



Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

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

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 20.03.2024

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	Vorbemerkungen	3
2	Anlass und Begründung der Bauleitplanung	3
3	Verfahren	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
5.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	5
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
5.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	7
5.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	7
5.5	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	8
5.6	Erneute Beteiligung der Behörden ((§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	8
5.7	2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	8
5.8	2. Erneute Beteiligung der Behörden ((§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	8
6	Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	8

1 VORBEMERKUNGEN

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

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

2 ANLASS UND BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLANUNG

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.

Die Gemeinde möchte daher südlich des Gewerbegebietes Nord zwischen der Kardinalstraße und der Straße „Am Sportplatz“ die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau sowie die Erweiterung der kommunalen Einrichtungen schaffen.

Dazu bieten sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in besonderer Weise an, da hier bereits der Bauhof sowie die bestehenden Sportanlagen sowie das Zentrum der Vereine vorhanden sind und damit eine Anbindung und Weiterentwicklung am bestehenden Siedlungsgefüge möglich ist. Zudem können die geplanten Gebäude an bereits vorhandene Erschließungsstraßen angebunden werden.

3 VERFAHREN

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	09.05.2023
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	25.05.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.06.2023 – 14.07.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	14.06.2023 – 14.07.2023 (Schreiben vom 12.06.2023)
Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss	29.08.2023
Bekanntmachung	01.09.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.09.2023 – 13.10.2023
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.09.2023 – 13.10.2023 (Schreiben vom 08.09.2023)
Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss	07.11.2023
Bekanntmachung	08.11.2023
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	20.11.2023 – 04.12.2023
Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	20.11.2023 – 04.12.2023 (Schreiben vom 15.11.2023)
Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss	24.01.2024

Verfahrensschritt	Datum
Bekanntmachung	09.02.2024
2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	19.02.2024 – 04.03.2024
2. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	19.02.2024 – 04.03.2024 (Schreiben vom 13.02.2024)
Abwägung, Billigungsbeschluss	19.03.2024
Satzungsbeschluss	19.03.2024

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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 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.

Es wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gemäß § 2a BauGB ein **Umweltbericht** erstellt, welcher in der Begründung zum Bebauungsplan integriert ist.

Die **Eingriffsregelung** nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG war anzuwenden. Es wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs durchgeführt.

Die **Schutzgüter** werden durch folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung berücksichtigt:

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;

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.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

5.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen

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

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und gegebenenfalls berücksichtigt:

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise zum Umgang mit an eine Ausgleichsfläche angrenzenden Waldflächen (Entnahme von abgestorbenen Bäumen und herabfallende Äste) sowie den begleitenden Flurwegen (ausreichende Sicht von landwirtschaftlichen Maschinen) gemacht. Da es sich beim angrenzenden Wald um eine gemeindliche Fläche handelt und entlang der Flurwege

nur ein Hochstaudensaum geplant ist, besteht keine Einschränkung der Land- und Forstwirtschaft durch die Ausgleichsfläche. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Durch das Amt für ländliche Entwicklung Schwaben wurde auf den Beschluss „Innen statt außen“ der Gemeinde und die damit verknüpften Anforderungen hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt hat zahlreiche Hinweise zum Schutz vor Abwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser sowie die Empfehlung des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Diese wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Das Landratsamt Ostallgäu Abteilung Bauplanungsrecht und Städtebau hat Anregungen zu den geplanten sowie den notwendigen Stellplätzen und zur stärkeren Durchgrünung der Stellplatzflächen sowie zur Begrünung von Flachdächern ab 30 m². Der Stellungnahme wurde teilweise stattgegeben. Stellplätze wurden nachrichtlich dargestellt und Aussagen dazu in der Begründung ergänzt. Im Osten des Tennisheimes wurde eine Baumreihe zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt und für die Gemeinbedarfsfläche 2 insgesamt 10 Bäume festgesetzt, wobei darauf sowohl die durch Planzeichnung festgesetzten, als auch erhaltene Bäume (bis zu fünf) angerechnet werden können. Flachdächer von mehr als 30 m² müssen begrünt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat eine Baumreihe am östlichen Ortsrand angeregt sowie Anregungen zu den Ausgleichsflächen. Diese wurden umgesetzt. Von einer zusätzlichen Eingrünung im nördlichen Bereich wurde abgesehen, da hier der ursprüngliche Bebauungsplan eine zurückversetzte Ortsrandeingrünung festsetzt. Die Anregungen zu den Ausgleichsflächen wurden aufgenommen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat eine schalltechnische Untersuchung angeregt, ebenso wie den Abschluss von Betriebsleiterwohnungen in der Gemeinbedarfsfläche. Beidem wurde stattgegeben.

Die Untere Bodenschutzbehörde hatte Hinweise zum ordnungsgemäßen Umgang mit schadstoffbelastetem Boden und Aushub. Diese waren bereits vorhanden.

Das Staatliche Bauamt Kempten wies auf einige Ausführungsbelange sowie die freizuhaltenden Sichtfelder hin. Die Sichtfelder waren bereits enthalten. Die Hinweise betrafen nicht den Bebauungsplan.

Wasser-, Strom- und Gasversorger wiesen auf den Schutz ihrer Bestandsleitungen hin. Dies betrifft nicht den Bebauungsplan.

Die Gemeinde Jengen hatte einen Hinweis auf eine uneindeutige Passage. Diese wurde angepasst.

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 der Planung durch die Gemeinde

- Änderung der Gemeinbedarfsfläche 2: Wegfall der Mehrzweckhalle

5.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen

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

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und gegebenenfalls berücksichtigt:

Das von der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Monitoringprogramm wurde ergänzt. Einer Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in weniger als zwei Jahren wurde nicht stattgegeben. Unter Berücksichtigung der notwendigen Angebots- und Beauftragungszeiträume (z. B. Ausschreibung), der bestmöglichen Durchführungszeiträume (z. B. Verfügbarkeit Firmen / Arbeitskräfte, Pflanzungen im Herbst) und etwaigen Problemen (z. B. Lieferengpässe) wird an einer Fertigstellung innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung festgehalten.

Der Hinweis auf eine Private Ausgleichsfläche betraf nicht den Bebauungsplan. Die Forderung nach einer Festsetzung von Bäumen je 6 Stellplätzen und der verbindlichen Festsetzung der Standorte wurde nicht nachgekommen. Es besteht noch keine konkrete Planung für die Stellplätze. Standorte für die Bäume festzulegen ergibt zum derzeitigen Zeitpunkt wenig Sinn. Durch die Anzahl der geforderten Bäume ist ein Faktor von einem Baum je 7,5 Stellplätze gegeben.

Die Erhöhung des Planungsfaktors von 12 auf 15 % wurde als nicht gerechtfertigt angesehen. Dies ist jedoch durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Der Planungsfaktor wurde beibehalten.

Durch die Untere Immissionsschutzbehörde wurde auf die Berücksichtigung des neuen Tennisheimes und der verlagerten Stellplätze in der schalltechnischen Untersuchung hingewiesen. Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend angepasst.

Der Hinweis der Kreisstraßenverwaltung zum Abstand von Bäumen entlang der Kreisstraße wurde aufgenommen. Die Hinweise auf Bestandsleitungen betreffen nicht den Bebauungsplan.

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 der Planung durch die Gemeinde

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

5.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

5.6 Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Anregungen und Hinweise wurden wie folgt im Rahmen des Bebauungsplanes behandelt und gegebenenfalls berücksichtigt:

Die schalltechnische Untersuchung wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde erneut angepasst.

Alle übrigen Stellungnahmen betrafen nicht unmittelbar den Bebauungsplan bzw. waren vorher bereits berücksichtigt worden.

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- keine

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Redaktionelle Ergänzung der angepassten Schalltechnischen Untersuchung

Änderung der Planung durch die Gemeinde

- Änderungen an der Zuordnung der Ausgleichsflächen

5.7 2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Es sind keine Äußerungen seitens der Öffentlichkeit eingegangen.

5.8 2. Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- keine

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- redaktionelle Ergänzung des durchgeführten Verfahrensschrittes
- redaktionelle Anpassung der Gesetzesstände

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



6 GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANES NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorliegenden Zusammenfassenden Erklärung (Seiten 1 bis 10) zum Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ wird hiermit bestätigt.

Oberostendorf, den 26.03.2024





Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister (Unterschrift)