Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 21
1. Änderung und Erweiterung
„Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“

Begründung

Endgültige Planfassung

Stand: 15.07.2025, redaktionell ergänzt am 07.10.2025

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 5

2 Geltungsbereich 5

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 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ 7

6 Begründung der textlichen Festsetzungen 8

6.1 Maß der baulichen Nutzung 8
6.2 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung 9
6.3 Stellplätze 9
6.4 Grünordnung 10

7 Flächenbilanz 11

8 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch 12

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes 12
8.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang 13
8.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege 14

9 Umweltbericht 16

9.1 Einleitung 16
9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 16
9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 16
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 17
9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche 17
9.2.2 Schutzgut Wasser 19
9.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene - Klimawandel 21
9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 21
9.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung) 23
9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) 24

9.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 26
9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz 26
9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 27
9.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 27
9.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen 28
9.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete 28
9.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 28
9.2.14 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels: 28
9.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 28
9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft 29
9.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen 29
9.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation) 29
9.4 Planungsalternativen 30
9.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 30
9.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 30
9.7 Zusammenfassung 31

10 Immissionsschutz 33

11 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung 35

12 Bearbeitungs- und Plangrundlagen 36

13 Quellenverzeichnis 37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Geltungsbereiches ... 6
Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord […]“ von 2024 ... 8
Abb. 3 Lage der Ökokontofläche © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics ... 14
Abb. 4 Übersicht Schallquellenplan (Anlage 1.2 aus der Anlage 1 zur Schallschutztechnischen Untersuchung, ACCON GmbH) ... 34

Anlagen

Anlage 1: Themenkarte Eingriffsermittlung vom 15.07.2025, redaktionell ergänzt am 07.10.2025

Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 346, Gmkg. Lengenfeld vom 15.07.2025, redaktionell ergänzt am 07.10.2025

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ vom 14.03.2025, ACCON GmbH, Greifenberg, 25 Seiten und 2 Anlagen

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Oberostendorf plante im Urbebauungsplan den Abriss des ursprünglichen Tennisheims und die Neuerrichtung an anderer Stelle. Zwei Tennisplätze sollten zudem nach Westen verlegt und Platz für Stellplätze geschaffen werden. Der Bolzplatz wurde dabei überplant. Im nachfolgenden Planungsprozess für das neue Tennisheim wurde sich nun aber für eine nachhaltigere Lösung entschieden. Das bestehende Tennisheim soll umgebaut und geringfügig erweitert werden. Ebenso sollen die beiden älteren Tennisplätze saniert werden. Ggf. wird westlich der bestehenden Tennisplätze noch ein weiterer Tennisplatz errichtet.

Dies hat zur Folge, dass ein großer Teil der nachzuweisenden Stellplätze neu angeordnet werden müssen. Dies erfolgt nun östlich der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324, Gemarkung Oberostendorf. Außerdem sollen die benötigten Wertstoffsammelcontainer ebenfalls dauerhaft an dieser Straße untergebracht werden. Durch die Inanspruchnahme weiterer unbebauter Flächen wird zusätzlicher Kompensationsumfang benötigt.

Mit dieser Änderung und Erweiterung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324 geschaffen werden, da aufgrund der immissionschutzrechtlichen Auswirkungen eine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Ostallgäu nicht erteilt werden kann.

2 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes (PG) umfasst insgesamt ca. 8.495 m². Dieser liegt „Am Sportplatz“ im Norden des Ortsteils Oberostendorf. Dabei überlappt sich der Geltungsbereich mit dem Urbebauungsplan Nr. 21.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 324, 325 („Am Sportplatz“), 326, 326/2 und 326/3, jeweils der Gemarkung Oberostendorf sowie die Grundstücke Fl.-Nrn. 59/4 und 59/5 und 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. 59, 59/6, 59,9, 60)
- im Osten durch das restliche landwirtschaftliche Grundstück (Fl.-Nr. 324),
- im Westen durch die restlichen gemeindlichen Grundstücksflächen der Fl.-Nrn. 326, 326/2, 326/3 und 326/4 mit Bauhof, Feuerwehr, Zentrum der Vereine und Fußballplatz sowie
- im Süden durch den bestehenden Sportplatz (Fl.-Nr. 326/4) und der Straße „Am Sportplatz“ (Fl.-Nr. 325

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

Abb. 1 Lage des Geltungsbereiches[1]

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

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund geänderter Planungen

- Erweiterung der Stellplatzflächen auf Grundstück Fl.-Nr. 324, Gmkg. Oberostendorf
- Anpassung Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie Zuordnung Kompensationsbedarf
- Anpassung Begründung

[1] © Daten: atlas.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), 13.02.2025

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

Ergänzungen und Anpassungen aufgrund von Stellungnahmen

- Festsetzung durch Text, § 13 Nr. 2: Korrektur Begriff Ökokonto zu Ausgleichsfläche
- Festsetzung durch Text, § 13: Ergänzung Maßnahmenkonzept aus Urbebauungsplan für Ausgleichsfläche
- Begründung: Ergänzungen und Anpassung zur Ausgleichsfläche

Redaktionelle Ergänzungen, Anpassungen, Klarstellungen

- Satzung: Anpassung Präambel und Quellenangaben an neue Gesetzeslage (Vollzitate)
- Hinweise durch Text, Ziffer 6: Anpassung DWA Arbeitsblatt A 138-1

5 RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „GEMEINBEDARFSZONE NORD MIT BAUHOF, FEUERWEHR UND SPORTANLAGEN IM ORTSTEIL OBEROSTENDORF“

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ trat am 20.03.2024 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gemäß dem damaligen Planungsstand sollten die bereits vorhandenen Nutzungen wie Bauhof und Tennisplätze sowie Tennisheim um die neuen Feuerwehr ergänzt werden, der Bauhof erweitert und die Tennisplätze zugunsten eines neuen Vereinsheims sowie Stellplätzen nach Westen verschoben. Mit der Neuanordnung der PKW-Stellplätze wurde der Nachweis über die für alle Nutzungen notwendigen und nachzuweisenden Stellplätze erbracht. Entsprechend wurden Gemeinbedarfsflächen für Kommunale Einrichtungen und Sportanlagen, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Entlang der Randbereiche sind weitere Öffentliche Grünflächen für Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung ausgewiesen geworden (Gemeinde Oberostendorf, 2024).

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord […]“ von 2024

Hinsichtlich weiterer Angaben zu der Bestandssituation siehe Beschreibungen im Umweltbericht Kap. 9, die Ausführungen zum Immissionsschutz Kap. 10 oder in der Begründung zum Urbebauungsplan.

6 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind nur die Änderungen gegenüber dem Urbebauungsplan Nr. 21 „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf aufgeführt. Die restlichen Festsetzungen folgen entsprechen den bisher rechtswirksamen Festsetzungen. Daher wird auf die Begründungen der getroffenen Festsetzungen des Urbebauungsplanes verwiesen (Gemeinde Oberostendorf, 2024).

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Stellplätze

Die Stellplätze sollen durch die Flächen für Stellplätze und die zweckgebundenen Verkehrsflächen „Öffentliche Parkfläche“ geordnet werden.

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 zur 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 Feuerwehrzufahrt 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 und östlich der Erschließungsstraße in veränderter Form untergebracht. Es wird eine Parkplatzfläche mit insgesamt 22 Stellplätzen, davon zwei als Behindertenstellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche an der Straße ausgebildet. Zur Straße kann ein Grünstreifen entstehen. Die bisher im Urbebauungsplan dargestellten, zu pflanzenden Bäume können aufgrund bestehender Versorgungsleitungen nicht gepflanzt werden.

Die übrigen 30 Stellplätze finden auf dem besonderen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ westlich und östlich der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“, 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
Tennisplätze	2	3	Je Spielfeld	6	6
Vereinsheim Tennis	1	14	je 15 Sitzplätze	0,9	1
Fußball Spielbetrieb	1	6500	300 m²	21,7	22
Fußball Besucher		50	je 15 Sitzplätze	3,3	3

Zentrum der Vereine (ZdV) inkl. Musik, Kegelbahn und Schützen	1			75	75
Zusätzliche sonstige Stellplätze					3
Summe				**106,9**	**110**

Von den nachgewiesenen Stellplätzen befinden sich 23 außerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des Zentrums der Vereine. Es liegt ein Überhang von insgesamt 3 Stellplätzen vor.

6.4 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 (Frischluftproduktion, Staubfilterung).

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

In den Grünflächen nördlich des Tennisheims befinden sich bestehende Laubbäume, welche zu erhalten sind. Grundsätzlich soll die ganze Fläche als Teil der bestehenden Ortsrandeingrünung erhalten bleiben. 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

Die bisher zur Pflanzung vorgesehenen Bäume entlang der Straße „Am Sportplatz“ entfallen in der gegenständlichen Änderung. Dies liegt darin begründet, dass in dem Bereich parallel zur Straße mehrere Versorgungsleitungen untergebracht sind. Die Leitungstrassen sind entsprechend der Vorgaben der Netzeigentümer von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Ebenso entfällt aufgrund der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen in der Gemeinbedarfszone 2 und der Grünfläche G 1 die zu pflanzende Mindestanzahl an weiteren Bäumen, da diese nicht verwirklichbar sind.

Die anzupflanzenden Bäume in der Fläche zur Ortsrandeingrünung hätten bereits im Rahmen der Eingrünung des Baugebietes „Gewerbegebiet Nord“ eingebracht werden müssen. Mit der Objektplanung zu der Neugliederung der Stellplatzflächen wird auch die Umsetzung der nun breiteren Eingrünung durchgeführt.

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 (außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung) 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. Diese Fläche wurde gegenüber dem Urbebauungsplan angepasst und größtenteils verbreitert. 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.

Artenschutz:

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

7 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,85 ha und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	**ca.** in **m²**	**ca.** in **m²**	in **%**
Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Nutzung und Vereinsheim“	2.934		34,5%
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		107	

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“	2.697		31,8%
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"	563		6,6%
Fläche für die Landwirtschaft	217		2,6%
Straßenverkehrsflächen inkl. Zufahrten	906		10,7%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)	1.052		12,3%
Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“	30		0,4%
Fläche für Versorgungsanlagen „Wertstoffcontainer“	96		1,1%
Planungsgebiet gesamt	**8.495**		**100,0%**
Fläche in ha (ca. gerundet)	0,85		

8 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.

8.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Insgesamt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung, Überbauung und Veränderung von befestigten Stellplatzflächen, intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen und Sportplätzen mit Kunst- und Rasenbelag sowie bestehender Gebäude und kleinflächiger, gärtnerisch gestalteter Kleinflächen kommen. Ein großer Teil der dargestellten Flächennutzungen wurde bereits über die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung des Urbebauungsplanes behandelt und zugewiesen. Es gilt daher, dass „*ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft beispielsweise die Überplanung nicht mehr genutzter Industriebrachen und Konversionsstandorte, aber auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden* (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021). Die Eingriffsbilanzierung über die Erweiterung und Änderungen 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. Auch für die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ wurde der Faktor 1,0 angesetzt.

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird insbesondere aufgrund der Verwendung durchlässiger Beläge und der Bestimmungen zur Grünordnung mit 5 % 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 (weiterer) **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **2.200 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, intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen
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 9.3.1) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein für die abiotischen Schutzgüter ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

8.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen / Kompensationsumfang

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 2.200 Wertpunkten (WP) wird außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 346, der Gemarkung Lengenfeld erbracht.

Abb. 3 Lage der Ökokontofläche © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Die Ausgleichsbilanzierung ist ausführlich in der Themenkarte „Gebietsexterne Kompensationsflächen auf Fl.-Nrn. 347, Gmkg. Lengenfeld“ (Anlage 2 dieser Begründung) dokumentiert. Der benötigte Ausgleichsbedarf von 2.200 WP (519 m²) kann über die festgesetzten Kompensationsflächen abgegolten werden. Es verbleiben 7.168 WP (2.260 m²) auf dem gemeindlichen Ökokonto (Fl.-Nr. 346, Gmkg. Lengefeld).

***Hinweise zu der Kompensationsfläche*:**

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 (Landesbaudirektion Bayern, 2023). 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.

Die Herstellung der Kompensationsfläche einschließlich der Objektplanung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant. Die vorbereitenden Maßnahmen, wie die Aushagerung wird dieses Jahr gestartet.

8.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege

Die Maßnahmenkonzeption der Kompensationsfläche Fl.-Nrn. 346, 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 entweder eine Aushagerungsmahd für 2 - 3 Jahre durchzuführen oder 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 Feldhecken bzw. -gebüsche gepflanzt werden.

Dazu sind an den in der Anlage 2 dargestellten Positionen mindestens 3-reihige Hecke aus heimischen blüten- und früchtereichen 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 Verbiss-Schutz für die Neupflanzungen anzubringen. Entlang der Kreisstraße OAL sind dann noch Laubbäume, 1. Ordnung, mit hohen 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.

9 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 - 1. Änderung und Erweiterung „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“.

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit dieser Änderung und Erweiterung des gegenständlichen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324 geschaffen werden, da aufgrund der immissionschutzrechtlichen Auswirkungen eine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Ostallgäu nicht erteilt werden kann. Die Neuanordnung der Stellplätze wurde notwendig, da sich für eine nachhaltigere Sanierung und Erweiterung des bestehenden Tennisheims anstatt eines Neubaus entscheiden wurde. Dies erfolgt nun östlich der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324, Gemarkung Oberostendorf. Außerdem sollen die benötigten Wertstoffsammelcontainer ebenfalls dauerhaft an dieser Straße untergebracht werden. Die Tennisplätze sollen ebenfalls erhalten bleiben.

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 Sportplatz“.

9.1.2 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. 9.2.4). 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-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes.

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

9.2 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 2025). 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.

9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Oberostendorf befindet sich im Hauptnaturraum 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) (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025). Die digitale Übersichtsbodenkarte gibt für die oberen Schichten fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an (Bayerisches Staatsmininsterium der Finanzen und für Heimat, 2025). Da das Bearbeitungsgebiet größtenteils bereits einer siedlungsnahen Nutzung unterliegt, sind die Flächen nicht über die Bodenschätzung dargestellt. Für die nachfolgende Bewertung wurde daher die Werte der im Geltungsbereich liegenden Ackerfläche angewendet.

<u>Klassifizierung der Böden nach Bodenschätzung:</u>

Acker L 3 Lö 74/64

L 3 = Lehmboden der Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit; humushaltige Krume (ca. 20 – 30 cm) mit allmählichem Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch Durchwurzelung zulässt); Lö = Löss, unsere wertvollsten Böden, Entstehung durch Windanwehung;

Die Bodenzahl beträgt 74 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 100), die Ackerzahl liegt mit 64 ein Punkt über dem Durchschnittswert für den Landkreis Ostallgäu (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014). Es kann somit von einer insgesamt eher mittleren landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit bei Ackernutzung ausgegangen werden (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025).

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 Parkplatz, Sportplätze mit Kunststoffbelag oder als Sportrasen, intensive Landwirtschaft). 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 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.

Für den Bau des Feuerwehrhauses westlich des Planungsgebietes wurde eine Bodengrunduntersuchung durchgeführt. 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. 0,85 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. 0,85 ha gegenüber den bisherigen Nutzungen sowie ein der Verlust von etwa 850 m² landwirtschaftlicher Fläche 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 Nutzungsbereiche. Es ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auszugehen.

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

9.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer: Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Hinweiskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut weist auf einen potentiellen Fließweg mit mäßigen Abfluss bei Starkregenereignissen westlich der Tennisplätze hin (Bayerisches Staatsmininsterium der Finanzen und für Heimat, 2025).

Grundwasser: Die nächstgelegene Messstelle des Landesmessnetzes mit vergleichbarem geologischem Untergrund liegt ca. 3 km nordöstlich des Planungsgebietes (Nr. 13141, Waal Spitalwald B2). Der mittlere Grundwasserflurabstand 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 2025). Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurden 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 Verschmutzungsempfindlichkeit 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 Lagerflächen kann der Eintrag von Schadstoffen durch die Betriebsabläufe nicht ausgeschlossen werden (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025).

Sickerfähigkeit / Baugrund: Westlich des Planungsgebietes liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Für den Aufbau der Schichten wird auf Kap. 9.2.1 verwiesen. Grundsätzlich ist eine Bebauung der Fläche möglich. Gemäß der o. g. Untersuchung sind die unterhalb des Oberbodens auftretenden Schichten Decklehme) kaum wasserdurchlässigen. Der $k_{f\,(Bem)}$-Wert beträgt zwischen 1 x 10^{-7} m/s und 1 x 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 quartiären Kiese anzuschließen. In Bereichen mit Lagen aus Quartiärkies 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. Quellhorizonte 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.

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. Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen geringer 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.

9.2.3 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 und das landwirtschaftliche Grünland des PG hinsichtlich ihrer lokalklimatischen Bedeutung vorrangig als Kaltluftentstehungsgebiet anzusprechen. Die vorhandene 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 **Umweltauswirkunge**n 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 und der Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks (Grünlandeinsaat auf Acker) die vorhandenen kleinräumigen Kaltluftentstehungsgebiete in Teilen ein und durch die Wärmeabstrahlung der neuen Baukörper und befestigten Verkehrsflächen ist von einer geringfügigen, lokalen Erhöhung der Temperatur auszugehen. 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 Baugebietseingrünung 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 steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG 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 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025).

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 sowie die inzwischen gebaute Feuerwehr mit Außenanlagen. Im Osten liegt das Tennisheim mit seinen Spielplätzen aus Kunststoffbelag. Entlang der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ sind westlich 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. Das Planungsgebiet ist dabei von unterschiedlichen Gehölzstrukturen begrünt. Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches wächst eine mesophile Hecke mit einem hohem Baumanteil bestehend aus Ahorn, Weide, Erle und Zierkirsche. 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 einen Ahorne mit einer mittleren Altersausprägung. Die noch im Urbebauungsplan genannten drei Ahornbäume haben sich aufgrund von Sturmschäden auf einen reduziert. Nördlich der Stellplätze an der Straße „Am Sportplatz“ befindet sich eine kleine Grünfläche mit einem jungen Baum. Die landwirtschaftliche Fläche westlich der Ortsstraße „Am Sportplatz“ ist ein mit einer Grünlandmischung eingesäter Acker.

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.

<u>Artenschutzrechtliche Beurteilung</u>

Aufgrund der Ausstattung und Bestandssituation der zur Bebauung vorgesehenen Flächen des PG mit intensiver Erholungsnutzung sowie intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und 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.

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. 0,85 ha bereits unterschiedlich genutzten Flächen, die bereits als Parkflächen genutzt werden oder einer starken Erholungsnutzung unterliegen sowie von einem Teil einer landwirtschaftlichen Ackerfläche mit Grünlandeinsaat. 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** zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt kommt es im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens in erster Linie zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen (z. B. (Teil-) Bruthabitat für Vögel des Offenlandes). Beeinträchtigungen der lokalen Populationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten, da im größeren Umfeld weitere 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. 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.

9.2.5 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 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025).

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 des Bearbeitungsgebietes eine weitere bauliche und technische Überprägung von einer kleinen Teilfläche eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes. Im, Zuge dieser Änderung ist der Erhalt der bestehenden Tennisplätze vorgesehen. Das bestehende Tennisheim soll erweitert und saniert werden Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist aufgrund Art und Umfang der Parkplatzflächen von einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und in der Folge von erhöhten Lärmemissionen entlang der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ auszugehen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeiten** zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme, des Erhalts der Tennisplätze sowie der zu erwartenden geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung**) auszugehen.

9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Das räumliche Umfeld der geplanten Gemeinbedarfsfläche 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 der Bauhof mit der neugebauten Feuerwehr und die Kardinalstraße (St 2035) an. „Am Sportplatz“ sind bestehenden Parkplätze angeordnet. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereiches die Wertstoffsammelcontainer und sollen dort auf dauerhaft bleiben. 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, 2025).

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.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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 Stellplätze **keine zusätzlichen Beeinträchtigungen** verursacht. 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 und der Stellplatzflächen mit keiner wirksamen-Erhöhung der Anzahl an Fahrzeugbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr auf der Erschließungsstraße (Am Sportplatz) zu erwarten. Auch die neuen Lage der Wertstoffsammelcontainer führt nur zu geringen zusätzlichen Fahrbewegungen und Lärmimmissionen durch Abwurf. 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.

9.2.7 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 siedlungsnahmen 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 eingegrünten 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 Stellplätze 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. Die **Umweltauswirkungen** sind aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit als von **geringer Erheblichkeit** zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgt eine bauliche Überprägung bereits überprägter siedlungsnahen Bereiche in einer Flächendimension von ca. 0,85 ha und mit an die bauliche Umgebung angepassten Baukörpern. Die Bäume nördlich des Tennisheims sollen erhalten werden. 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 sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Neuanordnung und Nutzung der Stellplätze selbst sind hingegen **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der Nutzung von bereits vorbelasteten Flächen unter Berücksichtigung des Erhalts der Bäume nördlich des Tennisheims **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter: Innerhalb bzw. im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes sind weder amtlich geführte Bodendenkmäler noch Baudenkmäler vorhanden (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025). → 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 ist das bestehende Tennisheim vorhanden. Dieses soll ausgebaut und umgebaut werden. Daneben sind die östlichen drei Tennisplätze zu nennen, welche erhalten bleiben sollen Das Kleinsportfeld (Bolzplatz) wird durch den Anbau des Bauhofes westlich des Geltungsbereiches sowie durch ggf. durch den Neubau eines weiteren Tennisplatzes überbaut werden. Es ist geplant, dass kleinere Fußballfeld südlich des bestehenden Trainingsplatzes außerhalb des Geltungsbereiches auszuweisen. → **Auswirkung geringer Erheblichkeit**

9.2.9 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 sowie „Baugebietseingrünung“, welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluft-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter Kap. 9.2.1 bis 9.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

9.2.10 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.

9.2.11 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. 9.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 9.2.1 - 9.2.7 beschrieben.

9.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen vorgesehen, die zu einer Kumulierung der Auswirkungen beitragen.

9.2.13 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.

9.2.14 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. Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ ist innerhalb des Geltungsbereiches ein Fließweg mit mäßigen Abfluss bei Starkregenereignissen vorhanden. Somit besteht eine schwach erhöhte, jedoch keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

9.2.15 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die ausgewiesenen Nutzungen im Urbebauungsplan würden weiterhin rechtswirksam bleiben. Die bisher bereits bebauten und genutzten Flächen des Planungsgebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als in ihrer jeweiligen Funktion (Bauhof und Feuerwehr mit Wirtschaftshof und Lagerflächen, Rasensportplatz, Tennisplätze mit Tennisheim und PKW-Stellplätze genutzt werden. Die in den Kap. 9.2.1 bis 9.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden zumindest in Hinsicht auf die landwirtschaftliche Fläche unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur nachhaltigeren Erweiterung und Sanierung des bestehenden Tennisheims und der bestehenden Tennisplätze nicht genutzt. Auch die nachzuweisenden Stellplätze könnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

9.3.1 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 von Grünstreifen (Trennungsgrün) mit Strauchbepflanzung zwischen der Gemeinbedarfsfläche Gem 1 (außerhalb des Geltungsbereiches) 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;

9.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Für das Planungsgebiet ist ein Ausgleich von 2.200 WP (Wertpunkten) zu entrichten. Dieser soll über eine gebietsexterne Flächen innerhalb des Gemeindegebietes kompensiert werden. Dabei handelt es sich um das Grundstück mit der Fl.-Nr. 346, jeweils der Gemarkung Lengenfeld.

Für die noch zu entwickelnde Fläche sind Maßnahmen- und Pflegekonzepte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu im Urbebauungsplan beschrieben. Derzeit wird die Umsetzung der Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant und angestoßen.

9.4 Planungsalternativen

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. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit ist eine Alternativenprüfung an dieser Stelle nicht zielführend. Eine etwaige Anordnung oder zur Verfügungstellung der Stellplätze durch ein Parkhaus ist aufgrund der eher sporadischen Nutzung vollkommen überdimensioniert.

9.5 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".

9.6 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 Rechtskraft des Bebauungsplanes 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 detailliert der Begründung zum Urbebauungsplan entnommen werden. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche wird derzeit von der Gemeinde und dem Planungsbüro DAURER + HASSE in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant.

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.

9.7 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung Bebauungsplanes Nr. 21 - 1. Änderung und Erweiterung „Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf“ schafft die Gemeinde Oberostendorf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324, da aufgrund der immissionschutzrechtlichen Auswirkungen eine Ausnahmegenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Ostallgäu nicht erteilt werden kann. Dies hat den Hintergrund, dass im Planungsprozess für das neue Tennisheim sich für eine nachhaltigere Lösung entschieden wurde. Das bestehende Tennisheim soll umgebaut und geringfügig erweitert werden. Ebenso sollen die beiden älteren Tennisplätze saniert werden.

Daher muss ein großer Teil der nachzuweisenden Stellplätze neu angeordnet werden müssen. Dies erfolgt nun östlich der Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 324, Gemarkung Oberostendorf. Außerdem sollen die benötigten Wertstoffsammelcontainer ebenfalls dauerhaft an dieser Straße untergebracht werden. Durch die Inanspruchnahme weiterer unbebauter Flächen wird zusätzlicher Kompensationsumfang benötigt.

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. Durch das Planungsgebiet verläuft die Gemeindestraße „Am Sportplatz“. Angrenzend folgten landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich anschließend befindet sich der Bauhof und die fast fertiggestellte Feuerwehr.

Das PG ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Oberostendorf kleinflächig als „Gemeinbedarfsfläche“ und „Öffentliche Grünfläche“ mit den jeweiligen Zweckbestimmungen (Feuerwehr, Sporthalle und Sportplatz) sowie „Verkehrsfläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ 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 kar-

tierten Biotope 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. 0,85 ha umfassenden Teilfläche eines bereits überformten und überbauten, lokal weit verbreiteten Bodentyps mit mittlerer Schutzwürdigkeit erfolgen wird. Dabei ist durch die Änderung 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 Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt mit einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Die Schutzgüter Boden und Fläche, Grundwasser, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), 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 ist insbesondere der vergleichsweise hohe Versiegelungsgrad.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, u. a. durch die Begrünung von Flachdächern, durch eine qualitätsvolle Baugebietseingrünung, Verwendung sickerfähiger Beläge 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, Stellplatzflächen, intensiv bewirtschaftetes Ackerland) ist somit in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar.

Durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch von voraussichtlich 2.200 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 Baugebietseingrünung 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:

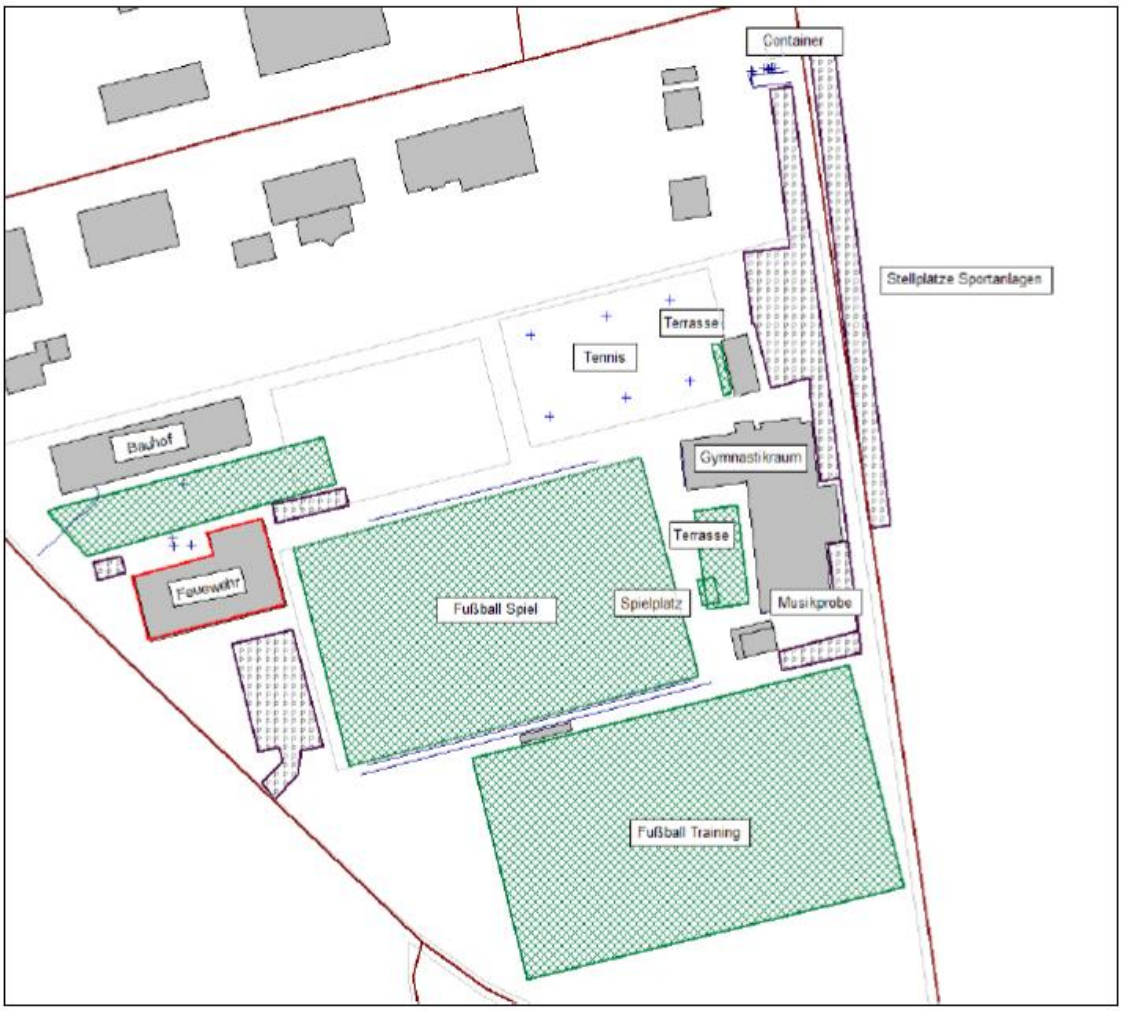
Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**
Grundwasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	**gering**
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	**mittel**
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Mensch (Immissions-schutz)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Orts- und Landschafts-bild	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Kulturgüter			**voraussichtlich nicht betroffen**	
Sachgüter	gering	mittel	gering	**gering**

10 IMMISSIONSSCHUTZ

Während der Planungsphase wurde die Firma ACCON GmbH, Greifenberg durch die Gemeinde beauftragt, die bestehende schalltechnische Untersuchung zu den bestehenden und geplanten Immissionen vom Bauhof, den Sportanlagen, dem Zentrum der Vereine und den Stellplätzen (vgl. Anlage 3) an zu aktualisieren. Dabei wurde geprüft, ob die vorgesehene Neuanordnung der Stellplätze und der Wertstoffsammelcontainer zu einer negativen Veränderung der bisherigen Ergebnisse führt.

Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ist Betriebsleiterwohnen zulässig. Zur Gewährleistung der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerde an den drei Immissionsorten, wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen und den geplanten Änderungen die Lärmimmissionen ermittelt und bewertet. Zu den bestehenden Emissionsquellen zählen der Bauhof mit seinen Betriebsvorgängen, die öffentlichen Wertstoffsammelcontainer inzwischen im Norden an der Stellplatzfläche westlich der Straße „Am Sportplatz“ untergebracht, die Fußballplätze mit Trainings- und Punktespielen und das Zentrum der Vereine mit den Gymnastikräumen, Räumen für den Musik- und Sportschützenverein sowie der Außenterrasse mit Spielplatz.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0823-236218/02/rev3 vom 14.03.2025 wird verwiesen.



Anlage 1.2: Schallquellenplan

Abb. 4 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.“[2]

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.

[2] (ACCON GmbH, 2025)

11 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG UND INFRASTRUKTUR; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Das Tennisheim wird wie bereits vorhanden an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Oberostendorf angeschlossen bleiben. 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 Planungsgebiet ein Oberflurhydrant bzw. im Umfeld des Planungsgebietes weitere Wasseranschlüsse vorhanden sind. 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.

Erdgasversorgung

Das Zentrum der Vereine ist an die Erdgasversorgung der Fa. schwaben netz angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Geltungsbereiches, parallel zur Erschließungsstraße „Am Sportplatz“ auf der Ostseite eine Versorgungsleitung verlegt ist, welche auch noch in das nördlich gelegene Gewerbegebiet führt.

Hinweise zum Schutz der Leitungen, zur Arbeitssicherheit und zur Anforderung von Lageplänen können unter den Hinweisen durch Text Ziffer 7 entnommen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im nördlichsten Eck des Geltungsbereiches mit Anschluss an die Trafostation 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 7 entnommen werden.

Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass im Osten parallel zu Straße „Am Sportplatz“ die Kabel zum Anschluss des Tennisheims, des Hauses der Vereine und des Bauhofes (Hausnr. 42) an der Kardinalstraße verlaufen. Das Kabel für den Bauhof führt einmal von Ost nach West durch das Bearbeitungsgebiet. Alle genannten Kabel liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Es gelten die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland AG.

Lagepläne der Telekom zu Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

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

Niederschlagswasserbehandlung

Für den Urbebauungsplan 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. Allerding 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" (TRENOG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

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“ (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagwassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen am Bauhof der Gemeinde werden im Zuge der Errichtung der Feuerwehr nun an den Stellplatzflächen „Am Sportplatz“ angeordnet. Für ggf. anfallende Abfälle, die nicht über die Entsorgungseinrichtungen des Landkreises oder der Gemeinde entsorgt werden können, sind entsprechende Spezialfirmen zu beauftragen.

12 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.

13 QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 0 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-B), die zuletzt durch § 11 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 5 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. 2021.: *Digit. Orthophotos, Stand 2023 / Flurkarte, Stand 2021*

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. 2005. *Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu*

Gemeinde Oberostendorf. 2004. *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oberostendorf, genehmigt 2004*

ACCON GmbH. 2025. *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Gemeinbedarfszone mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf".* Greifenberg : s.n., 2025.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. 2020. *Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 8030 Waal.* Augsburg : s.n., 2020.

—. 2023. Gewässerkundlicher Dienst Bayern. *Grundwasser, Wasserstand oberes Stockwerk, Iller-Lech-Bodensee, Waal Spitalwald B2.* [Online] 2023. [Zitat vom: 28. 03 2023.] https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/iller_lech/waal-spitalwald-b-2-13141/gesamtzeitraum.

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

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

Bayerisches Staatsmininsterium der Finanzen und für Heimat. 2025. BayernAtlas. *Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/R3RSR.

—. 2025. BayernAtlas. *Potentielle Fließwege bei Starkregen (Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/6szpP.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. 2025. BayernAtlas. *Denkmaldaten.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/F3Zmd.

—. 2025. BayernAtlas. *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/2WwRB.

—. 2025. BayernAtlas. *Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/TY9cP.

—. 2025. BayernAtlas. *Wander- und Radwege.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/983nx.

—. 2025. BayernAtlas. *Thema Umwelt - Natur (alle Karten).* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/2Wwcv.

—. 2025. BayernAtlasPLUS. *Bodenschätzung.* [Online] 2025. [Zitat vom: 18. 03 2025.] https://v.bayern.de/sJSbf.

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

BLASE + MADER GmbH. 2023. *Baugrunduntersuchungen Neubau Feuerwehrhaus Oberostendorf, Projekt Nr. 13283.* Eching am Ammersee : s.n., 2023.

Gemeinde Oberostendorf. 2024. *Bebauungsplan Nr. 21 "Gemeinbedarfszone Nord mit Bauhof, Feuerwehr und Sportanlagen im Ortsteil Oberostendorf".* Oberostendorf : s.n., 2024.

Landesbaudirektion Bayern. 2023. BAYSIS - Bayerisches Straßeninformationssystem. *BAYSIS Kartenfenster, Verkehrsdaten, Straßenverkehrszählung 2021.* [Online] 2023. [Zitat vom: 27. 03 2023.] https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis.

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 19) und der Begründung (Seiten 1 bis 39), jeweils in der Fassung vom 15.07.2025, redaktionell angepasst am 07.10.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 07.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Günter Mayer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

DAURER + HASSE

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

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner