangnetze mit oder ohne Windschutz sowie mit oder ohne Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 6 m
- Stellplätze und Garagen für den durch die oben genannten Nutzungen verursachten Bedarf
- den Nutzungen dienende Nebenanlagen

§ 3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ Gem 2

3.1 Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ dient der Unterbringung von Sport- und Parkplätzen, eines Vereinsheimes bzw. Räumen für Vereine sowie Tennisanlagen.

Zulässig sind:

- Vereinsheim bzw. Vereinsräume inklusive aller erforderlichen zugehörigen Funktionsräume und Flächen sowie Aufenthalts-, Büro- und Lagerräume
- Tennisanlagen
- Wege und Plätze, die der Erschließung und dem Aufenthalt der oben genannten Nutzungen dienen
- Ballfangzäune oder Ballfangnetze mit oder ohne Windschutz sowie mit oder ohne Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 6 m
- Stellplätze und Garagen
- den Nutzungen dienende Nebenanlagen

§ 4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (G1)

4.1 Die Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dient der Unterbringung von Sportanlagen.

Zulässig sind:

- Tennisanlagen
- Sportplatz
- Wege und Plätze, die der Erschließung der oben genannten Nutzungen dienen
- Ballfangzäune oder Ballfangnetze mit oder ohne Windschutz sowie mit oder ohne Sichtschutz bis zu einer maximalen Höhe von 6 m
- den Nutzungen dienende Nebenanlagen

4.2 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche G1 sind Wege und Plätze sowie befestigte Flächen und Sportanlagen bis zu maximal 2.600 m² zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

5.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH) bestimmt.

5.2 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl gilt die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche als Grundstücksfläche ungeachtet der Flurstücksgrenzen. Die zur Berechnung heranzuziehende Gesamtfläche beträgt im Einzelnen:

- Gem 1 „Kommunale Einrichtungen“ = 5.279 m²
- Gem 2 „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ = 2.737m²

5.3 Wand- und Gesamthöhen werden folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	Maximale Wandhöhe (WH)	maximale Gesamthöhe (GH)
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“	10,00 m	10,00 m
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“	7,00 m	10,00 m

5.4 Die Wandhöhe ist bei Satteldächern das traufseitige Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.5 Die Gesamthöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum obersten Punkt der Dachhaut.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

6.2 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

6.3 In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 77 m nicht überschreiten dürfen.

§ 7 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

7.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Stichtag: Aufstellungsbeschluss) genießt Bestandsschutz.

§ 8 Nebengebäude / Nebenanlagen

8.1 Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht jedoch in der anbaufreien Zone.

§ 9 Stellplätze

9.1 Stellplätze sind im Gem 1 und Gem 2 innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Für den Bauhof sowie die Wertstoffsammlung können die Stellplätze auch außerhalb der Flächen für Stellplätze angeordnet werden.

9.2 Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) auszuführen. Sofern aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich (z. B. Behindertenstellplätze), sind auch andere Beläge zulässig.

§ 10 Gestaltung der Gebäude

10.1 Für sämtliche Gebäude, ausgenommen untergeordnete Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m², sind in den jeweiligen Gebieten folgende zugeordnete Dachformen, Dachneigungen und Ausführungen zulässig:

Gebiet	zulässige Dachform	maximal zulässige Dachneigung	Dachaufbauten
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“	symmetrisches Satteldach, Pultdach, Flachdach	bis 23°	keine
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“	symmetrisches Satteldach	10° bis 23°	keine

- 10.2 Symmetrische Satteldächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte und Dachaufbauten sind unzulässig. Widerkehren sind zulässig.
- 10.3 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 10.4 Bei Satteldächern und Pultdächern gilt: Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 10.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 10.6 Flachdächer von mehr als 30 m² sind dauerhaft zu begrünen.

§ 11 Außenbeleuchtung

- 11.1 Die Beleuchtung des Geländes und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 11.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.7 der Hinweise durch Text).
- 11.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

§ 12 Sichtfelder

- 12.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtfeld unzulässig. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

§ 13 Grünordnung

- 13.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens derselben Wuchsordnung und mit zulässigen Baumarten und Mindestqualitäten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 vorzunehmen.
- 13.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind - mit Ausnahme der für den Betriebs- und Spielablauf benötigten Flächen - dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Dabei sind

- in der Gemeinbedarfsfläche Gem 1 („Kommunale Einrichtungen“) mindestens sechs Laubbäume 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbäume gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1,
 - und in der Gemeinbedarfsfläche Gem 2 („Sportliche Nutzung und Vereinsheim“) sind mindestens zehn Laubbäume der 1., 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbäume gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
 - Die zu erhaltenden Bäume sowie die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Bestimmung Verkehrsbegleitgrün im Westen und der öffentlichen Grünfläche zur Ortsrandeingrünung im Osten sind nicht anrechenbar.
 - Die vier festgesetzten, zu pflanzenden Bäume entlang der Straße „Am Sportplatz“ sind anrechenbar. Ebenso können die bis zu 5 in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bestandsbäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gem 2 angerechnet werden, wenn diese erhalten werden.
 - Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes folgt, auszuführen.
- 13.3 Die Baufläche der Gemeinbedarfsfläche Gem 1 („Kommunale Einrichtungen“) und die Grünfläche G 1 („Sportanlagen“) sind untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite zu gliedern.
Auf dem Grünstreifen ist auf insgesamt mindestens 60 % seiner Länge eine 1-reihige, artenreiche und freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Zulässige Pflanzenarten sind Bäume 3. Wuchsordnung sowie Obstbäume gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 und Sträucher gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2. Für die Sträucher gilt ein Pflanzabstand von maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke und die Verwendung der Arten in Gruppen von 2-3 Pflanzen.
Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text).
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.
- 13.4 Für die zu pflanzenden Bäume hat der durchwurzelbare Standraum mindestens 12 m³ zu betragen und ist mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 13.5 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich bzw. spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1, nachzupflanzen.

§ 14 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)

- 14.1 Die in der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen enthaltende Schnitthecke (siehe Planzeichnung) ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine artengleiche Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 14.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen bzw. arten- und blütenreiches Verkehrsbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (entsprechend Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text).
- 14.3 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zwingend in der angegebenen Wuchsordnung, gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Der Mindestabstand der Neuanpflanzungen hat 8,00 m gemessen vom Fahrbahnrand zu betragen. Ein Verschieben der Baumstandorte längs zu Fahrbahnkante um bis zu 3 m ist zulässig.
- 14.4 Die Herstellung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung des Feuerwehrgebäudes folgt, stattzufinden.

§ 15 Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)

- 15.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zwingend in der angegebenen Wuchsordnung, gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
- 15.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) ist auf insgesamt mindestens 70 % der Länge der Grünfläche eine 2- bis 3-reihige, artenreiche und freiwachsende Hecke zu pflanzen und zu entwickeln. Zulässige Pflanzenarten sind Sträucher gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2. Für die Sträucher gilt ein Pflanzabstand von maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke und die Verwendung der Arten in Gruppen von 2-3 Pflanzen.
- Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text).
- Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.

§ 16 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 16.1 Für die Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von **14.114 Wertpunkten (WP)** erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG). Auf die anhängige Plandarstellung mit der Bezeichnung „Anlage 1 Eingriffsermittlung“, welche Bestandteil dieser Satzung ist sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.
- 16.2 Daneben werden infolge der Realisierung der Planung zusätzlich für die Rodung von insgesamt 9 Bäumen im Verkehrsbegleitgrün entlang der Staatsstraße 2035 (Kardinalstraße) Ersatzpflanzungen von mindestens 9 Laubbäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 erforderlich. Auf die entsprechende Abhandlung der Ersatzpflanzungen (Zuordnung) innerhalb der Begründung wird verwiesen.
- 16.3 Der Kompensationsflächenbedarf wird auf gebietsexternen Flächen abgewickelt bzw. auf diesen festgesetzt. Diese sind *die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 346 (3.517 m²) und 347 (3.273 m²) (jeweils Gmkg. Lengenfeld). Auf die anhängige Plandarstellung mit den Bezeichnungen „Anlage 2 Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengenfeld“, welche Bestandteil dieser Satzung ist, sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.*
- 16.4 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen und noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen bzw. die Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte haben innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und maßnahmenspezifisch zu pflegen.
- 16.5 Maßnahmenkonzeption für die *gebietsexternen Kompensationsflächen auf den Fl.-Nrn. 346 & 347* der Gemarkung Lengenfeld
- Entlang der westlichen *Grundstücksgrenzen* (Böschungunterkante entlang der Kreisstraße) ist auf einem mindestens 4,0 m tiefen Streifen ein artenreicher Hochstaudensaum mit dem Entwicklungsziel Biotopnutzungstyp K 122 zu entwickeln.
- Dazu ist der Boden durch Grubbern / Eggen ein- bis zweimal im kurzen Abstand zu Beginn der Vegetationsperiode (ca. Anfang April) vorzubereiten. Anschließend sind die Streifen mit einer Initial-Ansaat aus einem arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung mit mindestens 80 % Kräuteranteil („Schmetterlings- und Wildbienen-saum“), Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen. Alternativ ist eine Mähgutübertragung von geeigneten, lokalen Spenderflächen oder eine Ansaat mit von diesen Spenderflächen maschinell gewonnenen Saatgut möglich.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Bei Bedarf ist etwa 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfungsschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Danach sind die Hochstaudensaume in Abschnitten von ca. 50 m alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen. Der Schnittzeitpunkt soll frühestens Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

In Anschluss an den Hochstaudensaum ist *in den östlichen Grundstücksbereichen* eine artenreiche Extensivwiese mit dem Entwicklungsziel Biotopnutzungstyp G 212 (Glatt- / Goldhaferwiese) durch Mahd zu entwickeln. Dazu ist die Fläche 3 - 5 Jahre lang durch eine 5 - 6 - schürige Mahd mit Abtrag des Mähgutes auszuhagern. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Eine ggf. notwendige Artenanreicherung durch Ansaat mit einer artenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung mit mindestens 50 % Kräuteranteil („Blumenwiese“), Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, eine Mähgutübertragung von geeigneten, lokalen Spenderflächen oder eine Ansaat mit von diesen Spenderflächen maschinell gewonnenen Saatgut ist zulässig. Nach erfolgter Aushagerung spätestens ab dem 6. Jahr ist die Wiesenfläche 1 – 2 – schürig zu mähen. Der erste Schnitt soll frühestens Mitte Juni erfolgen. Das Schnittgut ist für einige Tage auf der Fläche zu belassen und danach abzutransportieren.

Zudem sind in den, in der Plandarstellung „Anlage 2 *Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengelfeld*“, entsprechend gekennzeichneten Bereichen, artenreiche Strauchhecken bzw. -gebüsche mit dem Entwicklungsziel Biotopnutzungstyp B 112 (Mesophile Gebüsche / Hecken) auf einer Breite von mind. 5 m und damit 3-reihig zu pflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2 Sträucher aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Notwendige Erziehungs- und Pflegeschnitte sind durchzuführen.

Ebenso sind die entsprechend der Plandarstellung „Anlage 2 *Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengelfeld*“ auf dem südlichen Grundstück Fl.-Nr. 347 dargestellten sechs Obst- und Nussbäume und die auf beiden Grundstücken dargestellten Laubbäume der 1. Wuchsordnung zu pflanzen. Bei den Obst- und Nussbäumen sind alte und regionaltypische Sorten zu verwenden (entsprechend Ziffer 1.1 der Hinweise durch Text). Es sind ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestqualität H 2xv mB zulässig. Bei den Laubbäumen ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial mit einer Mindestqualität von H 3xv mDb StU 18 - 20 cm zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 1. Ordnung aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen sowie Anwuchshilfen anzubringen.

§ 17 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 17.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen, Stellplatzanlagen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 17.2 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen sind bei geringer Belastungsintensität mit wasserdurchlässigen Materialien / sickerfähigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, wasserdurchlässiges Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden. Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das ATV-Merkblatt M 153. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung sind das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- 17.3 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
Nur in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten!) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann, sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen, z. B. Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
Ferner sind die Hinweise unter Ziffer 6 zu beachten.
- 17.4 Die Sicker- / Rückhalteanlagen sind in Erdbauweise auszubilden.
- 17.5 Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers ist zulässig.

Die Regenwasserzisterne ist innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf unterzubringen. Die Unterbringung der Zisterne innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist nicht gestattet. Die Nutzung des gesammelten, unverschmutzten Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig. Es ist ein Revisionschacht unterzubringen, welcher mit einem Überlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist.

§ 18 Versorgungsleitungen

- 18.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 18.2 Die Bestandsleitungen sind zu sichern und von Bepflanzung freizuhalten.
- 18.3 Bei Bauarbeiten im Bereich oder nahe an den Bestandsleitungen sind die entsprechenden Sicherheitshinweise und -bestimmungen der Versorger zum Arbeitsschutz und dem Schutz der Leitungen zwingend zu beachten.

§ 19 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzenliste

1.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

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

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“
Hain-Buche	Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium*
Wildbirne	Pyrus pyraister
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“, „Greenspire“

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

In der Fläche zur Ortsrandeingrünung ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Straßen, sofern nicht anders festgesetzt, sind Sorten zulässig.

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

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrierei“

Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna auch Sorte „Stricta“
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorten „Magnifica“, „Majestica“, „Lutescens“
Eberesche	Sorbus aucuparia, auch Sorte „Edulis“
Thüring. Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

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

In der Fläche zur Ortsrandeingrünung ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Straßen, sofern nicht anders festgesetzt, sind Sorten zulässig.

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

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	Jakob Fischer Brettacher Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten, wie z. B.	Goldbirne Kornbirne Weitfelder Birne
Steinobst, wie z. B.	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Sträucher

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

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

In der Fläche zur Ortsrandeingrünung ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzenmaterial zulässig.

2. Grünordnung und Artenschutz

2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

2.2 Im Hinblick auf die zu erhaltenden Bäume wird auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

2.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.4 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.

2.5 Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen

Die Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung (z. B. Rieger Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinselmischung 14, jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %, Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) anzusäen und extensiv zu pflegen. Dies bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher).

2.6 Entwicklung Hochstaudenflur

Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist auf ca. 30 % der Flächen auf gelockertem und weitgehend offenem Boden eine Initial-Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung mit mindestens 80 % Kräuteranteil („Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“) vorzunehmen. Die Hochstaudenflur ist durch Mahd in mehrjährigem Turnus ab 1.8. abschnittsweise zu pflegen. Um Insekten auch im Winter einen Rückzugs- und Überwinterungsort bereitzustellen, muss die Hälfte der Hochstaudensäume über den Winter stehen bleiben. Das Mahdgut ist abzufahren.

2.7 Außenbeleuchtung

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

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

Weitere Informationen:

<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

3. Immissionsschutz

3.1 Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Faltblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

3.2 Staatsstraße 2035

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

3.3 Gewerbe- und Sportanlagenlärm

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich der gemeindliche Bauhof, Tennisplätze und das Tennisheim. Es ist geplant, im Osten die bestehenden Stellplätze zu ordnen und neue Stellplätze anzulegen. Dazu müssen die Tennisplätze nach Westen verschoben werden. Zudem soll das neue Feuerwehrhaus mit Betriebs- und Übungshof im Westen des Plangebietes entstehen. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich noch das Haus der Vereine mit Räumen für die Gymnastikgruppe, den Musik- und den Sportschützenverein. Das Gebäude hat einen öffentlich zugänglichen Spielplatz und eine Außenterrasse. Außerdem grenzen noch zwei Fußballplätze an.

Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet mit Betriebsleiterwohnen an. Da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden müssen, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat untersucht, ob durch die bestehenden Nutzungen in Zusammenhang mit den Nutzungsänderungen im und südlich angrenzen an das Plangebiet, eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte insbesondere an den Wohnstandorte im Gewerbegebiet vorliegt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die rechtlichen Grenzwerte zu jeder Tages- und Nachtzeit, an Sonn- und Feiertagen und auch während der Ruhezeiten deutlich unterschritten werden. Auch die Spitzenpegel (einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen) werden ebenfalls jederzeit unterschritten. Somit liegen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor¹.

4. Denkmalschutz

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

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

5. Bodenschutz

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

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und

¹ ACCON GmbH, Greifenberg, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“, Bericht-Nr. ACB-0823-236218/02/rev2 vom 21.11.2023

Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlasten und Bodenschutz

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

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Erkenntnisse liegen aus der Baugrunduntersuchung² zum Neubau des Feuerwehrhauses Oberostendorf vor:

Das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens ist vorhanden. Unter dem im Mittel ca. 50 - 60 cm starken Oberboden, bzw. den ca. 30 cm starken Auffüllungen (Kiesflächen) steht eine Schicht Decklehme aus mehr oder weniger kiesig-sandigem Schluff an. Die Mächtigkeit dieser bindigen Schicht beträgt zwischen 2,30 m bis 2,80 m und weist nur eine geringe Sickerfähigkeit auf. Anschließend folgen quartäre Kiese bestehend aus schwach schluffigen Kies-Sand-Gemischen. Grundsätzlich liegt eine mitteldichte bis dichte Lagerung vor und die Kiese sind gut bis mittel wasserdurchlässig. Allerdings können auch hier Lagen mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung und einer geringen Sickerfähigkeit auftreten, die zur Versickerung durchstoßen werden müssen. Sickeranlagen sind an die sickerfähige Bodenschicht anzuschließen.

Es ist beabsichtigt, eine möglichst vollständige bzw. weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Notwendige Sickeranlagen müssen an die sickerfähige Kiesschicht angeschlossen werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENOW
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentswässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".

Sofern die Einleitungen 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.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/ Sickerleistung in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern 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" (TRENOW) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOW nicht eingehalten werden, sind dem

² BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, Baugrunduntersuchungen, Neubau Feuerwehrhaus Oberostendorf, Projekt Nr. 13283 vom 25.05.2023

Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

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

7. Versorgungsleitungen

Strom (LEW)

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

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

LEW Verteilnetz (LVN)
Betriebsstelle Buchloe
Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe
Tel.: 08241/5002-386
buchloe@lew-verteilnetz.de

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

Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter:

https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

Telekommunikation (Telekom)

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdkabel für die Telekommunikation. Diese sind zu schützen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Kabelpläne zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> oder über die E-Mail-Adresse plan-auskunft.sued@telekom.de angefordert werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Erdgas (Schwaben Netz)

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Erdgasleitungen. Diese sind zu schützen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Trassenpläne zu beschaffen. Eine detaillierte Leitungsaus-kunft kann auch online unter <http://planauskunft.schwaben-netz.de/pa/> angefordert werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Wasserversorgung / Wasserentsorgung

Innerhalb des Plangebietes liegen zwei Oberflurhydranten und es verlaufen Wasser- und Abwasserleitungen. Diese sind zu schützen. Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die aktuellen Trassenpläne zu beschaffen. Diese können bei der Gemeinde angefragt werden. Vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

9. Vermessungszeichen

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

10. Grundlagen der Planung

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

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....
Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung **des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“** im nördlichen Ortsrandbereich des Hauptortes.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom 09.05.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?“ in der Ausgabe vom 02.06.2023 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 09.05.2023 vom 14.06.2023 bis 14.07.2023 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 25.05.2023 hingewiesen.

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

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 29.08.2023 vom 11.09.2023 bis 13.10.2023 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 08.09.2023 hingewiesen.

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

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

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf 3 des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 24.01.2024 vom 20.11.2023 bis 04.12.2023 auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) veröffentlicht und im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf erneut öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 17.11.2023 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der verkürzten Zeitraums nach § 4a Abs. 3 BauGB gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ in der Fassung vom xx.xx.xxxx mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

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

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.____.2023.

Hinweise:

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

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

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

Oberostendorf, den

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner