



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

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

Begründung

Endgültige Fassung

Stand: 24.01.2024, redaktionell angepasst am 19.03.2024

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Planungsziel und Zweck	6
2	Geltungsbereich	6
3	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)	6
4	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	7
5	Ergänzung und Anpassungen aufgrund der Erneuten Öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB)	7
6	Ergänzung und Anpassungen aufgrund der 2. Erneuten Öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB)	8
7	Übergeordnete Planungsvorgaben – Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
7.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020 / 2023	8
7.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	9
7.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)	10
7.4	Gemeindeentwicklungskonzept Oberostendorf	10
7.5	Flächennutzungsplanung	11
7.6	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“	12
8	Lage und Bestandssituation	13
8.1	Geologie, Topographie und Boden	13
8.2	Realnutzung /Grünstrukturen	13
8.3	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz	16
8.4	Siedlungsstruktur und Immissionsschutz	16
8.5	Versorgung und Infrastruktur	17
8.6	Wasserwirtschaftliche Belange	17
9	Planungskonzept	19
9.1	Städtebauliches Konzept	19
9.2	Grünordnerisches Konzept	19
9.3	Verkehrskonzept	20
10	Begründung der textlichen Festsetzungen	22

10.1	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ Gem 1	22
10.2	Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ Gem 2	22
10.3	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (G1)	22
10.4	Maß der baulichen Nutzung	22
10.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
10.6	Gebäudebestand und Besitzstandswahrung	23
10.7	Nebengebäude / Nebenanlagen	23
10.8	Stellplätze	23
10.9	Gestalterische Festsetzungen	24
10.10	Außenbeleuchtung	25
10.11	Sichtfelder	25
10.12	Grünordnung	25
10.13	Versorgungsleitungen	27
11	Flächenbilanz	28
12	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	28
12.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfes	28
12.2	Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang	29
12.3	Maßnahmenkonzeption und Pflege	31
13	Umweltbericht	32
13.1	Einleitung	32
13.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	32
13.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	33
13.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	34
13.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	34
13.2.2	Schutzgut Wasser	36
13.2.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel	37
13.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	38
13.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	40
13.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	41
13.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	43
13.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	44
13.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
13.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	44
13.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	45

13.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	45
13.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	45
13.2.14	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:	45
13.2.15	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	46
13.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft	46
13.3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	46
13.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)	47
13.4	Planungsalternativen	47
13.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	47
13.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	48
13.7	Zusammenfassung	49
14	Immissionsschutz	51
15	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	53
16	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	54
17	Quellenverzeichnis	55

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Integrierter Strukturplan der Gemeinde Oberostendorf (Karte M 1) des Gemeindeentwicklungskonzeptes Oberostendorf	11
Abb. 2	Ausschnitt aus der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2022	12
Abb. 3	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf-Nord“ von 2011	12
Abb. 4	Übersichtsluftbild der unterschiedlichen Nutzungen im und außerhalb des Geltungsbereiches (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 29.03.2023)	15
Abb. 5	Gemeindestraße am Sportplatz mit Stellplätzen (Blick nach Norden)	15
Abb. 6	Tennisplätze mit Tennisheim und raumbildenden Bäumen (Blick nach Nordost)	15
Abb. 7	Rasenkleinsportfeld zwischen den Tennisplätzen und dem Bauhof mit Feldhecke (Blick nach Nordwesten)	16
Abb. 8	Baumreihe entlang der St 2035 (Kardinalstraße) mit Bauhof im Hintergrund (Blick nach Norden)	16
Abb. 9	Lagerflächen des Bauhofs (Blick nach Norden)	16
Abb. 10	Gefällte Bäume entlang der Kardinalstraße (Blick nach Norden)	16
Abb. 11	Ausschnitt aus dem Bayernatlas © Daten: geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 10.08.2023	18
Abb. 12	Planungsgebiet und Umgebung © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 10.08.2023	19
Abb. 13	Übersicht Lage Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 08.08.2023	21

Abb. 14	Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics	30
Abb. 15	Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.2 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)	52

Anlagen

- Anlage 1: Themenkarte Eingriffsermittlung vom 24.01.2024, redaktionell angepasst am 19.03.2024
- Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengenfeld vom 24.01.2024, redaktionell angepasst am 19.03.2024
- 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“ vom 21.11.2023, ACCON GmbH, Greifenberg, 23 Seiten und 2 Anlagen

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Oberostendorf plant den Neubau eines Feuerwehrhauses, die Erweiterung ihres bestehenden Bauhofes sowie den Neubau ihres Tennisheimes. Das ursprüngliche Tennisheim soll abgerissen und ein neues Gebäude errichtet werden. Zwei Tennisplätze werden zudem nach Westen verlegt und Platz für Stellplätze geschaffen. Der Bolzplatz sowie bestehende Lagerflächen des Bauhofes werden dabei überplant.

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 1,3 ha. Dieser liegt östlich der Ortsverbindungsstraße zwischen Oberostendorf und Eurishofen im Ortsteil Oberostendorf und grenzt südlich an das „Gewerbegebiet Oberostendorf-Nord“ (BP Nr. 15) an. In Teilbereichen im Osten überlappt sich der Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne.

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.

Der Geltungsbereich wird

- im Norden durch das „Gewerbegebiet Oberostendorf-Nord“ (BP Nr. 15) (Fl.-Nrn. 60, 59/2, 59/3, 59,)
- im Osten durch die Straße Am Sportplatz (Fl.-Nr. 325) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr. 324),
- im Westen durch die Verlängerung der Kardinalstraße (Fl.-Nrn. 58) (St 2035) sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nrn. 56 und 57) sowie
- im Süden durch den bestehenden Sportplatz und das Zentrum der Vereine (Teilfläche Fl.-Nr. 326/4)

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

3 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Einbeziehung der Ortsrandeingrünung sowie der Fläche für Stellplätze des „Gewerbegebietes Nord“ in den Geltungsbereich
- Festsetzen einer Baumreihe im Bereich der Flurnummern 326/2 und 326/3 entlang der Straße Am Sportplatz
- Änderung der Festsetzung 13.2 im Hinblick auf die Anrechenbarkeit von zeichnerisch dargestellten Bäumen
- Festsetzungen zur Östlichen Ortsrandeingrünung
- Begrünung von Flachdächern von mehr als 30 m²
- Anpassung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung an den geänderten Geltungsbereich

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Ergänzung der Hinweise um die Empfehlung einer Elementarschadenversicherung
- Nachrichtliche Darstellung von Stellplätzen
- Ergänzung der Hinweise und der Begründung um die Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung (Anlage 4) und aus dem Immissionsschutzgutachtens (Anlage 5)
- Ergänzung der Begründung um Aussagen zu den Stellplätzen
- Entfall des Betriebsleiterwohnens
- Ergänzungen an den Festsetzungen zur Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 347, Gmkg. Lengenfeld
- Anpassung Landesentwicklungsprogrammes Bayern auf den aktuellsten Stand

Änderung

- Änderung der Gemeinbedarfsfläche 2: Wegfall der Mehrzweckhalle

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

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Detaillierte Ausarbeitung eines Monitoringprogrammes für die Entwicklung der Ausgleichsfläche

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Redaktionelle Ergänzung der angepassten Schalltechnischen Untersuchung

Änderung

- Wegfall der Baugrenze für das bestehende Tennisheim
- Nachrichtliche Neuordnung der Parkplätze in Gemeinbedarfsfläche 2

5 ERGÄNZUNG UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 BAUGB § 3 ABS. 2 BAUGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- keine

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Redaktionelle Ergänzung der angepassten Schalltechnischen Untersuchung

Änderung

- Änderungen an der Zuordnung der Ausgleichsflächen

6 ERGÄNZUNG UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER 2. ERNEUTEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 4A ABS. 3 BAUGB § 3 ABS. 2 BAUGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- keine

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- redaktionelle Ergänzung des durchgeführten Verfahrensschrittes
- redaktionelle Anpassung der Gesetzesstände

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 / 2020 / 2023

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

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

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 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. Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt 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.

Raumstruktur

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

Siedlungsstruktur

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

Kultur

8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 schafft die Voraussetzung zur Errichtung weiterer wichtiger öffentlicher Einrichtung und entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Mit der Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen wird es der Gemeinde ermöglicht, ein neues Feuerwehrhaus mit Aufenthaltsräumen und Schulungsräumen zu bauen, den gemeindlichen Bauhof zu erweitern sowie den Vereinen Flächen zur Verfügung zu stellen. Entsprechend der ortsspezifischen Möglichkeiten werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet, da bereit genutzte und oder überbaute Flächen genutzt werden. Zudem schließen die neuen Bauflächen direkt an bestehende Bebauung an.

7.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Die Gemeinde Oberostendorf ist laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu allgemein ländlicher Raum und liegt an keiner Entwicklungsachse mit regionaler Bedeutung (REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU, 2007 (letzte Fortschreibung 2018)).

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

4. Kulturelle Angelegenheiten

- 4.1.2(G) Die Erhaltung eines eigenständigen und attraktiven Angebots an kulturellen Veranstaltungen ist anzustreben.

5. Erholung, Freizeit und Sport

5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. ...

(G) In allen Mittelbereichen der Region ist ein vielfältiges Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen anzustreben.

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze – V Siedlungswesen

1. Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

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

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

Die gegenständliche Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes, indem der Gemeinde ermöglicht wird, ein neues Feuerwehrhaus mit Aufenthaltsräumen und Schulungsräumen zu bauen, den gemeindlichen Bauhof zu erweitern sowie den Vereinen Flächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird die Anbindung der Neubauten zu bestehenden Siedlungseinheiten beachtet.

7.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu ist für den Ortsteil Oberostendorf kein Schwerpunktgebiet für den Arten- und Biotopschutz vorgesehen. Allerdings wurden für die Gewässer und unbebauten Talflächen Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert. Da der gegenständliche Bebauungsplan aufgrund seiner Lagen jedoch nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hühnerbach und den dazugehörigen Talflächen steht, steht die Planung damit auch nicht den Zielen des ABSP entgegen.

7.4 Gemeindeentwicklungskonzept Oberostendorf

In den Jahren zwischen 2015 und 2017 wurde durch das Büro DAURER + HASSE unter Beteiligung der Bürgerschaft für die Gemeinde Oberostendorf ein Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet, das unter anderem Ziele und Maßnahmen für das Dorfleben formuliert (GEMEINDE OBEROSTENDORF (Hrsg), 2017).

Zielbereiche für das Dorfleben

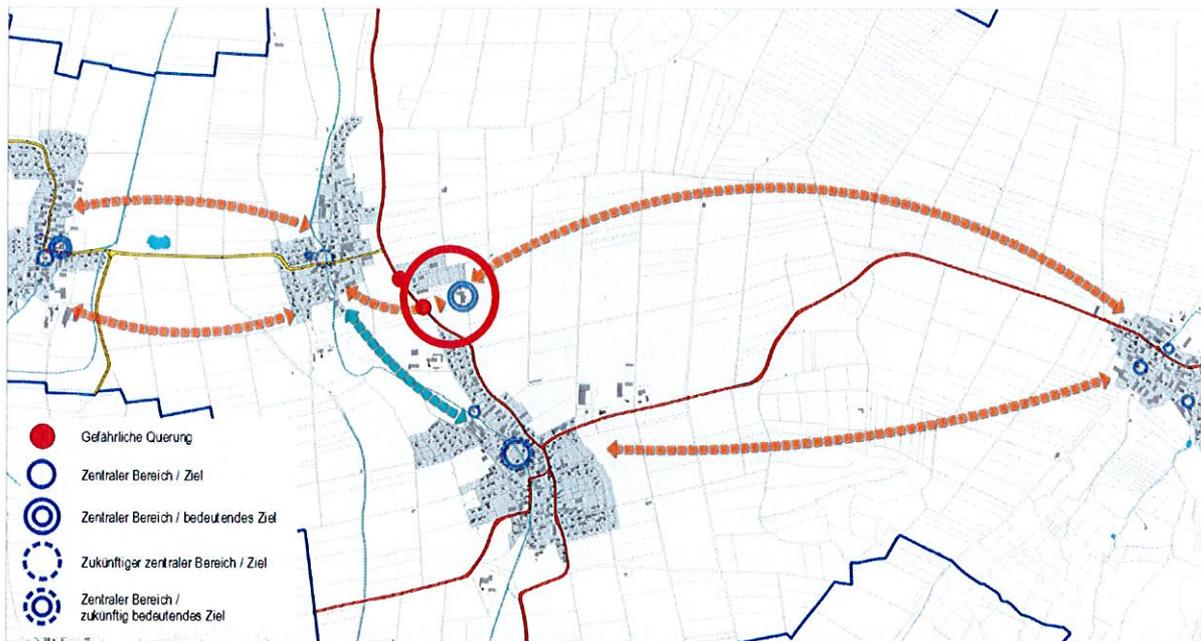


Abb. 1 Integrierter Strukturplan der Gemeinde Oberostendorf (Karte M 1) des Gemeindeentwicklungskonzeptes Oberostendorf

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen des Gemeindeentwicklungskonzeptes der Gemeinde Oberostendorf.

Es wird durch die Neudarstellung von Flächen für den Gemeinbedarf die Erweiterung des Angebotes an Einrichtungen für das Dorfleben an einem zentralen Bereich mit Bedeutung für die ganze Gemeinde ermöglicht.

7.5 Flächennutzungsplanung

Das Planungsgebiet (PG) ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Oberostendorf, Ortsteil Oberostendorf (Genehmigungsbescheid vom 10.03.2022) bereits als Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Die Flächenabgrenzung der Gemeinbedarfsfläche für Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen weicht geringfügig von der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Dabei handelt es sich um planerische Unschärfe aufgrund des Maßstabes und der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung noch nicht vorliegenden Planung zur Lage der Tennisplätze sowie des Vereinsheims und der Stellplätze.

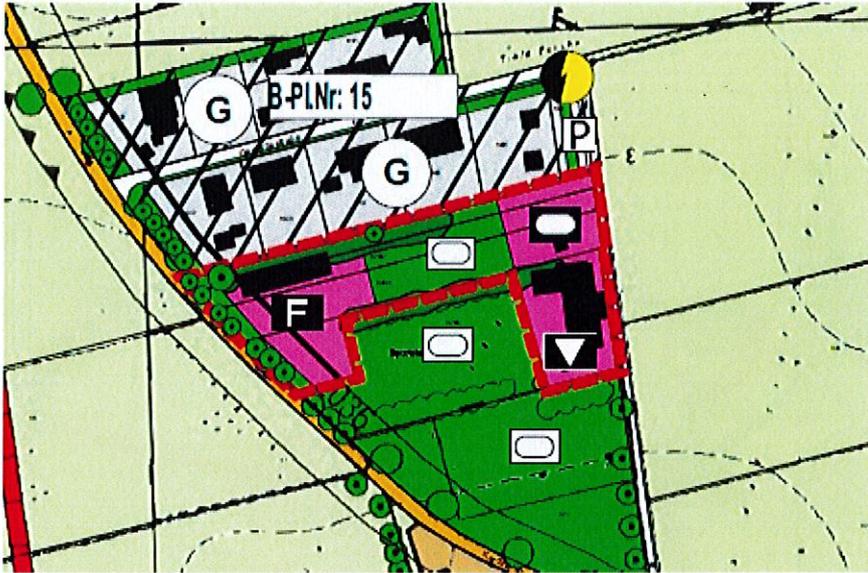


Abb. 2 Ausschnitt aus der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2022

7.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf Nord“ trat am 23.09.2011 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei wurden Gewerbebauflächen ohne Immissionskontingente, die Erschließung des neuen Gewerbegebietes, Stellplätze und Ortsrandeingrünungen auf öffentlichen Grund sowie Privatgrund festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund mehrerer Anfragen von ansiedlungswilligen Unternehmen aufgestellt, die nicht in dem bestehenden Gewerbegebiet an der Lengener Straße unterkommen konnten.

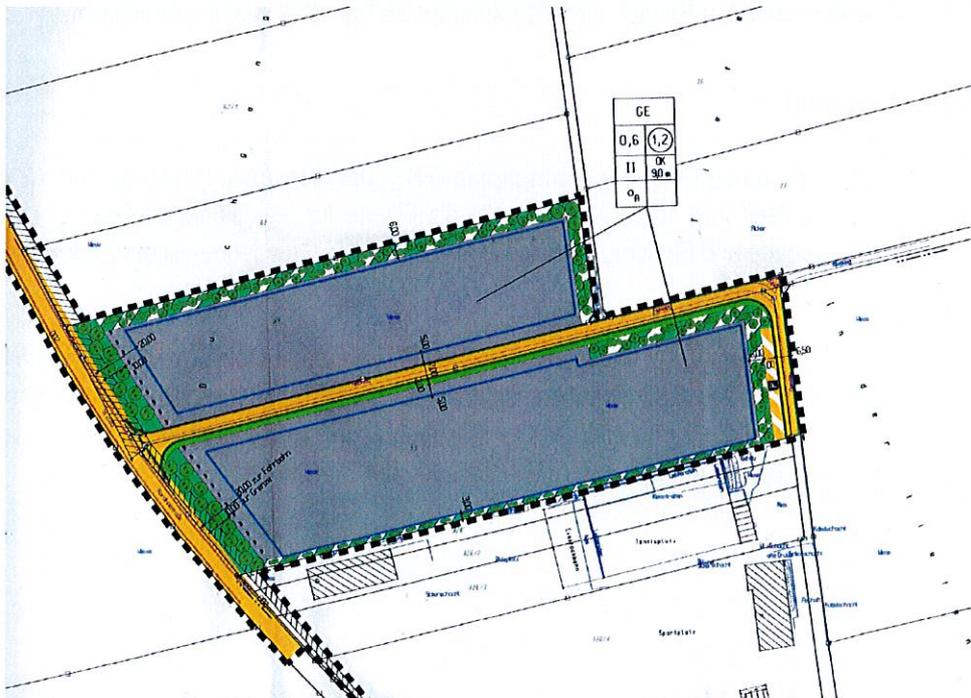


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Oberostendorf-Nord“ von 2011

8 LAGE UND BESTANDSSITUATION

8.1 Geologie, Topographie und Boden

Die Gemeinde Oberostendorf befindet sich im Hauptnaturraum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“ (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg)). Der Ortsteil Oberostendorf liegt nahezu eben im Talraum des Kirchweiherts am Hühnerbach. Das Gelände im Planungsgebiet liegt ungefähr auf 671 m ü NHN. Nördlich des Tennisheims zwischen den Tennisplätzen und den Stellplätzen an der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ wurde ein ca. 1,2 m hoher Wall aufgeschüttet, welcher bewachsen ist. Auch die St 2035 (Kardinalstraße) liegt etwa 1,0 m höher als das restliche Planungsgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches setzt sich der Untergrund gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus Lösslehm (Pleistozän) zusammen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, 2023). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, 2023). Aufgrund der bereits nicht-landwirtschaftlichen Nutzung sind die Flächen im Planungsgebiet aus der Bodenschätzung ausgenommen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Bebauungsplanes weisen sich gemäß Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ als Lehm Böden mit einer hohen Ertragsfähigkeit aus.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Hierbei wurde bei der Durchführung von 3 Bohrsondierungen ein Schichtenaufbau mit drei wesentlichen Homogenbereichen ermittelt:

- Oberboden und Auffüllungen (bis zu einer Tiefe von 0,3 m – 0,6 m)
- Decklehme (bis zu einer Tiefe von 2,3 m – 2,8 m)
- Quartärkies (bis Bohrende in 4,8 m Tiefe)

Der Oberboden ist schwach humos ausgebildet, während es sich bei den Auffüllungen um überwiegend schwach schluffige, sandige Kiese handelt. Die Decklehme ist nur gering wasserdurchlässig und bestehen aus mehr oder weniger kiesig-sandigen Schluffen. Der Quartärkies besteht schwachschluffigen Kies-Sand-Gemischen mit einer prinzipiell guten bis mittleren Wasserdurchlässigkeit. Die lokal auftretenden Schichten mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung sind nur gering wasserdurchlässig. Durch diese Zusammensetzung des Untergrundes ist bis zum Aufschluss des Quartärkieses allgemein, lokal auch im Bereich der lehmig-schluffigen Kiesschichten, von einer schlechten Versickerungsfähigkeit im gesamten Gebiet auszugehen (BLASE + MADER GmbH, 2023).

Die genauen Abgrenzungen der Bereiche mit den einzelnen Bohrungen sowie detaillierte Informationen zu den einzelnen Schichten sind der Baugrunduntersuchung (Anlage 3 der Begründung) zu entnehmen.

8.2 Realnutzung /Grünstrukturen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bereits vielfältig genutzt. Im Westen, mit Zufahrt von der Staatsstraße St 2035, liegt der gemeindliche Bauhof mit Lagergebäude, Wirtschaftshof und Lagerflächen. Der Wirtschaftshof und die Lagerflächen sind als Kiesfläche befestigt. In dem Wirtschaftshof sind außerdem öffentlich zugängliche Wertstoffsammelbehälter untergebracht. Östlich des Bauhofes schließt sich ein Kleinsportfeld für Fußball an. Direkt an den Bolzplatz angrenzend folgen die Tennisplätze sowie das Tennisheim. An der Straße „Am Sportplatz“ ist eine befestigte Kiesfläche vorhanden, die als PKW-Stellplatz genutzt wird. Am nördlichen Ende des Stellplatzes liegt eine Trafostation.

Der Geltungsbereich weist einige unterschiedliche Grünstrukturen auf. Im Osten des Planungsgebietes, nördlich des Tennisheims befindet sich ein bewachsener Wall, der die Tennisplätze zu den östlich gelegenen Stellplätzen abgrenzt. Insgesamt wachsen dort 4 heimische Laubbäume (Birke, Ahorn und Eiche) mit einer jungen bis mittleren Altersausprägung. Die Strauchschicht wird dominiert von Rotem Hartriegel mit vereinzelt anderen Straucharten und Aufwuchs der Ahornbäume. Außerdem wird dieser Bereich zur Ablagerung von Grüngut-Schnittabfällen genutzt. Im Norden am Ende des PKW-Stellplatzes an der Straße „Am Sportplatz“ liegt eine kleine öffentliche Grünfläche mit Trittrasen und einem jungen Laubbaum. Weiter Richtung Westen, zwischen den Tennisplätzen und den nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücken wächst ein ca. 1,5 m breiter, artenarmer Grassaum. Südlich der Tennisplätze verläuft ein gekiester Weg, der auch als Feuerwehrezufahrt dient. Die Sportplätze sind jeweils mit Schnitthecken aus Hainbuchen voneinander abgetrennt. Vereinzelt sind andere heimische Straucharten wie Holunder, Pfaffenhütchen oder Roter Hartriegel zwischen den Hainbuchen aufgewachsen und werden ebenfalls regelmäßig beschnitten. Beginnend auf Höhe des Rasenkleinsportfeldes verläuft entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches eine einreihige Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern. Diese besteht ebenfalls aus überwiegend heimischen und standortgerechten Arten. Die Bäume setzen sich zusammen aus Weide, Ahorn, Zierkirsche und Eiche, während die Strauchschicht aus Liguster, Weiden, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball und Aufwuchs von Ahorn besteht. Auch die Baumreihe entlang der St 2035 setzt sich überwiegend aus Ahorn und Birke jüngerer bis mittlerer Altersausprägung zusammen. Durch die Lage direkt an der Straße werden die Bäume im Zuge der Verkehrssicherungspflichten immer wieder beschnitten und aufgeastet. In der Fläche sind auch vereinzelt Sträucher gepflanzt worden, welche ebenfalls gärtnerisch geschnitten werden. In der Grünfläche westlich des Bauhofgebäudes stehen auch noch zwei Obstbäume mittleren Alters. Die Rasenflächen entlang der Kardinalstraße werden regelmäßig wie ein Garten- oder Sportrasen geschnitten und besitzen daher eine entsprechende artenarme Zusammensetzung. Alle genannten Gehölzstrukturen besitzen eine hohe raumbildende Wirkung und stärken den Strukturreichtum und das Ort- und Landschaftsbild.

Anfang des Jahres wurden im Geltungsbereich auch Fäll- und Rodungsarbeiten durchgeführt. Dabei wurde die Schnitthecke um den Lagerplatz am Bauhof sowie ein Teil der Hecke ganz im Süden des Geltungsbereiches gerodet. Ebenso wurden insgesamt 10 Bäume aus der Baumreihe entlang der St 2035 (Kardinalstraße) entnommen. Dabei handelte es sich sowohl um Laubbäume als auch um Nadelbäume. Es handelte sich dabei vorwiegend um die Bäume in „zweiter Reihe“.

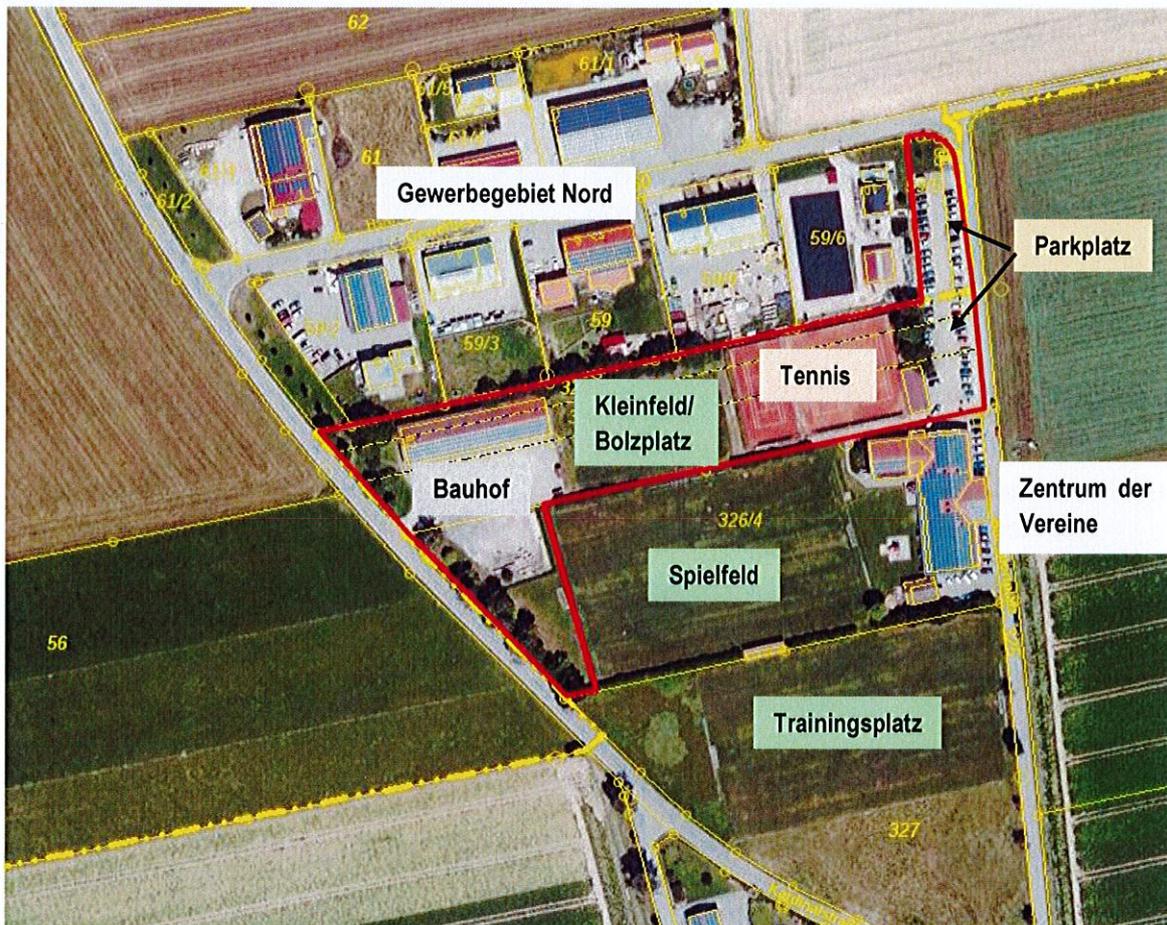


Abb. 4 Übersichtsluftbild der unterschiedlichen Nutzungen im und außerhalb des Geltungsbereiches (© Daten: geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 29.03.2023)



Abb. 5 Gemeindefraße am Sportplatz mit Stellplätzen (Blick nach Norden)

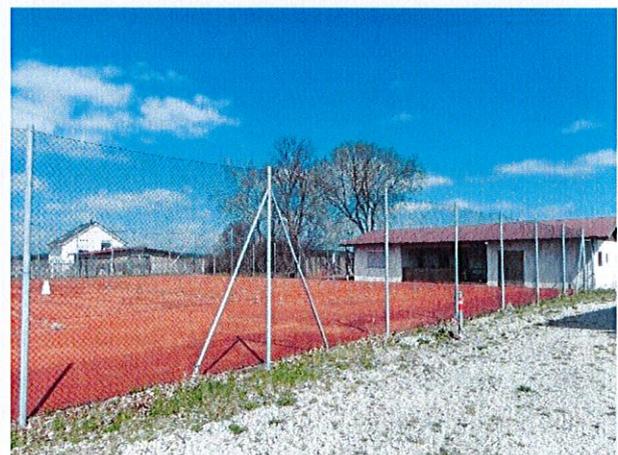


Abb. 6 Tennisplätze mit Tennisheim und raumbildenden Bäumen (Blick nach Nordost)



Abb. 7 Rasenkleinsportfeld zwischen den Tennisplätzen und dem Bauhof mit Feldhecke (Blick nach Nordwesten)



Abb. 8 Baumreihe entlang der St 2035 (Kardinalstraße) mit Bauhof im Hintergrund (Blick nach Norden)

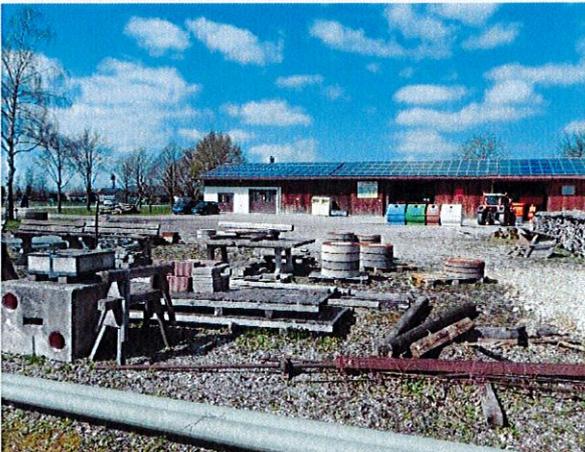


Abb. 9 Lagerflächen des Bauhofs (Blick nach Norden)



Abb. 10 Gefällte Bäume entlang der Kardinalstraße (Blick nach Norden)

8.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche), Denkmalschutz

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach Naturschutzrecht: siehe Kap. 13.2.4 im Umweltbericht;

Bau- und Bodendenkmäler: siehe Kap. 13.2.8 im Umweltbericht und Ziffer 4 der Hinweise durch Text verwiesen.

Der Flächennutzungsplan sieht jedoch einen Erhalt der Baum- und Strauchhecke im Norden und der freiwachsenden Strauchhecke zwischen den Sportplätzen an der südlichen Bebauungsplangrenze sowie einen Erhalt, bzw. eine Neuanpflanzung der Baumreihe entlang der Staatsstraße vor.

8.4 Siedlungsstruktur und Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im ländlich und durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet geprägten Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen Oberostendorf und Unterostendorf. Im Süden schließen weitere Sportplätze (Fußballplätze) sowie das „Zentrum der Vereine“ der Gemeinde an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die

St 2035 und im Osten an die Gemeindestraße „Am Sportplatz“. Im Weiteren folgen im Osten, Norden und Westen dann landwirtschaftliche Flächen.

Bei den Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Nord handelt es sich u. A. um eine Schreinerei, eine Autowerkstatt, eine Forstbetriebsgemeinschaft, eine Schulschmiede und eine Pferdeklinik. Das Gewerbegebiet ist nicht kontingiert, Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter sind ausnahmsweise gestattet. Die im Westen verlaufende Kardinalstraße (St 2035) ist als Staatsstraße ausgewiesen. Sie weist mit 1.512 (DTV_Kfz) Kraftfahrzeugen eine geringe Verkehrsbelastung (DTV < 5.000 KFZ/Tag) auf (Landesbaudirektion Bayern, 2023). Damit liegen neben den Gewerbebetrieben, dem Zentrum der Vereine als Veranstaltungsort und den Tennis- und Fußballplätzen mehrere Immissionsorte vor.

Um die bestehende und geplante Lärmbelastung auf die schutzwürdigen Nutzungen im nördlichen Gewerbegebiet zu prüfen, wurde von dem Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg, eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 21.11.2023, vgl. Anlage 4 der Begründung) durchgeführt. Für die Ergebnisse der Untersuchungen wird auf das Kap. 13.2.6 des Umweltberichtes und das Kap. 14 dieser Begründung verwiesen.

Zudem gelten die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlaute, als ortsüblich und sind trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

8.5 Versorgung und Infrastruktur

Der Geltungsbereich grenzt im Westen direkt an die St 2035 und wird im westlichen Abschnitt (Bauhof) über diese erschlossen. Im Osten erschließt die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ das Tennisheim und das „Zentrum der Vereine“, welche dann im Norden in die „Gewerbestraße“ übergeht und im Westen wieder in die bereits erwähnte Staatsstraße mündet. Bereits im Vorfeld wurde mit dem Staatlichen Bauamt Kempten die ordnungsgemäße Erschließung des geplanten Feuerwehrhauses über die St 2035 vorabgestimmt und das Einverständnis gegeben. Die Erschließung der geplanten Mehrzweckhalle wird über die Straße „Am Sportplatz“ erfolgen. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich eine Verteilerstation für Strom und Telekommunikationskabel und ein Oberflurhydrant (Ecke Gewerbestraße / Am Sportplatz). Die Erdkabel für Strom und Telekommunikation sind meist parallel zu den Straßen (Kardinalstraße und Am Sportplatz), in der Gewerbestraße auch unterhalb der Straße verlegt. Dabei liegen sie zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen handelt es sich dabei um ein 20-kV-Mittelspannungskabel, im Osten um Niederspannungs-, Straßenbeleuchtungs- und Fernmeldekabel. Die Lage des Stromanschlusskabels für das Bauhof-Gebäude ist nicht bekannt, jedoch liegt die Vermutung nahe, dass das Stromkabel wie das Telekommunikationskabel von Osten von der Straße „Am Sportplatz“ angeschlossen ist.

8.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden. Etwa 350 m westlich des Geltungsbereiches verläuft der Hühnerbach. Zudem liegt das Planungsgebiet weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in dem Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes. Ein wassersensibler Bereich grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich an.



Abb. 11 Ausschnitt aus dem
Bayernatlas
© Daten:
geoportal.bayern.de,
Bayerisches
Landesamt für
Umwelt, Bayerische
Vermessungsverwal-
tung, EuroGeographics,
10.08.2023

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebauliches Konzept

Die bereits vorhandenen Nutzungen wie Bauhof und Tennisplätze sowie Tennisheim werden ergänzt, der Bauhof erweitert und die Tennisplätze zugunsten eines neuen Vereinsheims sowie Stellplätzen nach Westen verschoben. Die umgebende aber auch auf dem Gelände vorhandene Bebauung wird in Höhe und Dachform aufgenommen.



Abb. 12 Planungsgebiet und Umgebung © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics 10.08.2023

9.2 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept der Grünordnung basiert auf dem weitestgehend möglichen Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und Grünflächen wie Straßenbegleitgrün. Darüber hinaus umfasst das Konzept ein Trenngrün zwischen Bauhof und Sportplatz sowie Durchgrünung der Gemeinbedarfsflächen und eine Baumreihe entlang der Straße Am Sportplatz im Bereich der Flurnummern 326/2 und 326/3. Zusätzlich wurde im Nordosten die Flächendarstellung der Ortsrandeingrünung des Gewerbegebietes Nord angepasst und die Festsetzungen aktualisiert.

Am gesamten westlichen Ortsrand wird zur Landschaft bzw. entlang der Kardinalstraße die bestehende verkehrsbegleitenden Grünfläche weitestgehend erhalten. Aufgrund der bestehenden Zufahrt, welche nach Norden verschoben werden muss sowie der neuen Zufahrt im Süden des Geltungsbereiches ändern sich die Ausformungen und Lage der freizuhaltenden Sichtfelder. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten wurde deutlich, dass die bestehenden Bäume innerhalb der Sichtfelder gefällt werden müssen. Daher wurde eine Nachpflanzung entlang der Straße mit einheimischen Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung geplant. Zur Strukturaneicherung und Erhöhung der Artenvielfalt sollen die zulässigen gehölzfreien Bereiche als arten- und blütenreiche Hochstaudenfluren und Wiesenflächen angelegt werden.

Die Bäume entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind weitestgehend und die Schmitzhecke im Süden des Geltungsbereiches ist zu erhalten.

Im Übergangsbereich zwischen dem Bauhof und der Öffentlichen Grünfläche für Sportanlagen (Tennisplätze) ist ein Grünstreifen mit Strauchpflanzungen vorgesehen, welcher als Abstandsfläche und Trenngrün zwischen diesen beiden Nutzungen fungieren soll.

Für die Durchgrünung der Gemeinbedarfsflächen sorgen Laubbaumpflanzungen, für welche eine Mindestanzahl festgelegt wird.

Durch dieses Konzept wird eine qualitätsvolle Mindestdurchgrünung des Planungsgebietes erreicht. Bezüglich näherer Ausführungen zur Grünordnung wird auf das Kap. 10.12 „Grünordnung“ verwiesen.

9.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung der neu geplanten bzw. ergänzten Nutzungen erfolgt durch vorhandene Straßen. So werden das Tennisheim sowie die Tennisplätze und Stellplätze über die Straße „Am Sportplatz“ erschlossen und die Bauhoferweiterung sowie das Feuerwehrhaus über die Staatsstraße 2035. Für die Stellplätze der Feuerwehr ist eine neue Zufahrt auf die Staatsstraße 2035 geplant, die bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt ist. Die bestehende Ausfahrt des Bauhofes wird aufgrund der Lage des geplanten Feuerwehrhauses nach Norden verschoben, um ein besseres Ausfahren der Feuerwehr im Alarmfall zu ermöglichen.

Das Feuerwehrhaus wird von Süden durch Pkw angefahren. Die Ausfahrt für die Fahrzeuge erfolgt über die nördliche Bauhofzufahrt. Auf diese Weise sind die beiden Funktionsbereiche (Einsatz (Ein- und Ausrücken) sowie Übung) von den Parkplätzen getrennt. Konflikte durch parkende Fahrzeuge werden dadurch vermieden. Die Stellplätze für das Zentrum der Vereine und die sportlichen Nutzungen befinden sich an der Straße „Am Sportplatz“.

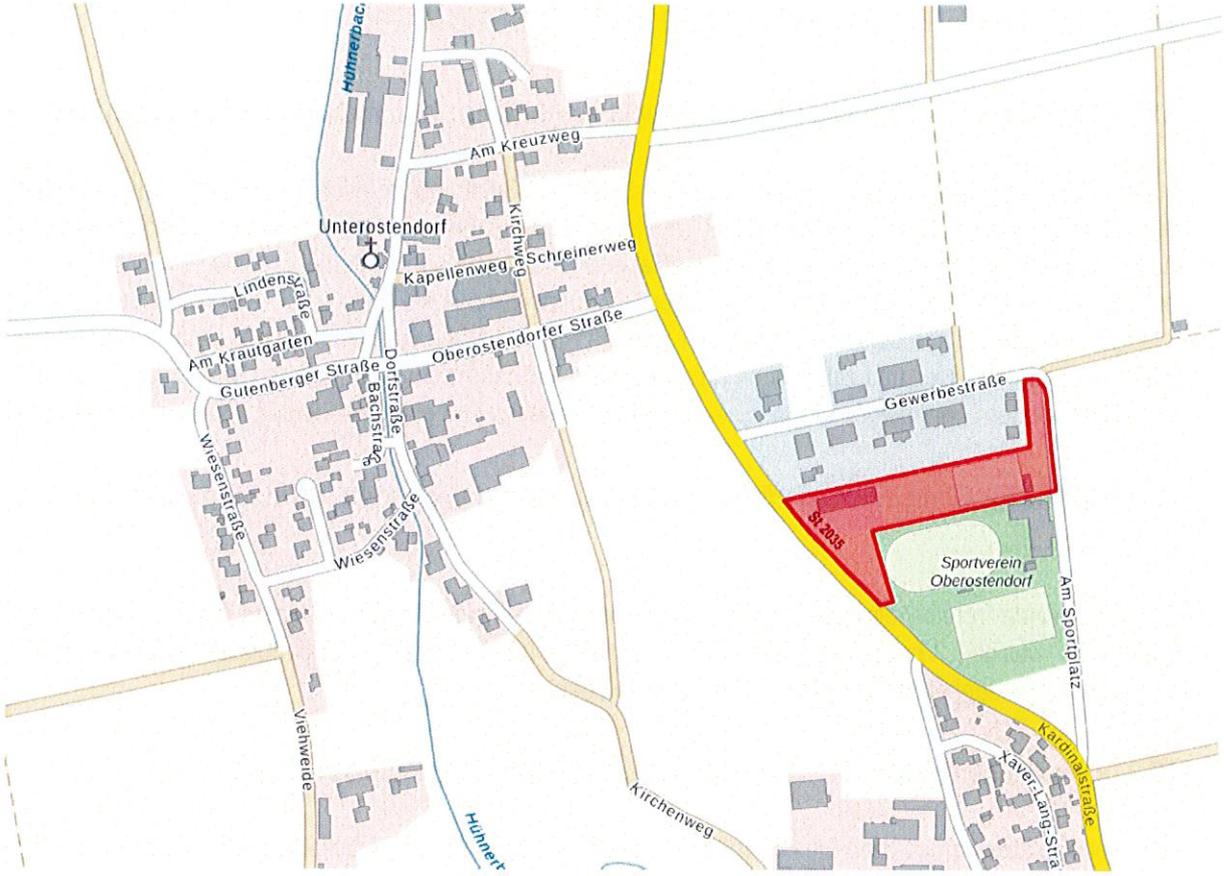


Abb. 13 Übersicht Lage Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, 08.08.2023

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ sollen gemeindliche Betriebe wie die Feuerwehr, der bestehende Bauhof inklusive der Erweiterung des Bauhofes, die Wertstoffsammelstelle, Lagerflächen sowie die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen untergebracht werden. Darüber hinaus ist aufgrund des an den Fußballplatz heranrückende Feuerwehrhaus ein Ballfangzaun im Osten des Feuerwehrhauses notwendig. Durch diese Fläche werden wichtige Pflichtaufgaben der Gemeinde abgedeckt und ein zeitgemäßes und den aktuellen und zukünftigen Anforderungen der Feuerwehr angepasstes Gebäude ermöglicht. Auch Tennisplätze oder Sportanlagen sind in diesem Bereich zulässig, falls eine Erweiterung notwendig werden sollte.

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

Das bestehende Vereinsheim des Tennisvereins sowie die Tennisplätze sollen einem neuen Vereinsheim und Stellplätzen weichen. Vereinsräume oder ein Vereinsheim und Tennisplätze (Sportplätze) sollen möglich sein, ebenso wie die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen.

10.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (G1)

Zwei Tennisplätze werden nach Westen verlagert. Neben den eigentlichen Tennisplätzen sind auch eine Zuwegung sowie Ballfangzäune oder Ballfangnetze bis zu einer maximalen Höhe von 6 m zulässig sowie der Nutzung dienende Nebenanlagen. Sollten die Tennisplätze nicht realisiert werden, ist auch die weitere Nutzung des bestehenden Fußball-Kleinfeldes möglich. Für die Tennisplätze, befestigte Flächen sowie die Zuwegung ist eine maximale Grundfläche angegeben. Die zulässige Höhe der Ballfangeinrichtungen richtet sich nach der DIN 18035-1, in der eine Mindesthöhe von 4 bis 6 m gefordert wird.

10.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird in den Gemeinbedarfsflächen auf 0,8 festgesetzt. Bedingt ist diese Grundflächenzahl durch die hohe Nutzungsdichte und gewünschte Nutzungskonzentration in diesen Bereichen. Da es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um mehrere Teilflächen von Flurstücken handelt, wird als Grundstücksfläche zur Berechnung der Grundflächenzahl die rot dargestellte Gemeinbedarfsfläche herangezogen.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht vorgesehen.

Darüber hinaus werden die maximale Wand- und Gesamthöhe in Bezug auf das Gelände festgesetzt, um eine Einbindung in den Bestand zu gewährleisten.

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

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ Gem 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, da dies dem Charakter des Umfeldes und der Nutzung entspricht. In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kommunale Einrichtungen“ Gem 1 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt mit der Abweichung, dass die maximale Länge der Hausformen bis zu 77 m betragen darf. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der bestehende Bauhof aus funktionalen Gründen nach Osten erweitert werden soll.

Über die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen wird die Anordnung der Gebäude festgesetzt und eine städtebauliche Grundordnung erreicht.

10.6 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

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

10.7 Nebengebäude / Nebenanlagen

Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig, um eine gewisse Flexibilität der Planung zu erreichen. Nicht zulässig sind diese jedoch in der anbaufreien Zone.

10.8 Stellplätze

Die Stellplätze sollen durch die Flächen für Stellplätze geordnet werden. Eine Ausnahme bildet der Bauhof sowie die Wertstoffsammelstelle. Hier sollen Stellplätze angepasst an die tatsächliche Nutzung der Außenanlagen möglich sein.

Stellplätze sollen, wenn möglich wasserdurchlässig gestaltet werden, um Versickerung zu ermöglichen und die Grundwasserneubildung zu fördern. Behindertenstellplätze dürfen auch als geschlossene Flächen gestaltet werden, um eine optimale Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Für das Zentrum der Vereine mussten 75 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese befinden sich laut Eingabeplan entlang der Straße und nördlich des Gebäudes.

Insbesondere im Zugangsbereich auf der Nordseite und der dort liegenden Feuerwehrezufahrt entfallen faktisch die im Genehmigungsplan dargestellten beiden Behindertenstellplätze und ein weiterer Stellplatz, die im vorliegenden Bebauungsplan an anderer Stelle untergebracht werden.

Rund um das Zentrum der Vereine bleiben 23 Stellplätze in ihrer ursprünglichen Form erhalten.

Die übrigen 52 Stellplätze für das Zentrum der Vereine werden nördlich des Gebäudes in veränderter Form untergebracht. Es wird eine Parkplatzfläche mit insgesamt 18 Stellplätzen, davon zwei als Behindertenstellplätze auf der Fläche an der Straße ausgebildet. Zur Straße gliedert eine Grünfläche mit Bäumen den Bereich und bildet gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung nach Osten.

Die übrigen 34 Stellplätze finden auf der Fläche der bisherigen beiden östlichen Tennisplätze Platz, zusammen mit sieben weiteren nachzuweisenden Stellplätzen für die Tennisnutzung und Stellplätzen für die Fußballnutzung.

Für die geplanten Nutzungen sind folgende Stellplätze vorgesehen:

	Anzahl je Einheit		Einheit	STP	Vorhanden
Gemeinbedarf 1					
Bauhof (Mitarbeiterstellplätze)	3			3	3
Feuerwehr (Alarmstellplätze)	23		Sitzplatz im Fahrzeug	23	23
Feuerwehr (Schulungsstellplätze und allgemeiner Betrieb)	1	95	je 10 Sitzplätze	9,5	10
Gemeinbedarf 2					
Tennisplätze	2	3	Je Spielfeld	6	6
Vereinsheim Tennis	1	14	je 15 Sitzplätze	0,9	1
Fußball Spielbetrieb	1	6500	300 m ²	21,7	22
Fußball Besucher		50	je 15 Sitzplätze	3,3	3
Zentrum der Vereine (ZdV) inkl. Musik, Kegelbahn und Schützen	1			75	75
nicht zugeordnete Stellplätze					1
Summe				142,4	144

Von den nachgewiesenen Stellplätzen befinden sich 23 außerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des Zentrums der Vereine.

Die Stellplätze für den Bauhof und die Feuerwehr werden im Gem 1 nachgewiesen. Dabei wurden die Stellplätze für die Feuerwehr aufgeteilt. Die Alarmstellplätze sind südlich des Gebäudes angeordnet, damit es zu keinem Kreuzungsverkehr mit der Alarmausfahrt kommt.

10.9 Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an den umgebenden Bestand und das Ortsbild von Oberostendorf und Unterostendorf werden symmetrische Satteldächer festgesetzt. Die Dachneigung wird flach festgesetzt, um keine übermäßigen Gesamthöhen bei großen Gebäudetiefen zu erreichen. Für die Gemeinbedarfsfläche „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“ werden auch Pult- und Flachdächer zugelassen, um eine möglichst große nutzbare Hallenhöhe für Ballsport erreichen zu können. Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, werden Dachaufbauten ausgeschlossen. Widerkehren sollen jedoch zugelassen werden, um dadurch eine verbesserte Nutzung im Dachgeschoss in Teilbereichen und eine Gliederung der Gebäude zu ermöglichen.

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

Die Farbe der Dachflächen wird ebenfalls festgesetzt. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Flachdächer von mehr als 30 m² müssen begrünt werden. Durch Gründächer können die negativen Auswirkungen der großflächig zulässigen Versiegelung verringert werden. Begrünte Dächer haben eine kühlende sowie staubfilternde Wirkung auf das Lokalklima und die Luftqualität. Daneben wird anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten, was die Sickeranlagen sowie die gemeindlichen Kanäle entlasteten. Darüber hinaus werden Ersatzlebensräume insbesondere für Insekten angeboten und ein visuell angenehmerer Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

10.10 Außenbeleuchtung

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

10.11 Sichtfelder

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind aus Gründen der Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

10.12 Grünordnung

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

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

Zu erhaltende Bäume und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Grünfläche entlang der Kardinalstraße sowie entlang am nördlichen Geltungsbereich befinden sich bestehende Laubbäume, welche zu erhalten sind. Damit sollen negative Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz, das lokale Klima und das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Ebenso soll die bestehende Schnitthecke im Süden des Geltungsbereiches, welche der Trennung der beiden Fußballplätze dient erhalten werden.

Zu pflanzende Bäume

Im Bereich des westlichen Ortsrandes bzw. entlang an der St 2035 dienen die zu pflanzenden Laubbäume der Ortsrandeingrünung und als Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume aufgrund der Sichtfelder an den Zufahrten. Es werden Bäume 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt, um eine wirksame Eingrünung sicherzustellen. Aufgrund der Ortsrandlage ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Bäume müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der St 2035 haben. Im Hinblick erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine Verschiebung der Baumstandorte um 3 m längs der Straßen zulässig.

Auch entlang der Straße am Sportplatz sind ebenfalls Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Auch diese dienen der Straßenraumgestaltung und der Eingrünung der Stellplatzflächen in Gem 2.

Um innerhalb der Gemeinbedarfsflächen eine qualitäts- und wirkungsvolle Mindest-Durchgrünung und optisch wirksame Strukturierung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt. Hierzu wurden unterschiedliche Regelungen zur Anrechenbarkeit getroffen. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume (Erhalt und Neuanpflanzung) im westlichen Verkehrsbegleitgrün sowie in der Fläche zur Ortsrandeingrünung im nordöstlichen Bereich sind nicht anrechenbar. Die anzupflanzenden Bäume in der Fläche zur Ortsrandeingrünung hätten bereits im Rahmen der Eingrünung des Baugebietes „Gewerbegebiet Nord“ eingebracht werden müssen, während die neu zu pflanzenden Bäume im Westen entlang der St 2035 dem direkten Ausgleich der noch zu rodenden Bäume in dieser Fläche dienen.

Anrechenbar hingegen sind die vier neu zu pflanzenden Bäume entlang der Straße „Am Sportplatz“. Ebenso können die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten fünf Bäume nördlich des jetzigen Tennisheims angerechnet werden, sofern diese erhalten bleiben. In der derzeitigen Planungsebene ist es nicht absehbar, ob die Bäume bei Abbruch der Tennisplätze und ggf. des Tennisheims sowie dem Neubau der PKW-Stellplätze erhalten werden können. Dennoch soll mit dieser Festsetzung ein möglichst schonender Umgang mit den Bestandsbäumen erreicht werden, sodass zumindest die südlichen, für das Ortsbild und Lokalklima bedeutsamen Bäume erhalten werden.

Im Gegensatz zur Ortsrandlage sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen auch geeignete widerstandsfähige und robuste Sorten einheimischer Baumarten zulässig, da in diesen Bereichen erfahrungsgemäß schwierige Standortbedingungen vorliegen.

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

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Zur Gliederung und Durchgrünung und Trennung der Nutzungen ist zwischen der Gem 1 und der Grünfläche für Sportanlagen (Bauhof und Tennisplätze) ein Pflanzstreifen vorgeschrieben. Auf der Fläche wird eine einreihige, lockere, artenreiche Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und bevorzugt Bäumen 3. Wuchsordnung festgesetzt. Um die Wirksamkeit der Eingrünung sicherzustellen und andererseits auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, ist festgelegt, dass mindestens 60 % der Grünstreifenlänge bepflanzt werden müssen. Die Gehölzpflanzungen sind auch hier in regelmäßigen Gruppen entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zu verteilen, um übergroße Lücken zu vermeiden.

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

Ortsrandeingrünung

In der öffentlichen Grünfläche mit der Bestimmung zur Ortsrandeingrünung ist eine Baumreihe aus Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zwischen den Bäumen, mindestens jedoch auf ca. 70 % der Länge der Grünfläche ist eine 2- bis 3-reihige, freiwachsende und artenreiche Hecke zu pflanzen. Mit einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m soll ein möglichst dichter Wuchs sichergestellt werden. Die zur Auswahl stehenden Arten sind in Gruppen von 2-3 Arten zu pflanzen. Zusammen mit der Baumreihe soll somit eine unterschiedlich gestufte und wirksame Eingrünung entstehen.

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

Pflanzenauswahl

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

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

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

Öffentliche Grünflächen

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

Artenschutz:

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

10.13 Versorgungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen (Schutz des Ortsbildes) sind Versorgungsleitungen nur als Erdkabel erlaubt. Bestehende Leitungen (Strom, Telekommunikation, Erdgas, Wasser und Abwasser) sind zu schützen. Eine Neuverlegung aufgrund der angestrebten Neubauten ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger möglich.

11 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,3 ha und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m ²	ca. in m ²	in %
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kom-munale Einrichtungen“	5.279		39,5%
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportli-che Nutzung und Vereinsheim“	2.737		20,5%
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportan-lagen“	2.697		20,2%
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ver-kehrsbegleitgrün“	1.329		10,0%
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		28	
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"	425		3,2%
Öffentliche Grünfläche	108		0,8%
Straßenverkehrsflächen inkl. Zufahrten	234		1,8%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)	521		3,9%
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	20		0,1%
Planungsgebiet gesamt	13.350		100,0%
Fläche in ha (ca. gerundet)	1,34		

12 EINGRIFFSREGELUNG NACH NATURSCHUTZRECHT UND BAUGESETZBUCH

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

Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) herangezogen.

12.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Insgesamt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung, Überbauung und Veränderung von befestigten Lager- und Hofflächen sowie Sportplätzen mit Kunst- und Rasenbelag sowie bestehender Gebäude

und kleinflächiger, gärtnerisch gestalteter Kleinflächen kommen. Zusätzlich wird es aufgrund der Sichtfelder (Sichtdreiecke) notwendig, weitere neun Bäume entlang der Staatsstraße St 2035 zu fällen. Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der Themenkarte „Eingriffsermittlung“ (Anlage 1 dieser Begründung) dokumentiert.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient v. A. die Grundflächenzahl (GRZ) als relevanter Berechnungsfaktor. Für die Gemeinbedarfsflächen ergibt sich daher einen Eingriffsschwere von 0,8. Abweichend dazu wurde für die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlagen“ der Faktor 1,0 angesetzt. Da in dieser Fläche der Neubau der Tennisplätze geplant ist, muss aufgrund der Vorgaben für die Gestaltung der Tennisplätze von einem sehr hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Dies entspricht auch der festgesetzten bebaubaren Grundfläche von 2.600 m² gegenüber der Gesamtfläche von 2.697 m².

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird insbesondere aufgrund der Verwendung durchlässiger Beläge, der Bestimmungen zur Gestaltung eines Gründaches bei Flachdächern ab 30 m², zur Außenbeleuchtung und der Grünordnung mit 15 % angesetzt.

In dem Planungsgebiet werden aber auch kleinflächige Entsiegelungen ermöglicht, indem bisherige Verkehrs- und Lageflächen in Grünflächen umgewandelt werden. Diese Entsiegelungsmaßnahmen wurden mit einem Faktor von 1,5 berechnet und der Gesamtsumme der Eingriffsermittlung abgezogen.

Somit ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **14.114 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 **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	befestigte Verkehrs- und Lagerflächen, befestigte Sportflächen) + anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserstand
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	Ortsabrundung im überprägten Siedlungsrandbereich + bestehende eingewachsene Eingrünungsstrukturen

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer 13.3.1) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein für die abiotischen Schutzgüter ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Zusätzlicher Kompensationsbedarf

Zusätzlich zu dem flächenhaft ermittelten Kompensationsbedarf fällt aufgrund der notwendigen Fällung von neun Bäumen innerhalb der Sichtfelder an der Kardinalstraße weiterer Ausgleichsbedarf an. Diese neun Bäume sollen durch Neuanpflanzungen ausgeglichen werden.

12.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 14.114 Wertpunkten (WP) wird außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 346 und 347, jeweils der Gemarkung Lengenfeld erbracht.

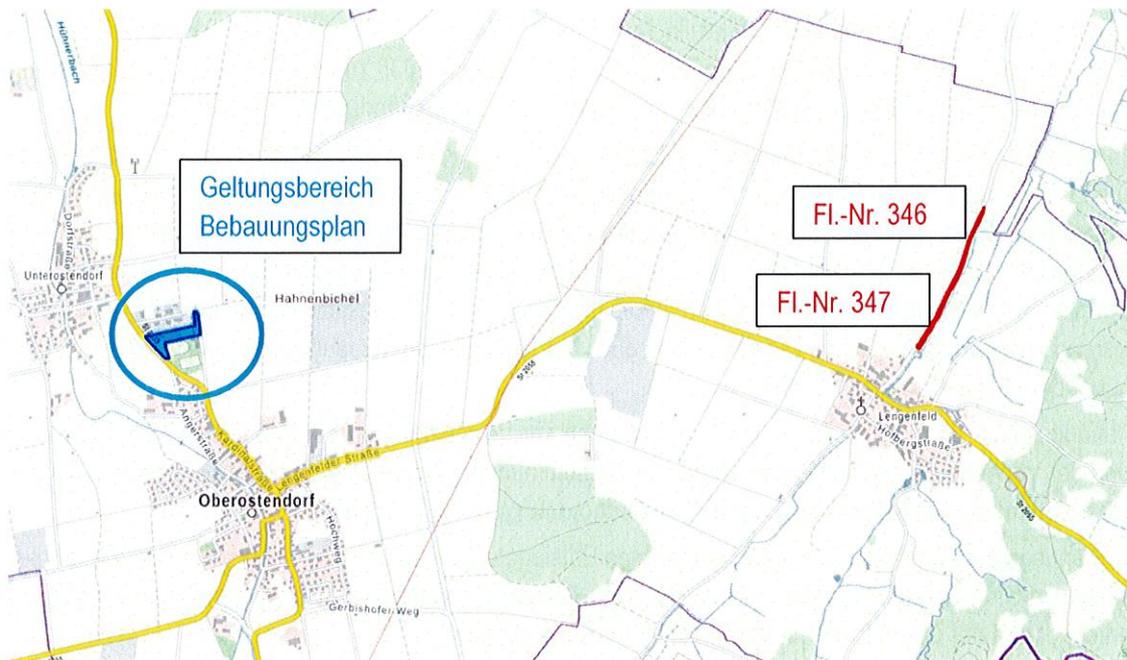


Abb. 14 Lage der geplanten Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Die Ausgleichsbilanzierung ist ausführlich in der Themenkarte „Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346 & 347, Gmkg. Lengenfeld“ (Anlage 2 dieser Begründung) dokumentiert. Der benötigte Ausgleichsbedarf von 14.114 WP kann über die festgesetzten Kompensationsflächen abgegolten werden. Es verbleiben 9.368 WP (2.779 m²) auf dem gemeindlichen Ökokonto (Fl.-Nr. 346, Gmkg. Lengenfeld).

Hinweise zu den Kompensationsflächen:

Ausgleichsflächen haben entlang von Straßen grundsätzlich einen Mindestabstand von 20 m einzuhalten, jedoch sind Ausnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig. Im Rahmen der Entwicklung neuer Ökokontoflächen für die Gemeinde wurden bereits im Jahr 2021 für die gegenständlichen Flächen sowie für das Grundstück Fl.-Nr. 600/1 die Untere Naturschutzbehörde um eine Ausnahmegenehmigung angefragt. Im Rahmen eines Abstimmungstermins am Landratsamt Ostallgäu wurde entschieden, dass aufgrund der geringen Fahrzeugzahlen (nur knapp 900 DTV / Tag) für die angrenzende Kreisstraße OAL 17 eine Ausnahme für die vorgenannten Flächen erteilt werden kann. Allerdings ist aufgrund der Vorbelastungen die Aufwertbarkeit der Flächen zu reduzieren. Mit dem Abzug von einem Wertpunkt aufgrund der Vorbelastungen auf die je nach Entwicklungsziel mögliche Aufwertbarkeit, wurde dieser Auflage Rechnung getragen.

Kompensationsumfang Einzelbäume

Wie bereits erläutert, wird für die Fällung von insgesamt neun weiteren Bäumen (v. A. Birken und Ahorn, junger bis mittlerer Altersausprägung) zusätzlicher Kompensationsumfang benötigt. Die zu fällenden Bäume sollen durch Neuanpflanzungen von heimischen und standortgerechten Laubbäumen und dem Faktor 1 ausgeglichen werden. Der zusätzliche Kompensationsumfang wird sowohl gebietsintern als auch extern erbracht:

Flurnummer(n), Gemarkung (Gmkg.)	Anzahl der Bäume	Qualität	Bemerkungen
326/3 und 326/4, Gmkg. Oberostendorf	6	1. bis 2. Wuchsordnung; H 3xv mDb StU 18 – 20, gebietsheimisch	Innerhalb des Geltungsbereiches; entlang der Kardinalstraße (St 2035), s. Bebauungsplanzeichnung, Pflanzabstand zu Fahrbahnkante mind. 8,00 m

327, Gmkg. Lengenfeld	3	1. Wuchsordnung; H 3xv mDb StU 18 – 20, gebietsheimisch	Ausgleichsfläche, entlang der Kreisstraße OAL17 Lage s. Plandarstellung Anlage 2, Pflanzabstand zu Fahrbahnkante mind. 8,00 m, Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen (4,0 m)
--------------------------	---	---	--

Der Großteil der zu erbringenden Ersatzpflanzungen kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden und gleicht damit die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Fällung der bestehenden, straßenbegleitenden Bäume aus. Lediglich drei weitere Laubbäume müssen außerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden.

12.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege

Die Maßnahmenkonzeption der Kompensationsflächen Fl.-Nrn. 346 und 347, Gmkg. Lengenfeld wird im Folgenden textlich beschrieben.

Entwicklungsziel: Struktur- und artenreiche Lebensräume nahe dem Waalhauptener Bächlein mit Stärkung Biotopverbund

Auf den Flächen sollen lineare strukturreiche Lebensräume entstehen, die insbesondere die Artengruppe der Insekten, und auch mit zunehmendem Alter der Laub- und Obstbäume, auch die Vögel und Fledermäuse fördern soll.

Als erster Baustein soll entlang der westlichen Grundstücksgrenzen ein artenreicher Hochstaudensaum entwickelt werden. Der zu entwickelnde Hochstaudensaum soll dabei den Kriterien des Biotopnutzungstyps (BNT) K 122 der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen der Bayerischen Kompensationsverordnung entsprechen. Der Streifen soll dabei eine Entwicklungstiefe von mind. 4 m haben. Zur Vorbereitung der Fläche ist der Streifen zum Anfang der Vegetationsperiode (ca. April) ein- bis zweimal zu eggen / grubbern um die bestehende Vegetation zurück zu nehmen. Danach ist die Fläche mit einer artenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (z. B. „Schmetterlings- und Wildbienensaum“), Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ mit einem Kräuteranteil von mind. 80 % anzusäen. Bei Bedarf ist ca. 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe 10 cm) zur Rücknahme der starkwüchsigen Kräuter vorzunehmen. Zur Pflege ist der Hochstaudenstreifen abschnittsweise alle zwei Jahre frühestens ab 1. Juli zu mähen. Dazu wurde die Fläche in ca. 50m lange Abschnitte unterteilt. Flächen des Abschnittes A können so beispielsweise in Jahren mit gerader Zahl, während Flächen des Abschnittes B in Jahren mit ungerader Zahl gemäht werden. Der Einsatz von Saugmähern ist unzulässig. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

In Anschluss an den Hochstaudensaum soll auf den restlichen Grundstücksflächen eine artenreiche Extensivwiese durch Mahd entwickelt werden. Die zu entwickelnde Extensivwiese soll dabei den Kriterien des Biotopnutzungstyps (BNT) G 212 der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen der Bayerischen Kompensationsverordnung entsprechen. Ausnahme bildet lediglich der Bereich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 346 angrenzend an das Grundstück Fl.-Nr. 600/1. Hier ist beidseits der durchgängigen Hecke ein Hochstaudensaum zu entwickeln. Zur Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünland ist die Wiesenfläche für 3 – 5 Jahre über eine 5 – 6-schürige Mahd und der Abfuhr des Mahdgutes auszuhagern. Bei Bedarf kann nach den 5 Jahren auch eine Initialansaat zur Artenanreicherung durchgeführt werden. Diese Initialansaat kann durch gebietseigenes Saatgut 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 erfolgen. Auch hier ist bei Bedarf nach ca. 6 – 8 Wochen ein Schröpfschnitt (Schnitthöhe 10 cm) zur Rücknahme der starkwüchsigen Kräuter vorzunehmen. Nach erfolgter Aushagerung / Artenanreicherung ist die

Fläche extensiv durch eine max. 1 – 2-schürige Mahd zu bewirtschaften. Der erste Schnitt soll erst ab Mitte Juni erfolgen. Das Mahdgut ist für einige Tage auf der Fläche zu belassen, damit die Pflanzen aussamen können. Danach ist das Schnittgut anzutransportieren. Auch hier ist der Einsatz von Saugmähern unzulässig.

Auf der gesamten Fläche ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Einen weiteren Baustein bilden verschiedenen Gehölzpflanzungen für ein unterschiedliches Lebensraumangebot. Neben der Anpflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen sollen auch Obstbäume und Feldhecken bzw. -gebüsche gepflanzt werden.

Dazu sind an den in der Anlage 2 dargestellten Positionen mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen blüten- und fruchtreichen Sträuchern zu pflanzen. Die zu entwickelnden Gebüsche und Hecken soll dabei den Kriterien des Biotopnutzungstyps (BNT) B 112 der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen der Bayerischen Kompensationsverordnung entsprechen. Die Sträucher haben einen Abstand von 1,50 m zueinander einzuhalten und sind versetzt auf Lücke zu pflanzen. Dabei ist auf einem gestuften Aufbau der Hecke zu achten. Ggf. ist ein Verbisschutz für die Neupflanzungen anzubringen. Für die geplante Obstbaureihe sind mindestens 6 Obst- und Nussbäume als Hochstämme zu pflanzen. Alte und regionale Sorten sind dabei zu verwenden. Entlang der Kreisstraße OAL sind dann noch Laubbäume, 1. Ordnung, mit hohem Blüten- und Nektaranteil (z. B. Winter-Linde) zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume zur Fahrbahnkante der Kreisstraße OAL17 hat mind. 8,00 m und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mind. 4,0 m zu betragen. Notwendige Pflege-, Sicherungs- und Erziehungsschnitte sind zulässig.

13 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht zu erstellen. Im Umweltbericht werden auf der Grundlage der Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild (bzw. der einzelnen Schutzgüter) die durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter nachfolgend verbal argumentativ beschrieben und bewertet. Dies erfolgt stets unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Baurechts und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“.

13.1 Einleitung

13.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Oberostendorf plant den Neubau eines Feuerwehrhauses, die Erweiterung ihres bestehenden Bauhofes sowie den Neubau des Tennisheimes. Zwei Tennisplätze müssen zudem verlegt werden. Der Bolzplatz sowie bestehende Lagerflächen des Bauhofes werden dabei überplant.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2022 sind die Flächen bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen worden. Dieser sieht zudem einen Erhalt der Baum- und Strauchhecke im Norden und der freiwachsenden Strauchhecke zwischen den Sportplätzen an der südlichen Bebauungsplangrenze sowie einen Erhalt, bzw. eine Neuanpflanzung der Baumreihe entlang der Staatsstraße vor.

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Oberostendorf, südlich des Gewerbegebietes Nord und östlich der Kardinalstraße am Sportplatz. Geplant ist die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche und öffentliche

Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen (Sportplatz, Eingrünung) und die notwendigen Verkehrs- und Erschließungsflächen. Am bestehenden Gebäude des Bauhofs wird die Erweiterung nach Osten berücksichtigt, südlich des Bauhofs soll das neue Feuerwehrhaus errichtet werden und im Osten an der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ ist der Neubau einer Mehrzweckhalle geplant. Dafür muss jedoch das bestehende Tennisheim abgerissen und die Tennisplätze in Richtung Westen verlegt werden. Der bestehende, bisher zwischen dem Bauhof und den Tennisplätzen gelegene, Bolzplatz geht damit verloren.

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

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

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

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) wurde im Rahmen der Kartierarbeiten nicht festgestellt. Lediglich in einem Baum entlang der Nordseite des Gebietes wurde ein Nest festgestellt. Ob die Nistmöglichkeit genutzt wird, konnte während der Kartierung nicht festgestellt werden. Grundsätzlich ist aufgrund der intensiven Nutzung ein Vorkommen streng geschützter Arten auch nicht zu erwarten. Das Lebensraumpotential ist für besondere (seltene) oder streng geschützte Tierarten sowie die europäischen Vogelarten vergleichsweise als von geringer (seltene Arten) bis mittlerer Bedeutung („Allerweltsarten“) zu bewerten. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der nach nationalem Recht streng geschützten und / oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden (vgl. Kap. 13.2.4). Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird daher als nicht erforderlich angesehen.

Fundpunkte oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2020) befinden sich nicht innerhalb des PG oder innerhalb dessen räumlich-funktionalem Umgriff.

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

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb und im räumlich-funktionalem Umgriff des Planungsgebietes.

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

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

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan zulässige "maximale Baurecht" sowie auf Grundlage der aktuell vorhandenen Bestandssituation (Realnutzung im Jahr 2023). Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer sechsteiligen Skalierung (ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

13.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Oberostendorf befindet sich im Hauptnaturreaum der „Donau-Iller-Lech-Platten“ und in der Naturraumeinheit „Lech-Wertach-Ebenen“. Der Untergrund des Planungsgebietes besteht gemäß der digitalen Geologischen Übersichtskarte aus Lösslehm (Pleistozän). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023). Da das Bearbeitungsgebiet bereits einer siedlungsnahen Nutzung unterliegt, sind die Flächen nicht über die Bodenschätzung dargestellt. Für die nachfolgende Bewertung wurde daher die Werte der nördlich angrenzenden Fläche herangezogen.

Klassifizierung der Böden nach Bodenschätzung:

Acker L 4 Lö 73/63

L 4 = Lehm Boden der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit; humushaltige Krume (ca. 10 – 30 cm) mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt bzw. einem deutlich verdichteten Untergrund, der nur eine geringen Durchwurzelung zulässt); Lö = Löss, unsere wertvollsten Böden, Entstehung durch Windanwehung;

Die Bodenzahl beträgt 73 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 100), die Ackerzahl liegt mit 63 genau im Durchschnittswert für den Landkreis Ostallgäu (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014). Es kann somit von einer insgesamt eher mittleren landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bei Ackernutzung ausgegangen werden.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im PG vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Bayerisches Geologisches Landesamt (Hrsg.), 2003).

Arten- und Biotopschutzfunktion:	geringe - mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittlere Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittlere - hohe Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit insgesamt:	mittel

Das Planungsgebiet weist überwiegend eine deutliche an der Oberfläche stark anthropogenen Überprägung auf. Die Flächen sind größtenteils überbaut und befestigt (Gebäude, Kiesflächen als Hof- und Lagerfläche oder Parkplatz, Sportplätze mit Kunststoffbelag oder als Sportrasen). Infolge der bisherigen Nutzungen ist von einer Vorbelastung der Böden durch z.B. Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen. Im Bereich der Stellplätze und der Lagerflächen des Bauhofs sind oberflächliche Verunreinigungen durch Schmiermittel nicht auszuschließen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im PG keine Bereiche seltener oder kulturhistorischer Böden und / oder Böden mit natürlichem, ungestörtem Bodenaufbau vorhanden. Altlastenverdachtsstandorte sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vorhanden.

Die wesentlichen Ergebnisse des Baugrundgutachtens (BLASE + MADER GmbH, 2023) sind in nachfolgendem Text und Tabelle kurz zusammengefasst.

Von einer Bebaubarkeit des Geländes kann grundsätzlich ausgegangen werden.

Geologischer Überblick und Schichtenfolge laut Baugrundgutachten vom 25.05.2023:

Schicht	Beschreibung
Oberboden / Auffüllungen	Im Bereich der Grünflächen meist Oberboden mit Schichtstärken von 0,50 – 0,60 m; im Bereich der Kiesflächen (Auffüllungen) bis 0,30 m. Konsistenz: weich; Auffüllungen mitteldicht gelagert
Decklehme	Schichtstärken 1,70 bis 2,50 m Schluff in sandiger, schwach kiesiger bis kiesiger Zusammensetzung (mit zunehmender Tiefe mehr Kies). Konsistenz steif.
Quartiärkies	Schichtstärken: 3,10 bis > 4,80 m Schwach schluffiges Sand-Kies-Gemisch, lokale Bereiche auch schluffig bis stark schluffiger Zusammensetzung in mitteldichter bis dichter Lagerung

Hinsichtlich der Bodenkennwerte sowie der Gründungsempfehlungen, Bauwasserhaltung und Schutz der Gebäude wird auf das Gutachten „Baugrunduntersuchungen Neubau Feuerwehrhaus Oberostendorf“ der BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, mit Stand vom 25.05.2023 verwiesen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt erfolgt eine Überformung und Veränderung einer ca. 1,3 ha umfassenden Teilfläche von bereits überformtem und befestigtem sowie intensiv genutztem Boden mit einer potentiellen mittleren Ertragsfähig- und Schutzwürdigkeit. Infolgedessen sind die zu erwartenden **Umweltauswirkungen** mit **geringer Erheblichkeit** zu bewerten. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Anlagebedingt kommt es durch Gebäude, Erschließungs- und Stellplatzflächen (zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend 0,8 bzw. max. 1,0 zu einem hohen dauerhaften Versiegelungsgrad von Boden mit mittlerer

Schutzwürdigkeit. Es handelt sich dabei vorrangig um Böden, die bereits überformt und befestigt wurden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,3 ha gegenüber den bisherigen Nutzungen ist als gering zu bewerten. Es liegen bereits Böden mit Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion vor. Durch die zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) bisher nicht befestigter Flächen sind die **Umweltauswirkungen** als von **mittlerer Erheblichkeit** zu bewerten.

Betriebsbedingt kommt es aufgrund der Vorbelastungen nur zu einer Verschiebung der zukünftigen Nutzungsbe-
reiche (u. a. Tennisplätze, neue Stellplätze der Feuerwehr, Betriebsabläufe der Feuerwehr). Es ist - den ordnungs-
gemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auszu-
gehen.

Zusammenfassend ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der geringen Neuinanspruchnahme von Flä-
chen, die bisher nicht einer intensiven Nutzung unterliegen, der potentiellen mittleren Ertragsfähig- und Schutzwür-
digkeit des Bodens und des zulässigen hohen Versiegelungsgrades von **Umweltauswirkungen geringer Erheb-
lichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche** auszugehen.

13.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden, nach aktuel-
lem Kenntnisstand auch keine verrohrten.

Grundwasser: Die nächstgelegene Messstelle des Landesmessnetzes mit vergleichbarem geologischem Unter-
grund liegt ca. 3 km nordöstlich des Planungsgebietes (Nr. 13141, Waal Spitalwald B2). Der mittlere Grundwas-
serflurabstand zur Geländeoberkante beträgt im Mittel ca. 8,30 m (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Die
Grundwasserneubildungsrate wird im PG als mittel bis hoch und der Porenleiter als mäßig bis gering angegeben
(BayernAtlas / UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage März 2023). Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wur-
den bis in eine Tiefe von ca. 4,80 m kein Grundwasser bei den Bohrarbeiten angetroffen. Die Gutachter rechnen
mit einem Grundwasserabstand von mindestens 10 m. Das Auftreten von Schichtengrundwasser ist möglich
(BLASE + MADER GmbH, 2023).

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

Wassersensible Bereiche befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches.

Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des PG nicht vorhanden. Durch die intensive Nutzung und Befestigung
der Flächen besteht bereits eine Vorbelastung für das Bearbeitungsgebiet. Aufgrund der Stellplätze und Lagerflä-
chen kann der Eintrag von Schadstoffen durch die Betriebsabläufe nicht ausgeschlossen werden.

Sickerfähigkeit / Baugrund: Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Für den Aufbau der
Schichten wird auf Kap. 8.1 und Kap. 13.2.1 verwiesen. Grundsätzlich ist eine Bebauung der Fläche möglich. Für
den Hochbau sind bei der Gründung die entsprechenden, in dem Baugrundgutachten (Anlage 3 der Begründung)
formulierten Hinweise zu beachten. Gemäß der o. g. Untersuchung sind die unterhalb des Oberbodens auftreten-
den Schichten Decklehme) kaum wasserdurchlässigen. Der $k_{f(Bem)}$ -Wert beträgt zwischen 1×10^{-7} m/s und 1×10^{-10}
m/s. Ab Tiefen von 3,10 m bis 4,80 m kann größtenteils von einer sickerfähigen Bodenschicht ausgegangen
werden. Sickeranlagen sind somit an die quartären Kiese anzuschließen. In Bereichen mit Lagen aus Quartärkies
in schluffig-lehmiger Zusammensetzung muss auch diese Schicht zur Versickerung durchstoßen werden (BLASE
+ MADER GmbH, 2023).

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen (Straßen- und Wegebau, Baugruben, Abgrabungen) und der damit verbundenen Reduzierung von Filter- und Pufferschichten (Oberboden, Verwitterungslehm) grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Grundwasserverschmutzung. Ein Eindringen der Baugruben in einen zentralen Grundwasserkörper ist nicht wahrscheinlich, allerdings kann das Auftreten einzelner Stau- bzw. Quellschichten nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Aufgrund der als gering bis mittel eingestuften Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

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

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

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

13.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel

Bestand und Bewertung

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

Aufgrund der bestehenden Nutzung sind lediglich die Rasenflächen des PG hinsichtlich ihrer lokalklimatischen Bedeutung vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die vorhandene Baumreihe angrenzend an die

Kardinalstraße im Westen, die Hecke im Norden und Süden sowie die Bäume nördlich des Tennisheims dienen der Frischluftproduktion. Es liegt keine Bedeutung als lokale oder überörtliche Frischluft- und Kaltluftbahn vor.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch den anschließenden Siedlungsbestand (Emissionen durch Gebäudeheizung), die Staatsstraße 2035 (Kardinalstraße) sowie temporär und dauerhaft in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung, u. a. durch Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Pflegegänge und saisonal höheres Verkehrsaufkommen zu Erntezeiten.

Auswirkungen und Ergebnis

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

Anlagebedingt büßt das PG durch die Überbauung der bisher noch bestehenden, kleinräumigen Rasenflächen die vorhandenen kleinräumigen Kaltluftentstehungsgebiete weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und befestigten Verkehrsflächen ist von einer geringfügigen, lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Daneben kommt es durch den Teilverlust der o. g. Baumreihe zu einem Verlust von Frischluftproduzenten. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches besteht jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsbestandes.

Grundsätzlich werden vorrangig bereits vorbelastete und nicht kleinklimatisch wirksame Flächen überbaut. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung stellen einen Ersatz für den Gehölzverlust dar und wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den neuen Stellplätzen der Feuerwehr sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

13.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

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

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

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch überwiegend befestigte Flächen aus. Im Westen befindet sich der gemeindliche Bauhof mit einem Gebäude und einer befestigten Hof- und Lagerfläche südlich des Gebäudes. Im Osten liegt das Tennisheim mit seinen Spielplätzen aus Kunststoffbelag. Entlang der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ sind auf einer Kiesfläche PKW-Stellplätze angeordnet. Zwischen dem Bauhof und den Tennisplätzen liegt noch ein Kleinsportfeld mit Sportrasen. Der Bolzplatz wird entsprechend oft gemäht und weist daher nur eine für diese Verhältnisse typische Mischung an Grasarten auf. Auch die weiteren Grünflächen südlich der Lagerflächen des Bauhofs und entlang der Kardinalstraße werden ähnlich zum Sport- und Trittrassen regelmäßig gemäht. Das Planungsgebiet ist dabei von unterschiedlichen Gehölzstrukturen begrünt. Entlang der Kardinalstraße im Westen steht eine

Baumreihe aus überwiegend Birken und Ahornbäumen, während entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches eine mesophile Hecke mit einem hohem Baumanteil bestehend aus Ahorn, Weide, Erle und Zierkirsche wächst. Aus der Baumreihe entlang der Kardinalstraße sind wohl in diesem Winter insgesamt 10 Bäume gefällt worden. Den übrig gebliebenen Stümpfen zufolge, handelte es sich dabei um Bäume bis zu einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Auch die eine Schnitthecke am Lagerplatz des Bauhofes ist in diesem Zeitraum gerodet worden. Weitere Schnitthecken aus Hainbuchen grenzen das Kleinsportfeld von den Tennisplätzen ab und diese wiederum vom großen Fußballfeld südlich des Geltungsbereiches. Zwischen den Tennisplätzen und den gewerblichen Grundstücken im Norden hat sich ein artenarmer Gras- und Krautsaum ausgebildet. In Richtung Osten werden die Tennisplätze durch einen kleinen mit Sträuchern und Bäumen bestandene Fläche zu den Stellplätzen abgegrenzt. Bei den Bäumen handelt es sich um eine Birke und drei Ahorne mit einer mittleren Altersausprägung. Nördlich der Stellplätze an der Straße „Am Sportplatz“ befindet sich eine kleine Grünfläche mit einem jungen Baum.

Im Norden schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke mit entsprechend typischen Freiflächen aus Lagerflächen und Stellplätzen sowie Wiesen- bzw. Gartenflächen an. Ferner wurde im Bebauungsplan zu dem Gewerbegebiet eine Eingrünung festgesetzt. Im Süden befinden sich weitere Rasen-Sportplätze wie das Fußballfeld und ein weiterer Trainingsplatz. Die beiden Plätze sind ebenfalls durch Schnitthecken voneinander getrennt.

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

Die für die Bebauung vorgesehene Flächen können damit insgesamt betrachtet als ein Gebiet von untergeordneter Bedeutung für seltene und damit besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten eingestuft werden. Auch sind mit dem angrenzenden Siedlungsbestand sowie der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung entsprechende Vorbelastungen vorhanden. Den bestehenden Gehölzen, insbesondere den freiwachsenden Hecken und den Großbäumen kommen zumindest eine Bedeutung als Lebensraum für kulturfolgende Vogel- und Kleinsäugerarten zu. Auch Fledermäuse der Siedlungsräume können den Bereich als Jagdhabitat nutzen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Zu berücksichtigende Fundpunkte und/oder Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK 2021) befinden sich weder innerhalb noch im räumlich-funktionalen Bereich des Planungsgebietes. Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte befinden sich ca. 420 m nordwestlich des Planungsgebietes. Hierbei handelt es sich um den Nachweis einem Großen Mausohr in der Kirche von Unterostendorf (ASK-Nr. 8030-0409, 2011). Ein etwa 650 m nordwestlich des Geltungsbereiches liegendes Feldgehölz wurde 1986 als Lebensraum in der Artenschutzkartierung aufgenommen. Negative Auswirkungen auf die Fledermausart und den kartierten Lebensraum durch die geplante Nutzungsanpassungen sind aufgrund der Entfernung und den ausreichenden, weiterhin zur Verfügung stehenden Nahrungshabitaten nicht zu erwarten.

Die Bäume entlang der Kardinalstraße und entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches stellen ein (potenzielles) Fortpflanzungs- und Ruhehabitat für die typischen Vogelarten des Siedlungsbereiches (Gehölzbrüter) dar. Baumhöhlen wurden bei einer Begehung Anfang April 2023 nicht festgestellt. Lediglich in einem Baum entlang der Nordgrenze wurde ein (Vogel-) Nest festgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters ist deshalb nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG insbesondere gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten

Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden. Weiterhin können nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

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

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vorrangig zu einem Verlust von ca. 1,3 ha bereits unterschiedlich genutzten Flächen, die den betrieblichen Abläufen des Bauhofs oder einer starken Erholungsnutzung unterliegen sowie von Baum- und Gehölzbeständen. Gesetzlich geschützte Vegetationsbestände sind i.V.m. der Realisierung des Vorhabens (Bauphase) nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich außerdem in der temporär erhöhten Störung der näheren Umgebung durch z. B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc. Hierbei handelt es sich allerdings ebenfalls um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, weitere Sportflächen und Siedlungsbestand (Gewerbegebiet) von geringer ökologischer Bedeutung. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können unter Beachtung des gesetzlichen Zeitfensters für die Baumfällung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** in Bezug auf den Grünlandverlust und **mittlerer Erheblichkeit** in Bezug auf den Gehölzverlust zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens in erster Linie zu einem Verlust von Gehölz-Lebensräumen (z. B. (Teil-) Bruthabitat für Vögel des Siedlungsraumes). Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, da im größeren Umfeld weitere Gehölzbestände zur Verfügung stehen und somit Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Nutzungs- und betriebsbedingt kommt es lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung von Lärm und Beleuchtung in einem bereits vorbelasteten Bereich. Um Störungen durch die zusätzliche Beleuchtung möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen getroffen, um die Außenbeleuchtung soweit als möglich zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung einzusetzen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. In Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann der Gehölzverlust ersetzt werden. Somit sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

13.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Sowohl den bestehenden Fußballplätzen als auch den Tennisplätzen kommt eine direkte Erholungsfunktion als Freizeitgestaltungsmöglichkeit zu. Auch das südlich angrenzende „Zentrum der Vereine“ als Veranstaltungsort und Treffpunkt für das Dorfleben hat eine wichtige Bedeutung für das Sozialleben in Oberostendorf und damit eine indirekte Erholungsfunktion.

Über bzw. dem Streckenverlauf der Staatsstraße westlich des Planungsgebietes folgend, verläuft ein regionaler Radweg des Landkreises Ostallgäu. Daneben stellt die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ mit den Anschlüssen an weitere landwirtschaftliche Flurwege eine Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft dar.

Auswirkungen und Ergebnis

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

Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Freiflächen des unmittelbar angrenzenden Gewerbebestandes im Norden (Betriebsleiterwohnen ist erlaubt) zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Am Sportplatz) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt im Osten und Westen des Bearbeitungsgebietes eine weitere bauliche und technische Überprägung Sportflächen, die der Erholung dienen. Die Tennisplätze sollen zum größten Teil überbaut werden. Als Ausgleich ist vorgesehen, die überbauten Tennisplätze westlich des dritten Tennisplatzes neu zu errichten. Das Klein-Fußballfeld wird durch den Anbau des Bauhofes sowie durch die verlegten Tennisplätze überbaut werden. Eine Neuerrichtung des Bolzplatzes ist südlich des Trainingsplatzes außerhalb des Geltungsbereiches geplant. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist aufgrund Art und Umfang des Feuerwehrneubaus von einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und in der Folge von erhöhten Lärmemissionen entlang der Kardinalstraße auszugehen. Im Osten verschieben sich die Lärmimmissionen aufgrund der neuen Stellplätze und der Verlagerung der Tennisplätze weiter Richtung Westen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme, der erforderlichen Verlegung der Tennisplätze und des Bolzplatzes sowie der zu erwartenden geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

13.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Das räumliche Umfeld der geplanten Gemeinbedarfsflächen ist geprägt durch ortsübliche Emissionen von Seiten des angrenzenden Siedlungsbestandes und der freien Landschaft. Im Norden handelt es sich dabei um eine Gewerbebebauung mit mittelständischen Betrieben (z. B. Autowerkstatt, Schreinerei, Schulschmiede etc.) und zulässigen Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter. Das Gewerbegebiet ist gemäß dem Bebauungsplan aus 2011 nicht kontingentiert, dementsprechend ist mit einer gewissen Lärmimmission zu rechnen. Im Westen schließt sich die Kardinalstraße (St 2035) und im Osten die Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ an. „Am Sportplatz“ sind bestehenden Parkplätze angeordnet. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereiches der gemeindliche Bauhof sowie Wertstoffsammelcontainer. Dementsprechend liegen im Geltungsbereich sowie im Gewerbegebiet Vorbelastungen aus mehreren Lärmquellen vor.

Im angrenzenden Gewerbegebiet ist Betriebsleiterwohnen zulässig. 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 vor (ACCON GmbH, 2023).

Die nächstgelegene Wohnbebauung des Ortsteils Oberostendorf, ausgenommen der Wohnhäuser im Gewerbegebiet Nord, liegt ca. 110 m südlich des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes um ein Mischgebiet. Das nächstgelegene Wohnhaus des Ortsteils Unterostendorf liegt ca. 220 m nördlich und ist ebenfalls als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und auch im wirksamen FNP nicht dargestellt.

Auswirkungen und Ergebnis

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

Auch dürfte insbesondere die Erholungseignung in den Freiflächen des unmittelbar angrenzenden Gewerbebestandes im Norden (Betriebsleiterwohnen ist erlaubt) zumindest temporär stark eingeschränkt sein. Weiterhin können entlang der Erschließungsstraßen (Kardinalstraße, Am Sportplatz) zeitweilig erhöhte Emissionen durch den Baustellenverkehr nicht ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt werden durch die Neubauten (Feuerwehrhaus, Erweiterung Bauhof und Tennisheim) **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** verursacht. Zudem unterliegt die geplante Bebauung (Erweiterung Lagergebäude Bauhof, Neubau Feuerwehr und Tennisheim) nicht der hohen Schutzwürdigkeit von Wohngebäuden und werden meist nur temporär genutzt. Daher werden die bestehenden Vorbelastungen (Gewerbebetrieb, Staatsstraße, Sportplatzbetrieb und Veranstaltungen) als zumutbar angesehen. Es ist von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auszugehen.

Betriebsbedingt kommt es zu einem geringen Anstieg der Emissionen aus der Gebäudeheizung. Weiterhin ist aufgrund Art und Umfang des Gemeinbedarfsflächen vorläufig nur durch die Feuerwehr eine Erhöhung der Anzahl an Fahrzeugbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr auf der Erschließungsstraße (Kardinalstraße) zu erwarten. Mit Neuanlage der Stellplätze und des Tennisheims ist mit einer Verschiebung der bestehenden Schallemissionen sowie einer geringen Steigerung von Schallemissionen durch die Nutzung der Feuerwehr bzw. durch Betriebsabläufe zu erwarten. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die bestehenden Nutzungen, die Verschiebung der Schallimmissionen und die Neunutzungen die Grenzwerte an den schützenswerten Immissionsstandorten zu keiner Zeit überschritten werden. Somit können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff (Gewerbegebiet mit zulässigen Betriebsleiterwohnen) sichergestellt werden. Es ist von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auszugehen.

Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und Bestandsnutzungen und der gegenüber reinem Wohnen eher niedrigen Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gewerbegebietsbebauung sowie aufgrund der zu erwartenden geringen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** auszugehen.

13.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Die Landschaft im Bereich des PG und im näheren Umgriff ist grundsätzlich charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage mit leichtem, kaum merklichem Gefälle in Richtung Nordosten. Das Planungsgebiet selber liegt dabei auf um die 671 m ü NHN. Die Flächen werden dabei, wie bereits beschrieben, vielfältig aber intensiv genutzt.

Westlich und östlich - in Richtung der freien Landschaft – liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Zusätzlich grenzt im Westen die Staatsstraße 2035 (Kardinalstraße) an. Im Norden liegt das Gewerbegebiet Nord sowie weiterführend wieder landwirtschaftliche Nutzflächen. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde in Teilen umgesetzt, ist aber in Bezug auf das Landschaftsbild noch nicht wirksam. Im Süden grenzen weitere Fußballplätze mit südlich anliegender Wohn- und Mischgebietsbebauung an. Als ortsbildprägende Bäume bzw. Baumreihe sind die Bäume entlang der Kardinalstraße zu nennen. Die bestehende Baumhecke entlang der nördlichen Grenze, welche der Eingrünung der nördlich gelegenen Gewerbebebauung (außerhalb des Planungsgebietes) dient, hat aufgrund der Größe der Bäume eine mittlere orts- und landschaftsbildprägende Wirkung. Insgesamt handelt es sich um einen strukturierten siedlungsnahen und anthropogen überformten Bereich der vor Allem auch Süden, vom der Kardinalstraße kommend, einsehbar ist. Eine weitere eingeschränkte Einsehbarkeit des Planungsgebietes besteht aus Richtung der freien Landschaft im Osten, jedoch ohne ausgeprägte Fernwirkung.

Vorbelastungen gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild stellen v. a. das Gewerbegebiet nördlich und die wenig wirksam eingegrüneten Siedlungsbereiche des Ortsteils Oberostendorf im Süden des geplanten Gewerbegebietes dar. Auch die Flutlichtanlage am Haupt-Fußballplatz stellt eine weitere Vorbelastung dar.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen durch z. B. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Der Baulärm zur Errichtung der Gebäude wirkt sich v. A. auf das Gewerbegebiet auf. Die Nutzung des Hauses der Vereine und der Sportplätze erfolgt vorrangig am späten Nachmittag oder abends und am Wochenende, daher ist die Betroffenheit eher als gering zu bewerten. Im Rahmen des Baus der Feuerwehr werden Teile der Baumreihen an der Kardinalstraße gefällt werden müssen. Die **Umweltauswirkungen** sind aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit als von **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgt eine bauliche Überprägung bereits überprägter siedlungsnahen Bereiche in einer Flächen-dimension von ca. 1,3 ha und mit an die bauliche Umgebung angepassten Baukörpern. Zudem kommt es zu einem Verlust von raumprägenden Bäumen. Aus diesem Grunde wird entlang der Kardinalstraße Ersatzpflanzungen für die Rodung der Bäume vorgesehen. Weiterhin dienen u. a. die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Gebäudegestaltung und zur Geländemodellierung der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Wichtige Blickbeziehungen werden infolge der Realisierung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen und die mittelfristig wirksame Neuanpflanzung der Baumreihe an der Staatsstraße sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Neunutzung durch die Feuerwehr selbst sind hingegen **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund des Verlustes von prägenden Bäumen, jedoch der Nutzung von bereits vorbelasteten Flächen unter Berücksichtigung der vorgesehenen - allerdings erst mittelfristig wirksamen - festgesetzten

Wiederanpflanzung der Baumreihe am **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

13.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter: Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden. → voraussichtlich **keine Betroffenheit**

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

Sachgüter: Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes das bestehende Gebäude des Bauhofes und das Tennisheim vorhanden. Daneben werden die östlichen beiden Tennisplätze größtenteils mit dem Neubau des Tennisheims und den neuen Stellplätzen überplant, sollen jedoch westlich des dritten Tennisplatzes wieder errichtet werden. Das Kleinsportfeld (Bolzplatz) wird durch den Anbau des Bauhofes sowie durch die Verlegung der Tennisplätze überbaut werden. Es ist geplant, dass kleinere Fußballfeld südlich des bestehenden Trainingsplatzes außerhalb des Geltungsbereiches auszuweisen. → **Auswirkung geringer Erheblichkeit**

13.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nur eine Reduzierung bereits intensiv genutzten und überprägten Flächen. Dennoch erfolgt in Teilbereichen eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich und die damit verbundene, zusätzliche technische Überprägung sind weiterhin geringe nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahmen wie Begrünung von Flachdächern, „Baugebiets-ein- und -durchgrünung“ sowie die Ersatzanpflanzung von neuen Laubbäumen bewirken die Schaffung zusätzlicher Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluf-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter Kap. 13.2.1 bis 13.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

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

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass hausmüllähnliche Abfälle (bzw. Siedlungsabfälle), untergeordnet Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

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

Es ist davon auszugehen, dass die durch die gegenständlichen Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen für die entsprechende Bebauung liegen werden. Für die Siedlungs- Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

13.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) im Geltungsbereich kann durch die geplante gemeindliche Nutzung ausgeschlossen werden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben und Mittel zur Verhinderung von Unfällen durch den bestehenden Bauhof und die Feuerwehr erfüllt werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 13.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 13.2.1 - 13.2.7 beschrieben.

13.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im räumlich-funktionalen Umgriff ein Vorhaben geplant, durch welches kumulative Auswirkungen zu erwarten wären. So ist der Neubau einer Kindertagesstätte östlich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ auf der Fl.-Nr. 324, Gmkg. Oberostendorf geplant. Dabei kann es zu Kumulierungen bei dem Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) kommen. Durch den Neubau der Kindertagesstätte (Krippe + Kindergarten) wird sich das Verkehrsaufkommen insbesondere zu den üblichen Hol- und Bringzeiten erhöhen. Zudem werden in der Kindertagesstätte auch Schlafräume für die Jüngsten zu Verfügung stehen, welche einer höheren Schutzwürdigkeit aufweisen. Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende und auch geplante Bebauung und Nutzungen, sollte im Bauleitplanverfahren zu dem Kindergarten geprüft werden, ob die Immissionsschutzgrenzwerte eingehalten werden. Die Geräuschkulisse der spielenden Kinder hingegen, zählt nicht zu Lärm im Sinne des Immissionsschutzgesetzes.

13.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

13.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

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

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

13.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher bereits bebauten und genutzten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als in ihrer jeweiligen Funktion (Bauhof mit Wirtschaftshof und Lagerflächen, Rasensportplatz, Tennisplätze mit Tennisheim und PKW-Stellplätze genutzt werden. Die in den Kap. 13.2.1 bis 13.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für den benötigten Neubau eines Feuerwehrhauses nicht genutzt. Auch die Erweiterung des Bauhofs könnte nicht umgesetzt werden. Der dringende Bedarf nach einem Neubau der Feuerwehr bliebe bestehen.

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

13.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Folgende schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind geplant:

Schutzgüter Boden und Wasser

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

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

- Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Gebäudegestaltung
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern ab 30 m²
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 6 straßenraumwirksamen Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung zur Strukturbildung und Begrünung;
- Festsetzung zur Pflanzung von insgesamt 11 einheimischen Laubbäumen zur Durchgrünung des Planungsgebietes;
- Festsetzung von Grünstreifen (Trennungsräume) mit Strauchbepflanzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche Gem 1 und der Öffentlichen Grünfläche G 1;
- Festsetzung der Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze sowie zum Mindeststandraum der Bäume;
- Festsetzung und Hinweise zur Verwendung zulässiger Pflanzenarten;
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen; Verpflichtung zur Pflege und Ersatzpflanzung bei Pflanzenausfall;

- Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;

13.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Für das Planungsgebiet ist ein Ausgleich von 14.114 WP (Wertpunkten) zu entrichten. Dieser soll über insgesamt zwei gebietsexterne Flächen innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert werden. Dabei handelt es sich um zwei nebeneinanderliegende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 346 und 347, jeweils der Gemarkung Lengenfeld.

Für die noch zu entwickelnden Flächen sind Maßnahmen- und Pflegekonzepte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu geplant. Diese sind im Kap. 12.3 beschrieben.

13.4 Planungsalternativen

Das Feuerwehrhaus war zunächst mit nur einer Zufahrt über die bestehende Bauhofzufahrt geplant. Dies hätte jedoch zur Folge gehabt, dass das An- und Abfahren von Pkw zu unzulässigem Kreuzungsverkehr im Alarmfall und zu Störungen im Alarmablauf hätte führen können. Das Ausrücken der Fahrzeuge ist durch eine entkoppelte Zufahrt erheblich erleichtert.

Aufgrund der beengten Verhältnisse und der bestehenden vorhandenen Nutzungen sind weitere Alternativen nicht zielführend. Das Feuerwehrhaus hat über die Staatsstraße 2035 eine hervorragende Anbindung an die Ortsteile und überregionale Straßen. Andere Grundstücke waren kurzfristig nicht verfügbar.

Für die Erweiterung des Bauhofes kommt ein anderer Standort nicht in Frage, um die Betriebsabläufe zu optimieren.

Die Anordnung der Stellplätze und des Vereinsheimes im Umfeld der bestehenden sportlichen Nutzungen und des Zentrums der Vereine dient der Konzentration von sportlichen und kulturellen Nutzungen.

13.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) herangezogen.

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

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

13.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Hauptgebäude zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 2 Jahren nach Fertigstellung des Feuerwehrhauses überprüft werden, ob die auf durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern.

Auch für die Entwicklung der Ausgleichsflächen werden Kontrollmaßnahmen notwendig. Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen kann maximal drei aufeinanderfolgende Schritte umfassen (vgl. Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, S. 18, Landesamt für Umwelt, 2021):

1. Herstellungskontrolle
2. Entwicklungskontrolle
3. Endabnahme der Kompensationsmaßnahme

Dabei richtet sich die Endabnahme der Kompensationsmaßnahme nach den Entwicklungszeiten des Zielbiotoptyps. Die Entwicklungszeiten sowie Kontrollintervalle wurden der Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2007, S.16ff) und dem vorgenannten Handlungsleitfaden entnommen:

Art der Kontrolle	Beschreibung		
Herstellungskontrolle (Durchführungskontrolle)	im 3. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Prüfung der frist- und sachgerechten sowie vollständigen Umsetzung der erforderlichen Herstellungnahmen, hier: Ansaat des artenreichen Hochstaudensaums, Anpflanzung der Hecken, Obstbäume und Einzelbäume Protokoll / Nachweis erstellen;		
Entwicklungskontrollen	Kontrolle der fachgerechten Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen (Pflegetmaßnahmen) zur Errichtung und / oder Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels bis Zielzustand		
	Entwicklungsziel (BNT)	Zeitdauer bis Zielzustand	Kontrollmaßnahmen
	K122	5 Jahre	<u>Kontrollmethode:</u> Kartierung / Artenliste als Nachweis <u>Kontrollzeitpunkt:</u> bis Mitte / Ende Juni (vor Mahd Anfang Juli),

			1. Kontrolle im zweiten Jahr nach Herstellung, danach alle 3 Jahre bis Abnahme
	G212	15 Jahre	<u>Kontrollmethode:</u> Kartierung / Artenliste als Nachweis <u>Kontrollzeitpunkt:</u> vor erster Mahd, in der Aushagerungsphase Ende April / Anfang Mai; 1. Kontrolle im dritten Jahr, zweite Kontrolle im 5. Jahr nach Aushagerungsphase (im 6. Jahr) ggf. Artenanreicherung / Ansaat veranlassen, Nachweis erbringen; nach Aushagerung Ende Mai / Anfang Juni, Kontrolle alle 2 Jahre bis Abnahme;
	B112	15 Jahre	<u>Kontrollmethode:</u> Sichtkontrolle / ggf. Protokoll <u>Kontrollzeitpunkt:</u> nach Durchführungskontrolle im 5. Jahr; anschließend alle 3 Jahre bis Abnahme
	B312	15 Jahre	<u>Kontrollmethode:</u> Sichtkontrolle / ggf. Protokoll <u>Kontrollzeitpunkt:</u> nach Austrieb im Juni nach Herstellungskontrolle jährliche Sichtkontrolle (Anwachsphase); ggf. Nachbesserungen / Nachpflanzungen veranlassen; ab Jahr 6 alle 3 Jahre bis Abnahme
Endabnahme	Im Frühjahr des 16. Jahres nach Herstellung (spät. 18 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung), vor Mahd Mitte Juni, Protokollnachweis mit UNB		

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen. Gegebenenfalls empfiehlt es sich für diese Kontrollaufgabe einen externen, fachlich befähigten Gutachter zu beauftragen.

Nach der Endabnahme schließt sich die Unterhaltungspflege der Ausgleichsfläche an. Diese dient dazu, den erreichten Zielzustand zu erhalten und weiter zu fördern. Dazu ist die Fläche noch mindestens weitere 10 Jahren entsprechend den Angaben in den Festsetzungen zu pflegen. Es ist zu prüfen, ob die Unterhaltungspflege durch Förderprogramme wie z. B. das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) oder durch das Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) gesichert werden kann.

13.7 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ reagiert die Gemeinde Oberostendorf auf den dringenden Neubaubedarf für ein neues Feuerwehrhaus für die gemeindliche Freiwillige Feuerwehr. Außerdem soll der Bauhof erweitert, das Tennisheim neu gebaut und die notwendigen Stellplätze für die Erholungsnutzungen errichtet werden. Der Bebauungsplan dient daher grundsätzlich dem Ziel der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen für wichtige gemeindliche Einrichtungen, die zumindest im Fall der Feuerwehr und des Bauhofes auch der öffentlichen Sicherheit dienen.

Das gegenständliche Planungsgebiet (PG) ist in besonderem Maße geprägt durch die nahezu ebene Lage mit der Sportplatznutzung und der bestehenden Gewerbebebauung nördlich des Geltungsbereiches. Südlich grenzen an

das PG ebenfalls weitere Sportplätze und das Zentrum der Vereine als Veranstaltungsort und Treffpunkt an. Östlich verläuft die Gemeindestraße „Am Sportplatz“ sowie darauffolgend landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich anschließend verläuft die Kardinalstraße (St 2035) mit anliegendem landwirtschaftlichem Grünland.

Das PG ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf kleinflächig als „Gemeinbedarfsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen (Feuerwehr, Sporthalle und Sportplatz) dargestellt.

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

Es ist festzuhalten, dass in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens eine Überformung, Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 1,3 ha umfassenden Teilfläche eines bereits überformten und überbauten, lokal weit verbreiteten Bodentyps mit mittlerer Schutzwürdigkeit erfolgen wird. Dabei ist aufgrund Art und maximal zulässigem Maß der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Schutzgüter v. a. von einer Beeinträchtigung gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt und Mensch (Erholung) mit einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Die Schutzgüter Boden und Fläche, Mensch (Immissionsschutz), Lokalklima / Lufthygiene, Orts- und Landschaftsbild und Sachgut sind mit geringer Erheblichkeit betroffen. Oberflächengewässer sind nicht betroffen, Bodendenkmäler sind voraussichtlich nicht betroffen.

Als Beeinträchtigungen zu nennen sind insbesondere der vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad und der Verlust von Gehölzlebensräumen.

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

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

Die für die Realisierung der Planungsinhalte nötige Inanspruchnahme der naturschutzfachlich insgesamt nicht besonders wertgebende bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen (Sportplätze, Lagerflächen) ist somit in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von voraussichtlich 14.114 Wertpunkten kann der Eingriff vollständig kompensiert werden. Die Erarbeitung der Maßnahmenkonzepte für die vorgesehenen gebietsexternen Flächen erfolgte zu Teilen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

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

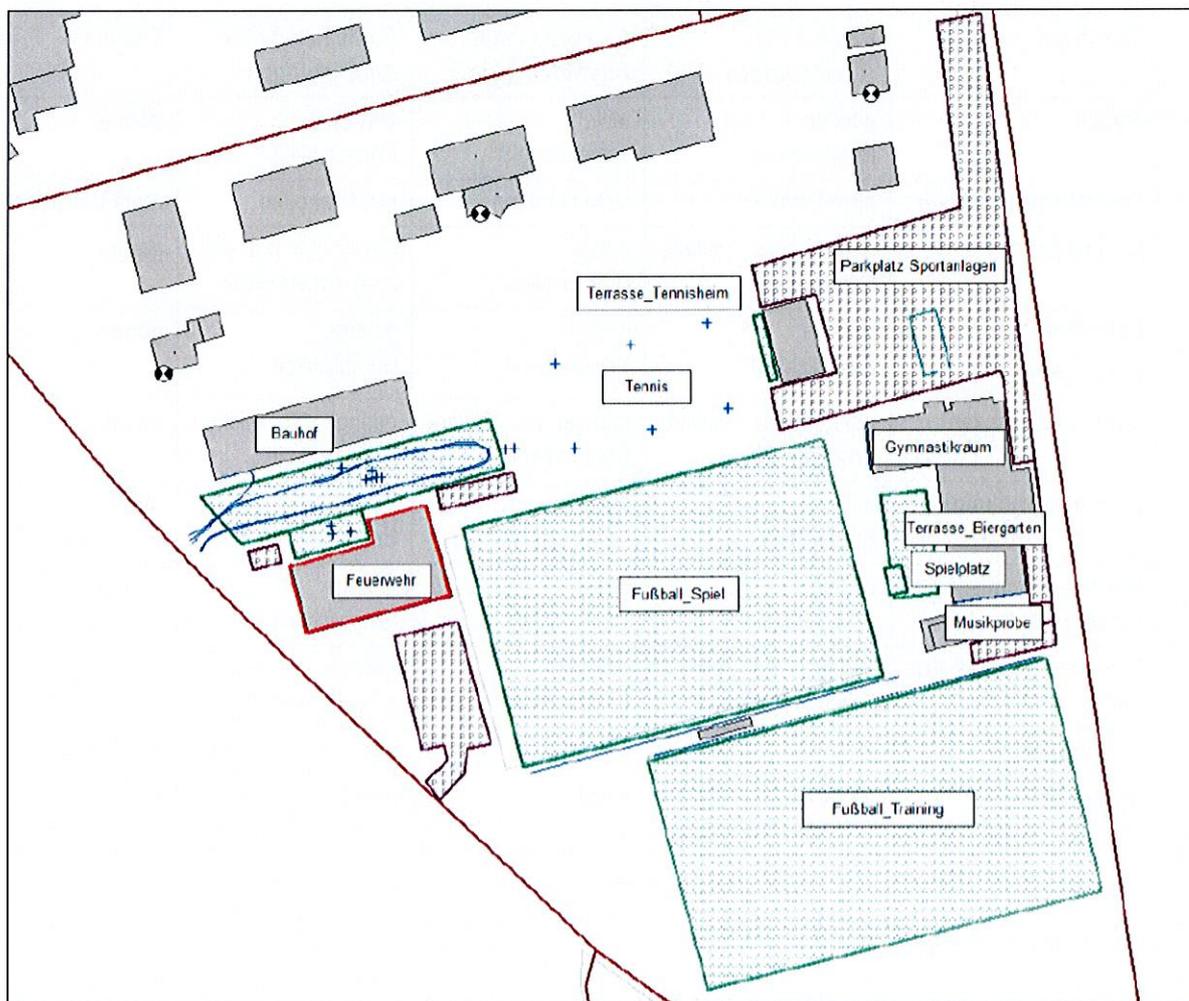
14 IMMISSIONSSCHUTZ

Während der Planungsphase wurde von der Gemeinde bei der Firma ACCON GmbH, Greifenberg eine schalltechnische Untersuchung zu den bestehenden und geplanten Immissionen vom Bauhof, den Sportanlagen, dem Zentrum der Vereine und den Stellplätzen (vgl. Anlage 4) beauftragt, welche seit August 2023 vorliegt. Diese wurde im Oktober und November 2023 ergänzt.

Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ist Betriebsleiterwohnen zulässig. Zur Gewährleistung der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte an den drei Immissionsorten, wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und den geplanten Änderungen die Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Zu den be-

stehenden Emissionsquellen zählen der Bauhof mit seinen Betriebsvorgängen, die öffentlichen Wertstoffsammelcontainer im Betriebshof des Bauhofes, die Fußballplätze mit Trainings- und Punktspielen und das Zentrum der Vereine mit den Gymnastikräumen, Räumen für den Musik- und Sportschützenverein sowie der Außenterrasse mit Spielplatz. Geplant ist das neue Feuerwehrhaus mit seinen Betriebsabläufen (v. A. Übungen), die Verlagerung der bestehenden Tennisplätze mit Trainings- und Punktspielen und die Vergrößerung und Neuordnung der Stellplätze.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0823-236218/02/rev2 vom 21.11.2023 wird verwiesen.



Anlage 1.2: Schallquellenplan

Abb. 15 Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.2 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH)

„Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch gewerbliche Nutzungen (Bauhof und Feuerwehr), als auch durch die Sportanlagennutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zum Teil deutlich unterschritten werden.“

Hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen konnte festgestellt werden, dass diese ebenfalls zu keiner Überschreitung der Anforderungen führen.“¹

Somit liegen weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Die gilt sowohl für den gewerblichen Lärm als auch für die Geräusche von den Freizeiteinrichtungen und Stellplätzen.

15 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Feuerwehr und das neue Tennisheim werden an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Es wird auf die bestehende Trinkwasserleitung innerhalb des Planungsgebietes hingewiesen. Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden, insbesondere da im Außenbereich der Feuerwehr zu Übungszwecken ein Wasseranschluss erstellt werden soll. Die Situierung weiterer Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen. Die Einhaltung der DIN 14090 - Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken - wird beachtet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt in das bestehende System.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt. Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen

Es wird darauf hingewiesen, dass im nordwestlichen Eck des Geltungsbereiches, parallel zur Staatsstraße ein 20kV-Erdkabel verlegt ist. Im Osten verlaufen parallel zu Straße „Am Sportplatz“ Kabel zum Anschluss des Tennisheims und des Hauses der Vereine sowie Straßenbeleuchtungskabel. Die Lage des Anschlusskabels für den Bauhof (Hausnr. 42) an der Kardinalstraße ist nicht bekannt. Jedoch liegt die Vermutung nahe, dass es ähnlich zum dem bekannten Telekommunikationskabel, ebenfalls von Osten zum Gebäude verlegt worden ist.

Hinweise zum Schutz der Leitungen, zur Arbeitssicherheit und zur Anforderung von Lageplänen können unter den Hinweisen durch Text Ziffer 8 entnommen werden.

Telekommunikation

Es ist beabsichtigt, die Feuerwehr und die Mehrzweckhalle an die Telekommunikationsleitungen anzuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass im nordwestlichen Eck des Geltungsbereiches, parallel zur Staatsstraße eine Leitung der Telekom zum Anschluss des Gewerbegebietes verlegt ist. Im Osten verlaufen parallel zu Straße „Am Sportplatz“ die Kabel zum Anschluss des Tennisheims, des Hauses der Vereine und des Bauhofes (Hausnr. 42) an der Kardinalstraße. Das Kabel für den Bauhof führt einmal von Ost nach West durch das Bearbeitungsgebiet.

Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

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

¹ (ACCON GmbH, 2023)

Niederschlagswasserbehandlung

Für das Planungsgebiet liegt eine Baugrunduntersuchung 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 (BLASE + MADER GmbH, 2023).

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

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

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG 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.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen am Bauhof der Gemeinde muss im Zuge der Errichtung der Feuerwehr von dem bisherigen Standort her verlegt werden. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

16 BEARBEITUNGS- UND PLANGRUNDLAGEN

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

17 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch 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
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz 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
- Bayerisches Naturschutzgesetz (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
- Bayerische 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
- Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digit. Orthophotos, Stand 2023 / Flurkarte, Stand 2020
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand Februar 2005
- Bayer. Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003 www.lfu.bayern.de/boden/bodenfunktionenbewertung
- Bayer. Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage April 2023 zu verschiedenen Themen, u. a. Hydrogeologische Karte, Ingenieurgeologische Karte; <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>
- Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, Online-Abfrage April/Mai 2023 zu verschiedenen Themen, u. a. Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, Grundwassermessnetz, Trinkwasserschutzgebiete, Naturgefahren, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Biotopkartierung, DenkmalAtlas; <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2021
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf, genehmigt 2004
- Regionaler Planungsverband ALLGÄU: Regionalplan der Region Allgäu (16), Stand 2007 inkl. der drei Änderungen 2008 bis 2018
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, Baugrunduntersuchungen, Neubau Feuerwehrhaus Oberostendorf, Projekt Nr. 13283 vom 25.05.2023

- 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
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation – Bausteine und Beispiele zur erfolgreichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Naturschutz, Augsburg 2021
- Bayerischen Landesamt für Umwelt, Arbeitshilfe Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Augsburg 2007

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 18) und der Begründung (Seiten 1 bis 57), jeweils in der Fassung vom 24.01.2024, redaktionell angepasst am 19.03.2024 dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den 26.03.24



(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


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




.....
Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

