Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf – Hinterer Kirchweg“

der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Unterostendorf

Textliche Festsetzungen und Hinweise durch Text

Endgültige Planfassung

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

Stand: 10.10.2023,
redaktionell ergänzt am 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

SATZUNG

der Gemeinde Oberostendorf für die Einbeziehungssatzung Nr. 20 "Unterostendorf – Hinterer Kirchweg"

Die Gemeinde Oberostendorf erlässt aufgrund der § 34 Abs. 1 und § 9 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 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, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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 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) geändert worden ist

die Einbeziehungssatzung Nr. 20
"Unterostendorf – Hinterer Kirchweg"
als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt der Einbeziehungssatzung

1.1 Für die Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf - Hinterer Kirchweg" im Ortsteil Unterostendorf gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung und Legende in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 24.01.2024.

1.2 Beigefügt ist:

- die Begründung, in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 24.01.2024;
- Anlage 1: Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 24.01.2024;
- Anlage 2: Geruchsimmissionsgutachten zur Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf – Hinterer Kirchweg" in Unterostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 13.12.2023, ACCON GmbH, Greifenberg, 31 Seiten und 5 Anlagen

1.3 Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 43/8, Gemarkung Unterostendorf, Gemeinde Oberostendorf.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) - und Gesamthöhe (GH) bestimmt.

2.2 Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut (First).

§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenzen bestimmt.

§ 4 Garagen / Stellplätze

4.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2 Stellplätze, deren Zufahrten sowie Stauräume vor den Garagen sind mit sickerfähigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

5.1 Quadratische Gebäude-Grundrisse sind unzulässig. Der First ist über die Längsseite des Gebäudes auszubilden. Die längere Seite bzw. Traufseite des Hauptgebäudes muss mindestens 20 % länger als die kürzere bzw. Giebelseite ausgeführt werden.

5.2 Für das Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Neigungen und Firstrichtung zulässig. Das Dach ist mit beidseits gleicher Neigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen eine andere Dachform und -neigung aufweisen.

5.3 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 (Solar- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).

5.4 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung), Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.

§ 6 Grünordnung

6.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen sowie Stellplätzen, Wegen, Plätzen überbauten Flächen der Baufläche sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch eine flächenhafte Bepflanzung und/oder Ansaat dauerhaft zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten.

6.2 Auf dem Privatgrundstück sind mindestens zwei Laubbaum der 1., 2. oder 3. Ordnung oder zwei Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) gemäß Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1 und in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, nach zu pflanzen.

6.3 Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) als Eingrünung im Randbereich des Baugrundstücks ist nicht gestattet.

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

7.1 Für die Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartendem Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG) von insgesamt 460 Wertpunkten (WP) erforderlich.

7.2 Dieser Kompensationsflächenbedarf wird gebietsintern zugeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel: Lockere arten- und strukturreiche Hecke zur Ortsrandeingrünung.

Auf die anhängige Plandarstellung mit der Bezeichnung „Anlage 1, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung", welcher Bestandteil dieser Satzung ist, sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.

7.3 Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ortsrandeingrünung) Am östlichen Ortsrand sind innerhalb der umgrenzten Fläche auf einem 5,00 m breiten Streifen 2-reihige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 50 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen. Die Strauchgruppen sind jeweils auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Die Verwendung von 4 Arten in den jeweiligen Gruppen ist bindend.

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

7.5 Es ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland") zu verwenden. Die zulässigen Arten und Mindestqualität des Pflanzmaterials sind der Pflanzliste der Sträucher und Wildrosen unter Hinweise durch Text, Ziffer 1 zu entnehmen. Sorten sind nicht zulässig. Notwendige Erziehungs- und Pflegeschnitte sind durchzuführen.

7.6 Alle Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich und artengleich, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode, nach zu pflanzen

§ 8 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

8.1 Im Geltungsbereich ist das gesamte vom privaten Grundstück innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnisse) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.

8.2 Für das Baugrundstück ist der Einbau einer Regenwasserzisterne (mit einem Fassungsvermögen nicht unter 5 m³) zur Pufferung des bei Extremereignissen auf dem Privatgrundstück anfallenden Oberflächenwassers verpflichtend.
Auf dem privaten Grundstück ist ein Revisionsschacht unterzubringen, welcher jeweils mit einem Überlauf an die vor Ort herzustellende Sickeranlage (vgl. vorausgehende Ziffer 8.1) oder an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen ist. Die fachlich einwandfreie Herstellung und Funktion der privaten Regenwasserzisterne ist von der Gemeinde abzunehmen.

§ 9 Immissionsschutz

9.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	***Mindestabstand in m***
45	***2***
50	***4***
55	***7***

9.2 Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig.

9.3 Für das Gebäude ist eine zentrale Lüftungsanlage vorzusehen. Die Frischluftansaugung hat dabei in einem Bereich zu erfolgen, in dem der Immissionswert von 15 % Geruchsstunden pro Jahr unterschritten wird.

§ 10 Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung

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

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Pflanzenliste (Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher)

Bäume 1. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides *	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus *	Berg-Ahorn	20 - 25 m	15 - 20 m
Betula pendula *	Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Quercus robur *	Stiel-Eiche	25 - 30 m	15 - 20 m
Tilia cordata *	Winterlinde	18 - 20 m	12 - 15 m

Bäume 2. und 3. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	8 – 15 m	5 – 10 m
Acer campestre „Elsrijk"	Feldahorn	8 – 12 m	4 – 6 m
Acer platanoides „Columnare"	*Spitz-Ahorn*	*8 – 10 m*	*4 – 5 m*
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche		
„Fastigiata"		10 – 15 m	6 – 10 m
„Frans Fontaine"		*10 - 15 m*	*4 - 5 m*
Crataegus lavallei „Carrierii"	*Apfel-Dorn*	*5 – 8 m*	*3 – 5 m*
Crataegus monogyna „Stricta"	*Weiß-Dorn*	*5 – 6 m*	*2 – 3 m*
Prunus schmittii	*Spiegelrinden-Kirsche*	*6 – 10 m*	*3 – 4 m*
Pyrus communis „Beech Hill"	*Wild-Birne*	*8 – 10 m*	*3 – 5 m*
Quercus robur „Fastigiata"	*Säulen-Stiel-Eiche*	*10 – 15 m*	*2 – 4 m*
Salix caprea	Sal-Weide	5 – 8 m	3 – 5 m
Sorbus aria	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 8 m
Sorbus aria „Lutescens"	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aria „Magnifica"	Mehlbeere	6 – 12 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 – 10 m	4 – 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis"	Essbare Eber-Esche	12 – 15 m	5 – 7 m
Sorbus thuringiaca „Fastigiata"	*Thüring. Mehlbeere*	*5 – 8 m*	*3 – 4 m*
Obstbäume in Arten und regionalen Sorten als Hoch- oder Halbstamm			

Die mit * gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Bei diesen Baumarten soll nur Pflanzenmaterial mit entsprechender Herkunft gemäß FoVG verwendet werden. Nicht erlaubt sind Hänge-, Trauer, Kugelformen, buntlaubige Sorten und Formgehölze. *Kursiv gedruckte Arten und Sorten* sind sehr schmalwüchsig und besonders geeignet für beengte Standorte.

Mindestqualität: Hochstamm/Stammbusch 3xv. m.Db.12-14

Sträucher und Wildrosen

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss

Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: vStr. 100-150. Sorten sind nicht gestattet.
Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

2 Grünordnung und Artenschutz

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.

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

Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen. Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

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 soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, 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.
- 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-insekten-freundlicher-beleuchtungsanlagen.

3 Lärmschutz und landwirtschaftliche Immissionen

Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in dem Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – (Auszug Teil III – Luftwärmepumpen)"

gegeben. Dieser Leitfaden kann auf der Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt direkt eingesehen werden.

Kirchenglocken
Das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

Landwirtschaftliche Immissionen
Im Umfeld des gegenständlichen Grundstückes liegen aktive Landwirte bzw. genehmigte Tierhaltungsanlagen. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit potentieller Schweinemast, 50 Legehennen, 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.

Es wurde ein Geruchsimmissionsgutachten[1] erstellt, welches die zu erwartenden Geruchsbelastung durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen (Stallbetrieb, Festmistanlagen, Güllegruben und Fahrsiloanlagen) untersucht hat. Demnach werden 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.
Für das Wohngebäude ist eine zentrale Lüftungsanlage vorzusehen. Die Frischluft-Ansaugung muss dabei in einem Bereich liegen, in dem der Immissionswert für ein Dorfgebiet eingehalten wird. Daher 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. Damit kann die Frischluftzufuhr der zentralen Lüftungsanlage über diese Fassade erfolgen Zusätzlich sollte bei der Grundrissplanung nicht schutzbedürftige Räume an der Nordseite angeordnet werden. Ansonsten sollten Schlaf- und Wohnräume im Grundriss so ausgerichtet werden, dass diese zumindest über ein Fenster auf der weniger belasteten Gebäudeseite aufweisen.

Die weiteren von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z.B. Rinderhaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen, müssen hingenommen werden.

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

[1] Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsimmissionsgutachten zur Einbeziehungssatzung Nr. 20 „Unterostendorf – Hinterer Kirchweg" in Unterostendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr.: ACB-0823-236147/02 Rev 1 vom 13.12.2023

4 Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. 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 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.
Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter *BayernViewer-Denkmal* eingesehen werden.

5 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. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Aus-gabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial", DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten", DIN 18300 „Erdarbeiten" zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden.
Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das im Rahmen der Baugrunduntersuchung beprobte Material ist unbelastet und für die uneingeschränkte Verfüllung / Verwertung geeignet (Zuordnungskategorie Z0).

Altlasten
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 Niederschlagswasserbehandlung

Der Anteil der versiegelten Flächen auf dem Baugrundstück ist so gering wie möglich zu halten. Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden oder gelangen. Falls aufgrund der Untergrundverhältnisse erforderlich, sind Keller als dichte Wannen auszuführen.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Rigolen, Mulden oder Sickerschächte) kann von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden.
Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- 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 Siedlungsentwässerung" (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/ Sickerrate 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" (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem 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 einer Regenwasserzisterne ist verpflichtend. Die Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haus (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) 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.
- Es wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

7 Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

8 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

9 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

10 Grundlagen der Planung

Der Einbeziehungssatzung wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). 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.

VERFAHRENSVERMERKE

für die Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung Nr. 20 "Unterostendorf – Hinterer Kirchweg"" im Ortsteil Unterostendorf.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 die Neuaufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 20 "Unterostendorf – Hinterer Kirchweg"" im Ortsteil Unterostendorf beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?" in der Ausgabe vom 24.02.2023 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 28.02.2023 den Entwurf der Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 28.02.2023 gebilligt und vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) eingestellt.
Auf die öffentliche Auslegung mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?" in der Ausgabe vom 17.03.2023 und im Internet ortsüblich 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.

WIEDERHOLTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat mit Sitzung vom 10.10.2023 den Entwurf II der Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 10.10.2023 gebilligt und vom 30.10.2023 bis 30.11.2023 auf der gemeindlichen Website (www.oberostendorf.de) eingestellt und im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt.
Auf die öffentliche Auslegung mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?" in der Ausgabe vom 20.10.2023 und im Internet ortsüblich hingewiesen.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 die Einbeziehungssatzung Nr. 20 "Unterostendorf – Hinterer Kirchweg" in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 24.01.2024 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den 30.1.2024

(Siegel)

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung der Einbeziehungssatzung bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis 14) und der Begründung (Seiten 1 bis 25), jeweils in der Fassung vom 10.10.2023, redaktionell ergänzt am 24.01.2024, dem Beschluss des Gemeinderates vom 24.01.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den 30.1.2024

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberostendorf sind Teile des Geltungsbereiches bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die vorliegende Einbeziehungssatzung entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

RECHTSKRAFT

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.02.2024.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo die Einbeziehungssatzung nebst Begründung 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.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Oberostendorf, den 30.1.2024

(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

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner