



Gemeinde Osterberg

Landkreis Neu-Ulm

2. Änderung Flächennutzungsplan Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

Stand: 14.04.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung	4
	Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes	4
	Anlass der Planung	4
1	Verfahren	5
2	4.1 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (nach den §§ 3 Abs. 1	
3	und 4 Abs. 1 BauGB).....	5
4	4.2 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung (nach	
	den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).....	5
	Planungsinhalt und Maßnahmenbeschreibung des Änderungsbereichs	5
	Landschaftsplanerische Konzeption	6
5		
6	Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung	6
7	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
8	8.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
	8.2 Landes- und Regionalplanung	9
	8.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	9
	8.2.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15)	10
	8.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	12
9	Bestandssituation, Schutzgebiete / geschützte Flächen (-bereiche) und Realnutzung.. 12	
	9.1 Immissionsschutz.....	13
	9.2 Denkmalschutz	13
10	9.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	13
11	9.4 Versorgung	13
12	Verkehrerschließung	13
	Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung	13
	Umweltbericht	14
	12.1 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung	
	(Umweltbericht).....	14
	12.1.1 Schutzgut Boden und Fläche.....	14
	12.1.2 Schutzgut Wasser.....	15
	12.1.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene und Klimawandel	16
	12.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	17
	12.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung).....	18
	12.1.6 Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)	18
	12.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19

12.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	19
12.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	19
12.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	20
12.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	20
12.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	20
12.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe	20
12.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	20
12.8	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
12.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	21
12.9.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	21
12.9.2	Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations- / Ausgleichsflächenbedarfs	21
12.10	Alternativenprüfung und Standortwahl.....	21
12.11	Beschreibung Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	22
12.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
12.13	Zusammenfassung	22
13	Plangrundlage.....	23
14	Quellenverzeichnis	24
15	Verfahrensvermerke	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. : 1	Ausschnitt topographische Karte, unmaßstäblich (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics).....	4
Abb. : 2	Analysekarte Innenentwicklungspotential Osterberg,	8
Abb. : 3	Darstellung Flächennutzungsplanänderung: Wirksamer FNP + 2. Änderung, unmaßstäblich Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abb. : 4	Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte	12
Abb. : 5	Potentielle Fließwege bei Starkregen, gelb: mäßiger Abfluss, rot: starker Abfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt).....	15

Tabellenverzeichnis

Tab.1	Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung.....	13
-------	--	----

Vorbemerkung

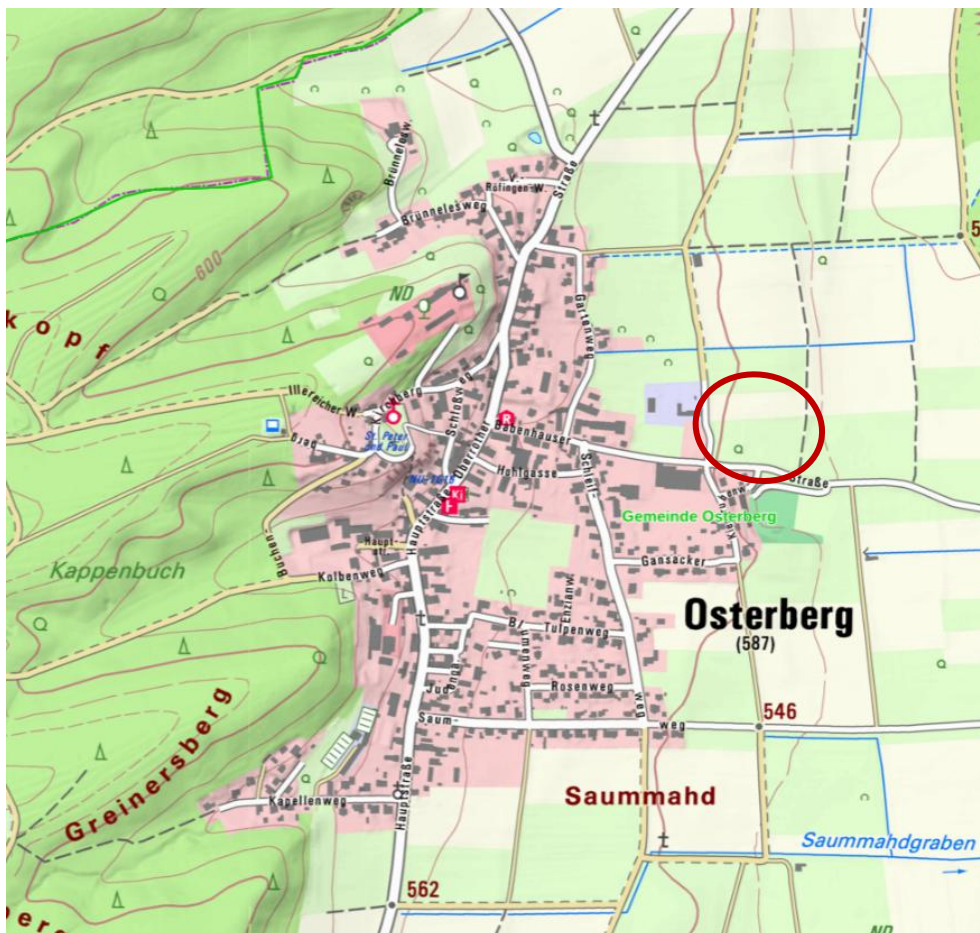
Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Osterberg liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus Anfang der 2000er Jahre vor. Eine erste Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Jahr 2006. Die aktuelle Anpassung stellt damit erst die 2. Änderung am rechtsgültigen Stand dar.

1

Geltungsbereich und Lage des Planungsgebietes

Der betreffende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft östlichen Ortsrand von Osterberg der gleichnamigen Gemeinde.

- 2 Änderungsbereich : **östlicher Ortsrand von Osterberg** im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Brühl“; die Anpassung umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 526 und 527, jeweils der Gemarkung Osterberg.



3

Abb. : 1 Ausschnitt topographische Karte, unmaßstäblich (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics)

Anlass der Planung

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung reagiert die Gemeinde Osterberg auf den tatsächlichen Flächenbedarf für ihre weitere bauliche Entwicklung. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die gegenständliche Fläche als künftige Gewerbefläche vorgesehen. Obwohl bereits für einen Teil der Änderungsfläche

ein entsprechender Bebauungsplan entwickelt wurde, gab es zwischenzeitlich keinen tatsächlichen gewerblichen Bedarf für die nun anders überplante Fläche. Dagegen erhält die Gemeinde regelmäßig Anfragen für Wohnbauland, welche sie bisher nicht bedienen kann.

Um dem Trennungsgrundsatz von sich beeinträchtigenden Nutzungen gerecht zu werden, ist zwischen den bestehenden Gewerbeflächen im Westen und den geplanten Wohnbauflächen im Osten ein Bereich für Mischbebauung vorgesehen. Diese Kategorie entspricht im ländlichen Raum durchaus dem Bedarf für kleine Gewerbebetriebe, die am Wohnort bzw. am Wohnhaus geführt werden.

Parallel zur gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Am Brühl“ auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 526 und 527.

Verfahren

- 4 Mit Sitzung vom 14.04.2026 hat der Gemeinderat Osterberg die förmliche Aufstellung der gegenständlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes „Am Brühl“ beschlossen.

4.1 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

4.2 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung (nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

5

Planungsinhalt und Maßnahmenbeschreibung des Änderungsbereichs

Die Änderung der im wirksamen Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan getroffenen Darstellung von "Geplanter Gewerblicher Fläche" in "Wohn- und Mischbauflächen" gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 mit zwingend zugehöriger Ortsrandeingrünung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brühl" durchgeführt.

Der Standort befindet sich am östlichen Ortsrand des Hauptortes Osterberg und umfasst eine räumliche Ausdehnung von rund 1,8 Hektar einschließlich gebietsinterner naturschutzrechtlicher Kompensationsflächen. Hinsichtlich Details zu Art und Umfang der geplanten Bebauung sowie genauerer Ziele der Planung wird auf das Planungskonzept zur Neuaufstellung des Bebauungsplans "Am Brühl" verwiesen. Der genaue Geltungsbereich dieser B-Plan-Neuaufstellung umfasst insgesamt ca. 17.940 m².

Landschaftsplanerische Konzeption

Das landschaftsplanerische Konzept sieht für die geplanten Wohn- und Mischbauflächen eine qualitätsvolle, insbesondere im Nord- und Südosten auch eine entsprechend tiefenwirksame Eingrünung mit ökologischer Ausgleichsfunktion vor.

6 Durch den parallel in Neuaufstellung befindlichen Bebauungsplan soll die im FNP dargestellte Eingrünung teilweise als gebietsinterne Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild herangezogen werden.

Hinsichtlich detaillierter Ausführungen zur Grünordnung und den vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur naturschutzrechtlichen Kompensation wird wiederum auf die Begründung und den Umweltbericht zum zugehörigen Bebauungsplan "Am Brühl" verwiesen.

Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung

7 In der Gemeinde Osterberg gibt es zwar durchaus unbebaute Grundstücke die für eine Wohnbebauung herangezogen werden könnten. Allerdings waren die Grundeigentümer bislang größtenteils nicht zum Verkauf bzw. zur Aktivierung ihrer Flächen bereit. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der gegenständlichen Bauleitplanung sollen nun alle Grundeigentümer (erneut – das heißt, es betrifft diejenigen, welche als Eigentümer von „Treffergrundstücken oder -gebäuden“ bereits 2020 beteiligt waren) angeschrieben werden, um die Bereitschaft, ihre Flächen zur Verfügung zu stellen oder zu aktivieren, zu erkunden.

Tabelle 1 Allgemeine Strukturdaten

Kriterium		Ergebnis
Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre	2014	868 Einwohner (EW)
	2015	881 EW
	2016	898 EW
	2017	913 EW
	2018	934 EW
	2019	918 EW
	2020	925 EW
	2021	928 EW
	2022	928 EW
	2023	922 EW
2024	919 EW	
Einwohnerzahl Zieljahr Planung	2040	961 EW (gerundet), (+ 4% gegenüber 2024)
Bevölkerungsprognose Landkreis Neu-Ulm	bis 2043	+ 8,3 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße (EW bzw. Personen)		2,18
Einstufung im Zentrale-Orte-System		ländlicher Raum
Gebietskategorie gem. LEP		ländlicher Raum
Verkehrsanbindung		Nächster Autobahnanschluss in ca. 8 km, nächster Bahnhof ca. 10 km Altenstadt,
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region		Osterberg selbst spielt als Gewerbestandort und damit auch Arbeitsstandort nicht die Rolle, liegt allerdings räumlich gut und strategisch zentral zwischen Ulm / Neu-Ulm, Babenhausen und Memmingen, die entsprechende Industrie- und Gewerbebetriebe und damit potentielle Arbeitgeber aufweisen.
Siedlungsdichte		67 Einwohner pro km ²

Tabelle 2 Wohnbauflächenbedarf bis 2040

Bevölkerungszahl 2024	ca.	919 EW
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum	ca.	4 %
Zuwachs bzw. Anzahl zusätzlicher Einwohner	ca.	42
daraus resultierender Wohneinheitenbedarf	ca.	19
Wohneinheitenbedarf aus der sog. Auflockerung [mit Faktor 0,14]	ca.	3
Wohneinheitenbedarf bis 2040	ca.	22
Wohnbauflächenbedarf bis 2040	ca.	2,1 ha

Gemäß den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik soll im Landkreis Neu-Ulm bis 2043 die Bevölkerung um 8,3 % wachsen. Für die Gemeinde Osterberg wird bis 2040 ein Zuwachs der Bevölkerung von ca. + 4 % prognostiziert. Durch die räumliche Lage von Osterberg zwischen Memmingen, Babenhausen und Ulm / Neu-Ulm dürfte ein ausreichendes Arbeitsplatzangebot in wiederum ausreichender Nähe des Wohnortes vorhanden sein. Dies gibt nicht nur der jungen örtlichen Bevölkerung die Chance, an ihrem angestammten Wohnort zu bleiben, sondern bietet auch für neu zuziehende Personen eine Perspektive, um sich im Ort anzusiedeln.

Gemäß folgender Darstellung konnte für Osterberg ein rechnerisch-theoretisches Innenentwicklungspotential ermittelt werden. Praktisch gelingt es der Gemeinde trotz anhaltender Bemühungen und weiterer mündlicher Ansprache jedoch kaum, die als entwicklungsrelevant identifizierten Flächen in privatem Eigentum tatsächlich zu aktivieren und vorhandenen Bauinteressenten zuzuführen. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der gegenständlichen Bauleitplanung wiederholt die Gemeindeverwaltung deshalb nochmals eine aktivierende Befragung der Grundeigentümer, welche durch schriftliche „Ansprache“ und mit der gleichen Absicht einer möglichst erfolgreichen Aktivierung schlummernder Innenentwicklungspotenziale bereits im Jahr 2020 erfolgt war, jedoch keinen durchgreifenden Erfolg gebracht hatte.

Die hierfür gesetzte und gewünschte Rücklauffrist ist bis Ende Mai / Anfang Juni dieses Jahres terminiert.



Abb. : 2 Analysekarte Innenentwicklungspotential Osterberg,

Sollte sich herausstellen, dass nach wie vor die farbig gekennzeichneten Flächen nicht zur Verfügung stehen, soll der nachweislich bestehende Bedarf durch die gegenständliche Planung weitgehend gedeckt werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

8.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

8 Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Osterberg ist der Geltungsbereich als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine zukünftige Wohn- und Mischbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) am östlichen Ortsrand vor.

8.2 Landes- und Regionalplanung

8.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern Stand 2023 liegt die Gemeinde Osterberg im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die die Gemeinde Osterberg betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtendes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Raumstruktur

- 2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- die energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (...)
- (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Da aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche insbesondere für eine Wohnbebauung und zusätzlich kleinerer Gewerbetriebe zur Verfügung stehen.

8.2.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller (15)

Im beschlossenen und genehmigten Regionalplan (Stand von Ende 2024) ist die Gemeinde Osterberg im ländlichen Raum liegend, als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ angegeben. Das Plangebiet selbst liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (PS B I 2.1 G (3)) (Regionalverband Donau-Iller, 2024).

A II Raumstruktur

- II 2 (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- II 2 (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

(...)

- I 2.1 (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B III Siedlungswesen

- III 1 (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- III 1 (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.
- III 1 (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- III 1 (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- III 1 (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

B III 3 Gemeinden mit Eigenentwicklung

- III 3 (1) Als Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll („Gemeinden mit Eigenentwicklung“), werden festgelegt: (...) Osterberg (Lkr. Neu-Ulm)
- III 3 (2) Gemeinden mit Eigenentwicklung weisen im Rahmen der Bauleitplanung Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung aus. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen muss dem örtlichen Bedarf entsprechen.

9.1 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand der bebauten Lage von Osterberg und grenzt im Westen an eine geplante Gewerbefläche sowie einen Wertstoffhof mit landwirtschaftlichem Gemeinschaftswaschplatz an. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Babenhauser Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich einzelne Einfamilienhäuser und Gemeinbedarfsflächen (Schützenheim, Sportanlage). Südwestlich befindet sich eine Fensterbaufirma, Richtung Norden und auch Osten folgen intensiv genutzte Ackerflächen. Circa 400 m weiter östlich befindet sich ein Schweinemastbetrieb in geruchstechnisch ausreichender Entfernung.

Um sicher zu stellen, dass durch die umgebenden Nutzungen keine negativen Auswirkungen insbesondere auf die geplanten Wohnverhältnisse zu erwarten sind, wurde bereits eine Schalltechnische Beurteilung durch ein qualifiziertes Fachbüro durchgeführt. Danach werden die gebietstypischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete sowie 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. mitunter deutlich unterschritten. Detailliertere Daten hierzu können der Begründung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan entnommen werden.

9.2 Denkmalschutz

Es sind keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches und dessen räumlich-funktionalem Umgriff bekannt.

9.3 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Es sind keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

9.4 Versorgung

Um das Gebiet mit Wasser, Elektrizität und Kommunikationsanschlüsse zu versorgen sind die örtlichen Netze entsprechend zu erweitern. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft eine Mittelspannungsleitung der LVN.

10

Verkehrerschließung

11 Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Babenhauser Straße und dem bereits ausgebauten Weg zum Wertstoffhof (Fl.-Nr. 531).

Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,8 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung :

Tab.1 Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
Gewerbefläche (Planung bzw. nie umgesetzt)	17.305 m ²	96 %	-	-
Straßenverkehrsfläche	635 m ²	4 %	635 m ²	4 %
Ortsrandeingrünung	-	-	2.790 m ²	15 %
Mischbaufläche (Planung)	-	-	4.090 m ²	23 %
Wohnbaufläche (Planung)	-	-	10.425 m ²	58 %
Summe (Änderungsbereich)	17.940 m²	100 %	17.940 m²	100 %

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Am Brühl“, Kap. 9 der Begründung, verwiesen.

Umweltbericht

12.1 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung (Umweltbericht)

- 12 Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

12.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Naturraum	Iller-Lech-Schotterplatten; Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten
Geologie	Lößlehm, pleistozän (nördlicher Teil) bzw. Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän (südlicher Teil) Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß >1 m verlehmt (nördlicher Teil) bzw. Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet (südlicher Teil)
Bodenbeschreibung gemäß digitaler Übersichtsbodenkarte, 1 : 25.000	Überwiegend pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)
Bodenschätzung	Gemäß Bodenschätzung sind die Böden folgendermaßen klassifiziert : sL4D 58/51, Kulturart Ackerland (A); Bodenart sandiger Lehm (sL); Zustandstufe 4 Entstehung D (Diluvium: durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden); Bodenzahl 58, Ackerzahl 51, natürliche Ertragsfähigkeit mittel (3) (Llb2) 59/59. Kulturart Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Entstehungsart Klimastufe 7,9°-7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 59, Grünlandzahl 59, natürliche Ertragsfähigkeit mittel (3)
Relief	Nahezu eben, fällt leicht in Richtung Osten ab
Nutzung	Grünland, Acker
Vorbelastung	Verdichtung, Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln
Altlasten	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden
Kulturhistorische Bedeutung	Keine Bereiche seltener oder kulturhistorischer Böden vorhanden; Kein Vorkommen von Bodendenkmälern bekannt
Baugrunduntersuchung	Liegt derzeit nicht vor

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Ablagerungen oder Hinweise auf Bodendenkmäler angetroffen werden. Sofern dies der Fall ist, ist umgehend das Landratsamt Neu-Ulm zu informieren. Dieses leitet alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege.

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Überformung und Veränderung lokal weit verbreiteter Böden
	Dauerhafte Versiegelung mit einem zulässigen mittleren Versiegelungsgrad gemäß § 17 BauNVO; dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion)
	Potenzielles Risiko eines Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund beim Umgang mit Schadstoffen; Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Schadstoffen stattfindet (u.a. Einhaltung Vorgaben Wasserhaushaltgesetz, Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl)
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Reduzierung des Flächenverbrauches auf das absolute Minimum
Ergebnis	mittel

12.1.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer	Innerhalb des Planungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Das Gebiet liegt nicht in der Nähe eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.
Grundwasser	Daten zur Grundwassersituation im Planungsgebiet (= PG) liegen nicht vor; PG liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, nicht in einem wassersensiblen Bereich. Ein wassersensibler Bereich befindet sich ca. 70 m östlich des Planungsgebiets. PG befindet sich am Rand eines östlich gelegenen Befunds in der Hinweis-karte für hohe Grundwasserstände. Die Bodenart „pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton“ gibt einen Hinweis auf schlechte Sickerfähigkeit und eventuell auftretendes Schichtenwasser.
Wildabfließendes Hangwasser:	Potentielle Fließwege bei Starkregen (mäßiger Abfluss) in Richtung Osten. 
<p>Abb. : 4 Potentielle Fließwege bei Starkregen, gelb: mäßiger Abfluss, rot: starker Abfluss (Bayerisches Landesamt für Umwelt)</p>	

Wasserschutzgebiet	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Hydrogeologisches Gutachten	Liegt derzeit nicht vor

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet.
	Vermehrung und Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Bodens in mittlerem Umfang in Wohn- und Mischbauflächen → dadurch Gefahr einer insgesamt verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate
	Keine nennenswerten weiteren Auswirkungen <u>unter der Voraussetzung</u> eines ordnungsgemäßen Umganges mit Schadstoffen (u.a. Einhaltung Vorgaben Wasserhaushaltgesetz, Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl, etc.)
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Lehm) vermutlich keine gute Versickerungsleistung am Eingriffsort zu erwarten.
Ergebnis	Oberflächengewässer: gering, Grundwasser: mittel

12.1.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene und Klimawandel

Bestand und Bewertung

Klimabezirk	Südbayerisches Hügelland
Klimadaten	mittlere Jahresniederschläge ca. 1000 mm ; Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,2°C
Kaltluft	Kaltluft-Entstehungsgebiet am Ortsrand; Keine besondere kleinklimatisch-lufthygienische Bedeutung für den Siedlungsbestand
Windexposition	Topographisch keine besondere Windexposition (Hauptwindrichtung: Südwesten)
Vorbelastungen	Emissionen i.V.m. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des vorhandenen Siedlungs- und Straßenbestandes mit Wertstoffhof, Gewerbebetriebe und des Schweinemastbetriebes.

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Temporäre und zeitlich versetzte Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.)
	Verlust von Kaltluft-Produktionsflächen; Geringfügige Erhöhung der lokalen Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Lager-/Verkehrsflächen
	Geringfügige Erhöhung der Fahrzeugbewegungen
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Baugebietseingrünung; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Einzelbäume → Staubfilterung, Frischluft-Produktion
Ergebnis	gering

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels :

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

Es besteht eine geringfügig erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, sowohl durch die Bestandsbäume als auch durch die anzupflanzenden Bäume.

Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Plangebiet in keiner exponierten Lage.

12.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Biotope	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Fundstellen bzw. -flächen gemäß der Artenschutzkartierung (ASK)	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Flächen bzw. Teilflächen nach Art.16 und 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich des Änderungsbereichs nicht vorhanden
Nutzung und Lebensraumstrukturen	Intensive Grünland- und Ackernutzung mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung Baumreihe entlang der Babenhauser Straße
Angrenzende Nutzungen	Südlich Siedlungsbestand, Gewerbebetriebe und Gemeinbedarfsflächen (getrennt durch Babenhauser Straße), westlich Wertstoffhof und bislang unbebaute geplante Gewerbefläche, nördlich Ackerflächen, östlich Flurweg und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
Vorbelastungen	Bestehende umgebende Bebauung Gewerbebetrieb, intensive landwirtschaftliche Nutzung, Babenhauser Straße, Immissionen durch westlich gelegenen Wertstoffhof und östlich gelegenen Schweinezuchtbetrieb

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Verlust von rund 1,8 ha Grünland bzw. Ackerfläche mit überwiegend intensiver Nutzung; Temporär erhöhte Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm, Baumaschinen, Baustellenverkehr etc.
	Zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche durch Lärmemissionen (Fahrzeugbewegungen, Betriebsabläufe), Beleuchtung
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Baugebietseingrünung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit angrenzender Pflanzung von Einzelbäumen
Ergebnis	gering

12.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Indirekte Erholungsnutzung	Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu wobei sich kaum Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft befindet.
Direkte Erholungsnutzung	Auf der südlich gelegenen Babenhauser Straße verläuft ein ausgeschilderter Radweg (Wegenetz des Landkreises, Fernradweg Bayerisch-Schwäbische Roth).

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft (Bautätigkeit, Baugruben, Baumaschinen, Krane etc.);
	Geringfügige Mehrbebauung
	Geringfügige Erhöhung der Fahrzeugbewegungen
Ergebnis	gering

12.1.6 Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Vorbelastungen	Emissionen (Lärm, Abgase, Staub) von Seiten der Babenhauser Straße (untergeordnete Verbindungsstraße) und des bestehenden Gewerbebetriebs, dem westlich gelegenen Wertstoffhof und dem ca. 400 m östlich gelegenen Schweinezuchtbetrieb. Emissionen im Rahmen der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Geruchs- und Lärmemissionen); Diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
Immissionsschutz	Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden bereits eine Vorabschätzung insbesondere in Bezug auf den Gewerbelärm durchgeführt. Demnach sind durch die bestehenden Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die der gegenständlichen Planung widersprechen würden.

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Temporäre und zeitlich versetzte Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase (Bautätigkeit, Baugruben, Baumaschinen, Krane etc.)
	Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens; Geringfügige Erhöhung der Lärmbeeinträchtigung durch Betriebsabläufe in den Mischbauflächen (durch nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe)
Ergebnis	gering

12.1.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Lage	Östlicher Ortsrand von Osterberg im Südwesten angrenzend an Gewerbebetriebe und einen Wertstoffhof, südlich Siedlungsbebauung und Gemeinbedarfsflächen
Charakterisierung	Leicht Richtung Osten abfallendes Gelände, vorrangige intensive Nutzung als Grünland- und Ackerfläche, Baumreihe am südlichen Rand des Planungsgebiets. Ortsrandeingrünung am bestehenden Ortsrand nicht vorhanden.
Einsehbarkeit	Gute Einsehbarkeit von Norden und Osten
Vorbelastung	Gewerblicher Siedlungsbestand, Wertstoffhof, Babenhauser Straße

Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Optische Beeinträchtigung der Landschaft durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Gebäudeteile, Baumaterial etc.);
	Weitere bauliche Überprägung der Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Ortsrandeingrünung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Einzelbäume
Ergebnis	gering

12.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Kulturgüter	Voraussichtlich nicht betroffen
Es ist darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der unverzüglichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG unterliegen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.	
Sachgüter	Nicht betroffen

12.2 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 nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch 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 und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Struktur- und Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluf-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Wohn- und Mischbauflächen im Änderungsbereich entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die bereits aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

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

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen (u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe) und Verpackungsmaterial (Papier und Kunststoff) zu erwarten.

Durch die Mischnutzung werden Hausmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren 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.

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

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Änderungsbereichs befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Misch- und Wohnnutzung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz verwiesen.

12.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

12.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

12.7 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.

Es besteht eine geringfügig erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, sowohl durch die Bestandsbäume als auch durch anzupflanzende Bäume. Gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in keiner exponierten Lage.

12.8 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Änderungsbereiche würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland und Ackerfläche intensiv bewirtschaftet werden. Wobei auf einem Teil der Fläche bereits gewerbliches Baurecht besteht. Die bereits beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Wohn- und Mischbebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen und Mischbauflächen insbesondere für Ortsansässige Familien und kleinen Handwerks- und nicht störende Gewerbebetriebe nicht genutzt. Der Bedarf insbesondere an Wohnbauflächen bliebe bestehen.

12.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

12.9.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen dargestellt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Beschränkung des Flächenverbrauches durch eine bedarfsgerechte Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen anstatt Gewerbeflächen mit intensiverer Flächennutzung.

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft

- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung und zur Schaffung neuer Lebensräume

12.9.2 Abschätzung des durch den Änderungsbereich verursachten Kompensations- / Ausgleichsflächenbedarfs

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens "Am Brühl" durchgeführt und erfolgt gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde.

Mischbauland auf intensiv genutztem Grünland (G11): $3 \text{ WP} \times 2.450 \text{ m}^2 \times 0,7 = 5.145 \text{ WP}$

Mischbauland auf intensiv genutzter Ackerfläche (A11) $2 \text{ WP} \times 1.640 \text{ m}^2 \times 0,7 = 2.296 \text{ WP}$

Wohnbauland auf intensiv genutztem Grünland (G11): $3 \text{ WP} \times 6.510 \text{ m}^2 \times 0,4 = 7.812 \text{ WP}$

Wohnbauland auf intensiv genutzter Ackerfläche (A11): $2 \text{ WP} \times 3.920 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.136 \text{ WP}$

Summe: 18.389 WP

Insgesamt ist mit einem Ausgleichsbedarf von rund 18.400 WP zu rechnen.

12.10 Alternativenprüfung und Standortwahl

Eine Prüfung möglicher alternativer Standortvarianten für die beabsichtigte bauliche Entwicklung am östlichen Ortsrand wurde vom Gemeinderat unter Verweis auf die auf Seite 9 abgebildete Kartendarstellung der *Abb. 2* vorgenommen mit folgendem Ergebnis :

Am westlichen Ortsrand ist eine Siedlungsentwicklung aufgrund der bewaldeten Hanglagen und der teils extrem steilen Topographie sehr schwierig. Allerdings gibt es im Ortsteil Osterberg durchaus ein jeweilig kleinräumiges dokumentiertes Innenentwicklungspotential, das jedoch bisher nicht erfolgreich aktiviert werden konnte. Auch eine von Siedlungsflächen umgebene größere landwirtschaftliche Flächenlücke in der südlichen Hälfte der Osterberger Ortslage ist vorhanden, auf die die Gemeinde jedoch ebenfalls nicht zugreifen kann. Auch an den übrigen Ortsrändern besteht zwar theoretisch die Möglichkeit, die bisherige Siedlungszone zu erweitern, allerdings spielt praktisch die jeweils vorhandene oder nicht vorhandene Flächenverfügbarkeit für den Gemeinderat letztlich die entscheidende Rolle für die hier getroffene Standortentscheidung.

12.11 Beschreibung 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 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welches mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellen neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Osterberg dar. Darüber hinaus wurden Daten aus dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - dies erfolgt unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Plangebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Plangebiet übertragen.

12.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

12.13 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Osterberg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Wohn- und Mischbebauung am östlichen Ortsrand von Osterberg. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 17.940 m².

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Osterberg ist, durch die Bereitstellung von gemischten und wohnbaulichen Zwecken dienenden Bauflächen die Gemeindeentwicklung zu stärken und zu fördern und dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen. Gleichzeitig soll nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen geboten werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Osterberg ist das Vorhabengebiet als geplante Gewerbefläche dargestellt. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Wohn- sowie Mischbaufläche mit umfänglicher Ortsrandeingrünung vor. Für die Neudarstellung von Wohn- und Mischbauflächen werden intensiv genutzte Grünland- und Ackerflächen in Anspruch genommen.

Durch die Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, gegenüber dem Schutzgut Grundwasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit und sowie gegenüber den Schutzgütern Lokalklima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung) sowie Orts- und Landschaftsbild Umweltauswirkungen nur geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) ist ebenfalls mit geringer Erheblichkeit, das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gar nicht betroffen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Überformung und Versiegelung von Böden, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-) Nahrungshabitate sowie die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft.

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen auf Flächennutzungsplan-Ebene wurde der Flächenverbrauch auf ein für Naturhaushalt sowie Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß reduziert und am Ortsrand eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Am Brühl“ werden weitere und detaillierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten. Der erforderliche Ausgleich- bzw. Kompensationsflächenbedarf für die Wohn- und Mischbaufläche beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung etwa 18.400 Wertpunkte nach Bay-KompV.

Somit ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme hinnehmbar. In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen auf der Folgeseite nochmals übersichtlich zusammengefasst :

Tabellarische Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Ergebnis	Änderungsbereich
Boden	mittel
Wasser / Oberflächengewässer	gering
Wasser / Grundwasser	mittel
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kulturgüter / Sachgüter	keine Betroffenheit

13

Plangrundlage

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Osterberg als Auftraggeber überlassen wurden. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder / digitale Orthophotos des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

Quellenverzeichnis

- 14
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
 - "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
 - Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2025
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7827
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Februar 2026
 - Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Februar 2026 zu verschiedenen Themenbereichen
 - Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
 - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Osterberg, Stand letzter Änderung: 2006
 - Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 2024
 - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert
 - Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Bestellnr. A182CB 202151, Gemeinde Osterberg, Berechnungen bis 2033, Fürth, August 2021
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Windverhältnisse 2024, Februar 2025
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Klima- Faktenblätter Bayern und Südbayerisches Hügelland, 2021
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Altlastenkataster, <https://www.lfu.bayern.de/altlasten/altlastenkataster/altlastenauskuenfte/index.htm> Online-Abfrage Februar 2026
 - Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. (März 1999). Arten- und Biotenschutzprogramm Bayern. Landkreis Neu-Ulm.
 - Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Flächenmanagement-Datenbank, <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>, Download Februar 2026

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Osterberg hat die Aufstellung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung vom 14.04.2026 beschlossen.

15 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.04.2026 ortsüblich durch Anschlag an die Amtstafel bekannt gemacht, sowie auf der gemeindlichen Website (www.osterberg-weiler.de) eingestellt.

Frühzeitige Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.04.2026 hat durch Veröffentlichung auf der gemeindlichen Webseite (www.osterberg-weiler.de) sowie durch Auslegung der Planungsunterlagen im Gemeindeamt Osterberg und in der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt in der Zeit vom 27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026 stattgefunden. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 14.04.2026 hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand zeitgleich vom 27.04.2026 bis einschließlich 03.06.2026 statt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____.2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Plandarstellung mit Begründung, jeweils in der Fassung vom _____.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2026 bis einschließlich _____.2026 auf der gemeindlichen Website (www.osterberg-weiler.de) veröffentlicht, sowie im Gemeindeamt Osterberg öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom _____.2026 hingewiesen.

Gleichzeitig wurde nochmals allen Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange, welche bei der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben hatten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer weiteren Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gegeben.

Feststellungs- bzw. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Osterberg hat mit Sitzung des Gemeinderates vom _____.2026 die 2. Änderung der Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____.2026 – redaktionell ergänzt/angepasst am _____.2026 festgestellt bzw. beschlossen.

Osterberg, den

(Dienstsiegel)

.....
Martin Werner, 1. Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt

Das Landratsamt Unterallgäu hat mit Bescheid vom gemäß § 6 BauGB die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

.....
Datum

(Siegel Genehmigungsbehörde)

.....
Unterschrift

Rechtskraft

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Hinweise

Seit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über deren Inhalt Auskunft erteilt. Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und zu welchen Zeiten der Plan eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Die Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Osterberg, den

(Dienstsiegel)

.....
Martin Werner, 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

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner