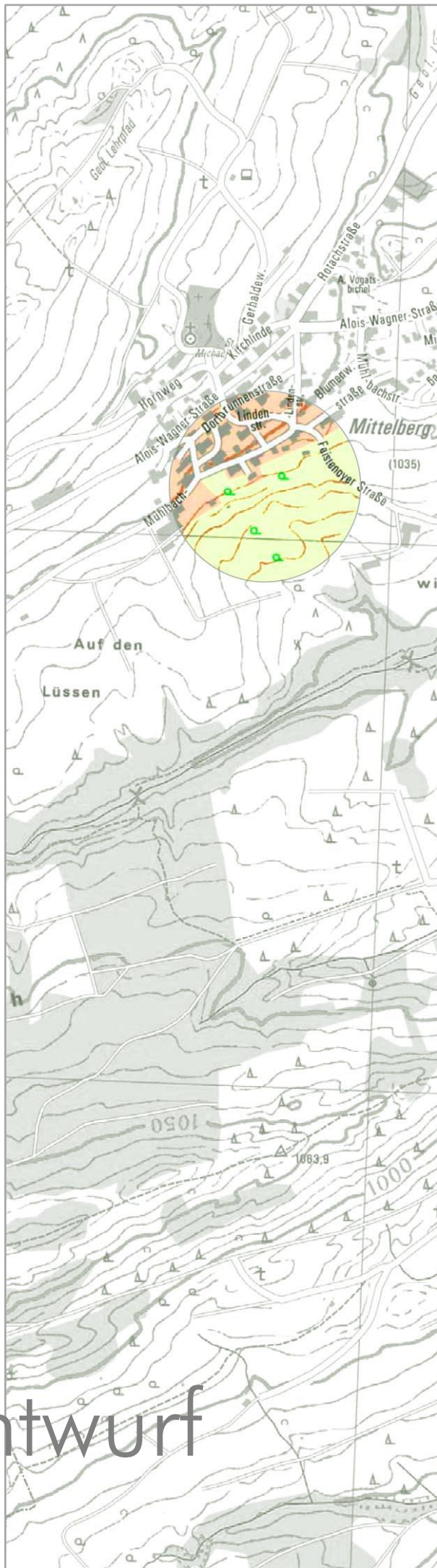


Entwurf



Gemeinde Oy-Mittelberg

Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick"
und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I"

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	14
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	21
7	Satzung	28
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	30
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	42
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	68
11	Begründung – Sonstiges	71
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	74
13	Begründung – Bilddokumentation	75
14	Verfahrensvermerke	79

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) |
| 1.5 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) |
| 1.8 | Bundes-Immissionsschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432) |

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

MD₁₋₃**Dorfgebiet 1-3**

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Hinweis: Die Nutzungsmischung wird über alle Teilflächen ermittelt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 5 BauNVO; Nr. 1.2.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

- 2.4 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD₁) um weitere 50 % und in den Dorfgebieten MD₂ und MD₃ um weitere 25 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
-
- 2.5** Z 
- Zahl der Vollgeschoße zwingend**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
-
- 2.6** GH m ü. NN
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
-
- 2.7** WH m ü. NN
- Maximal zulässige Wandhöhe über NN**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
-
- 2.8 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
- Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.10



Nur **Einzelhäuser** zulässig

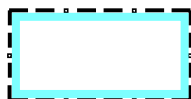
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.11 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei Wohnungen ohne Ferienutzung oder alternativ eine Wohnung und zwei Ferienwohnungen pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.12



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Umgrenzung von Flächen für **Parkdecks und/oder Garagen, Parkdecks und/oder Garagen** sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Parken ist unterhalb sowie oberhalb der Überdachung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und/oder Carports zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.16 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken** Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,25 m beschränkt; die Nebengebäude dürfen max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche; die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf bei Einzelhäusern 50 m³ nicht überschreiten; die o.g. Wandhöhe von 3,25 m ist nur zulässig, wenn die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO eingehalten werden; bei Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden ist eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m entsprechend Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO einzuhalten.
 - in einem Bereich von 2,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche

(Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;

- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

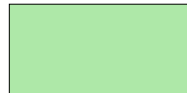
2.17



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.18



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

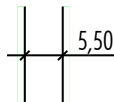
2.19



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

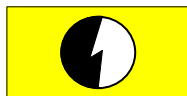
2.20



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.22

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.23 Ableitung von Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung

Das in Privatgrund anfallende Regenwasser wird vollständig über Rückhaltezysternen gedrosselt dem Regenwasser-Kanal zugeführt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Hausanschlussschacht den öffentlichen Schmutzwasser-Kanalanlagen zugeführt.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

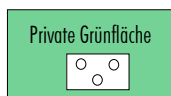
2.24



Öffentliche Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Private Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbe-reich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.27 Bodenbeläge in den pri-vaten Grundstücken

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

2.28



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche als Begleitfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Sorten der genannten Arten sind zulässig. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29

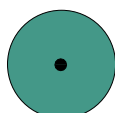


Zu pflanzender Baum 3. Wuchsklasse, der innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche bzw. dem privaten Baugrundstück um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Kupfer-Felsenbirnen (*Amelanchier lamarckii*) zu verwenden. Die Baumhöhe der drei auf öffentlichem Grund stehenden Felsenbirnen wird auf 6 m Höhe ab dem natürlichen Gelände begrenzt. Bei Überschreitung dieser Wuchshöhe sind geeignete Rückschneidemaßnahmen von der Gemeinde durchzuführen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine Neupflanzung in Form eines Gehölzes 3. Wuchsklasse (Baum bis 10 m Höhe oder Großstrauch) aus der u.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31

Pflanzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit Ausnahme der zu pflanzenden Bäume 3. Wuchsklasse mit festem Standort sind Pflanzungen im Geltungsbereich die heimischen Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auf den privaten Grundstücken auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 400 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist auf den privaten Grundstücken mit Gehölzen aus der u.g. Pflanzliste eine Eingrünung herzustellen. Dabei ist mindestens alle 2 m ein Gehölz aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Für den Geltungsbereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

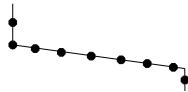
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Bruch-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

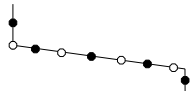
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.32



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

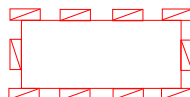
2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" der Gemeinde Oy-Mittelberg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34



Änderungsbereich mit Festsetzungen; Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I"

Die gesamten Festsetzungen für den Änderungsbereich befinden sich auf einer von der bisherigen Planzeichnung ausgekoppelten Planzeichnung auf der Grundlage der aktuellen Flurkarte. Die Inhalte des Bebauungsplanes „Mittelberg I“ (Fassung vom 03.12.1991, rechtsverbindlich seit 06.12.1991) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 1. Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung);

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche "Am Sennenbach" befindet sich auf der Fl.-Nr. 5002 (Gemarkung Mittelberg). Durch die Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf von 2.795 m². Nach Abzug der Verzinsung werden der Planung von der Ausgleichsmaßnahme 2.376 m² zugeordnet. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

- | | | |
|-----|--|---|
| 4.1 | Inkraftsetzung der Abstandsflächen | Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO). |
| 4.2 | Dachformen | Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Guppen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig. Bei an das Hauptgebäude angebaute Einzelgaragen sind Pultdächer zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |
| 4.3 | SD | Dachform Satteldach mit folgenden Maßgaben:
Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen) |
| 4.4 | DN 22 - 34° | Dachneigung ; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen) |
| 4.5 | Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie | Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind jeweils auf die Größe der Dachfläche zu begrenzen und parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |

4.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 5,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.8 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten mindestens 0,50 m.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.9 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden sowie für geneigte Dächer von Garagen und sonstigen Nebenanlagen ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung, wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.10 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.11 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken** Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:
— Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.12 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für die erste Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für jede weitere Wohnung oder Ferienwohnung muss ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

4.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Gartentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 4,00 m
- Tiefe zwischen Carportzufahrt (z.B. Außenkante Überdachung) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 3,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holz-Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände zulässig. Einfriedungen aus Drahtschotterkörben sowie Mauern sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B.

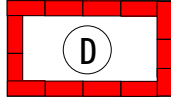
gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind und eine max. Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Sie sind

- jeweils durch einen Versatz von mindestens 1,00 m zwischen zwei Stützkonstruktionen optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Hinweis: Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. (Siehe hierzu auch den Hinweis zu "Natur- und Artenschutz")



Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem **Denkmalschutz unterliegen**, hier Ensemble im Sinne des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG "Ortskern " (Aktennr. E-7-80-128-1), innerhalb des Geltungsbereiches

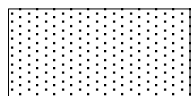
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



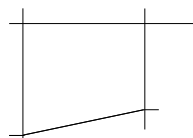
Weiterführende Grenze der **räumlichen Geltungsbereiche** des angrenzenden, teilaufgehobenen Bebauungsplanes "Mittelberg I" der Gemeinde Oy-Mittelberg (siehe Planzeichnung);

6.2



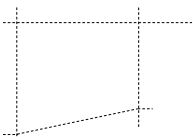
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.5

Nr.;....m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.6

3 7

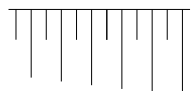
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.8



Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung (siehe Planzeichnung)

6.9

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.10



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)

6.11 **Vorhandene Gehölze**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

6.12 **Empfehlenswerte
Obstbaumsorten
hinsichtlich des Feuer-
brandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.13 Rückschnitt der Gehölze

Die Baumhöhe der drei auf öffentlichem Grund stehenden Felsenbirnen wird auf 6 m Höhe ab dem natürlichen Gelände begrenzt. Die Gemeinde trägt dafür Sorge, bei Überschreitung dieser Wuchshöhe zu gegebener Zeit geeignete Rückschnittmaßnahmen durchzuführen.

6.14 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Oy-Mittelberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

6.15 Versickerung/Abwasser

Auf Grund der anstehenden Untergrundverhältnisse (geringe Sickerfähigkeit der Böden) wird dringend empfohlen, die im Erdreich verbleibenden Bauteile (Keller) druckwasserdicht herzustellen (s. auch planungsrechtliche Festsetzung "Ableitung von Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung"). Weiter wird empfohlen, alle relevanten "Öffnungen der Gebäude" (insb. Lichtschächte, Türen, Terrassentüren) nicht zur theoretischen Anströmrichtung zu platzieren bzw. durch ausreichend hohe Situierung (z.B. eine Stufe zur Eingangstür, hochgezogene Lichtschächte, Anmodellierung von Gartenflächen o.ä.) zu schützen. Dränagen können unter Umständen infolge fehlender Tiefenlage des Regenwasser-Kanals nicht abgeleitet werden. Bei der Zuleitung des Niederschlags in den Regenwasser-Kanal ist darauf zu achten, es nicht auf Nachbargrundstücke oder den öffentlichen Verkehrsraum zuzuführen.

6.16 Umgang mit Niederschlagswasser

Die technischen Anforderungen für die Einleitung von Niederschlagswasser sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

6.17 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte des-

halb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.18 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet (WA) Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. An den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im Misch- und Dorfgebiet (MI und MD) sind Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

6.19 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

6.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

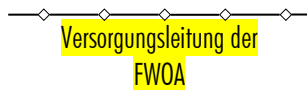
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.21 Hinweise zu Anlagen zur Elektrizitätsversorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Elektrizitätsversorgung der AllgäuNetz GmbH & Co. KG. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Anlagen sind zu gewährleisten. Sollten bestehende Anlagen geändert oder verlegt werden müssen, so ist die mit der AllgäuNetz GmbH & Co. KG abzustimmen. Vor Baubeginn sind entsprechende Planunterlagen bei der AllgäuNetz GmbH & Co. KG anzufordern.

6.22



Versorgungsleitung der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, unterirdisch (siehe Planzeichnung).

Die Leitung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu sichern und deren Versorgung aufrecht zu erhalten.

6.23 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

6.24 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.25 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2019 (GVBl. S. 98), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 03.12.2020.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme aus dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche "Am Sennenbach" befindet sich auf der Fl.-Nr. 5002 (Gemarkung Mittelberg). Der Planung werden von der Maßnahme 2.795 m² zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Bereich der Dorfgebiete "MD 2" und "MD 3" des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Im Bereich des Dorfgebietes "MD 1" und allgemeinen Wohngebietes "WA" des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (so genannter "qualifizierter Bebauungsplan").

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" bestehen jeweils aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.12.2020.

Dem Bebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wird die Begründung vom 03.12.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 03.12.1991, rechtsverbindlich seit 06.12.1991) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

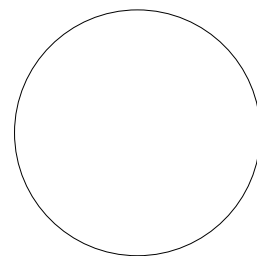
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" der Gemeinde Oy-Mittelberg treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Osten und Nordwesten entlang der "Mühlbachstraße" und im Westen entlang der "Faistenoier Straße". Im Norden grenzt er an die bestehende Bebauung der "Mühlbachstraße 7, 9 und 11". Nordwestlich umfasst der Geltungsbereich östlich von der "Faistenoier Straße" den Parkplatz des Gebäudes "Mühlbachstraße 11", sowie westlich der "Faistenoier Straße" die bestehende Bebauung der "Mühlbachstraße 13", welche eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle ist. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an offene Landschaft und stellt somit den neuen Ortsrand dar. Der Parkplatz des bestehenden Wohngebäudes "Mühlbachstraße 11" sowie ein Teil der "Faistenoier Straße" sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" und werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" geändert.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 19/5 (Teilfläche), 37, 109/17 (Teilfläche), 570/4 (Teilfläche), 638 (Teilfläche) und 641/1 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den „Iller Vorbergen“ geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich ein Hof und ein Parkplatz. Auf der restlichen Fläche befinden sich keine Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle Richtung Süden auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden sind unproblematisch.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Aufgrund des ländlichen Charakters und der im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle wird zur Ermöglichung einer Wohnnutzung in deren Einwirkungsbereich ein Dorfgebiet ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es unter anderem aufgrund der engen Bebauung im historischen Ortskern von Mittelberg nicht ausreichend Baulücken, ebenso gibt es nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 26 Jahre her und vollständig umgesetzt.

Durch die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes „Mittelberg I“ wird die bestehende Parkplatzsituation des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" in der "Mittelberger Straße 11" verbessert. Bisher standen dem Wohngebäude nicht genug Flächen zur Verfügung, um die Anzahl der benötigten Stellplätze auf eigenen Flächen (Fl.-Nr.: 570/4) nachzuweisen. Daher wurden landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr.: 638) gepachtet und mit Kies aufgeschüttet, um die erforderliche Stellplatzanzahl nachzuweisen. Das Gebäude "Mittelberger-Hof" wurde im Jahre 1971 als Sporthotel mit Restaurant sowie einem Stellplatznachweis von 40 Stellplätzen genehmigt. Aufgrund der aktuellen Nutzung werden momentan ca. 25 Stellplätze benötigt, eine entsprechende Aussage aus der Bürgerschaft liegt ebenfalls vor. Im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 03.05.2019 der WEG Mühlbachstraße 11, 87466 Oy-Mittelberg wurde den Wohnungseigentümern ein Stellplatzplan vorgestellt in dem insgesamt 40 Stellplätze nachgewiesen werden. Dieser Plan wurde als ausreichend beschlossen. In der aktuellen Bestandsituation können 19 Stellplätze auf den Flächen des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" sowie 20 Stellplätze auf den gepachteten landwirtschaftlichen Flächen nachgewiesen werden. Um diesen Missstand zu lösen soll ein Parkdeck im Dorfgebiet "MD1" sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 3c im allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen können auch zukünftig 39 Stellplätze für das Wohngebäude "Mittelberger-Hof" nachgewiesen werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

8.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat sich im Rahmen der Planung mit der vorrangigen Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht; Möglichkeiten der Nutzung leerstehender und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind. Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden. Gemäß der Auslegungshilfe zur Flächenschonung bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (Stand 07.01.2020) hat die Gemeinde zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen. Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit XY Wohnbauflächen. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass eine Mindestanzahl von 10 Wohnungen und eine Maximalanzahl von 20 Wohnungen durch die Planung ausgelöst wird. Die Bevölkerungszahlen von

Oy-Mittelberg lassen für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Planung gedeckt werden muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird.

- 8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum
 - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.5 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als "Dorfgebiet", "Mischgebiet", "Sonstige Hauptverkehrsstraßen", "Eingrünung von Bauflächen", "Ensemble (DSCHG)", "Wasserschutzgebiet" sowie "Einzelbäume mit besonderer Bedeutung" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.3.6 Der Landschaftsplan ist in den Flächennutzungsplan integriert und stellt z.T. Eingrünung von Bauflächen dar. Der Landschaftsplan wird zusammen mit dem Flächennutzungsplan geändert.
- 8.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

- 8.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Für die Ausweisung eines Wohngebietes in Mittelberg kommen grundsätzlich zwei Bereiche in Betracht, welche an bereits dargestellte Wohnbaufläche angrenzen. Die beiden Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelberg. Die erste Fläche befindet sich zwischen der "Fais-tenoyer Straße" und der "Mühlbachstraße". Nördlich der Fläche befindet sich bereits Wohnbebauung. Die Lage zwischen zwei Straßen ist für die Ausweisung eines Wohngebietes ideal, da eine flächensparende Erschließung möglich ist. Die Fläche befindet sich direkt am Ortsrand und bildet eine unbebaute Fläche zwischen bereits mit Wohnbebauung bebauten Bereichen. Die Fläche eignet sich hervorragend als Ortsrandabrundung.

Die zweite Fläche befindet sich unmittelbar anschließend östlich der Mühlbachstraße. Im Zuge einer Standortalternativenprüfung des Büro Sieber vom 13.08.2019 wurde der Standort östlich der "Mühlbachstraße" analysiert und eine bedingte Eignung festgestellt. Nördlich der Fläche befindet sich das Hotel "Die Mittelburg". Durch die unmittelbare Nähe zu einem Hotelbetrieb sollte in der touristisch geprägten Gemeinde die Fläche für weitere Hotelbetriebe oder eine Erweiterung des bestehenden Betriebs erhalten bleiben. Die teilweise exponierte Lage der Fläche stellt einen attraktiven Standort für touristische Nutzungen dar und sollte nicht mit Wohnbebauung verbaut werden.

- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung auszuweisen und durch die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes „Mittelberg I“ wird die bestehende Parkplatzsituation des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" in der "Mittelberger Straße 11" verbessert. Bisher standen dem Wohngebäude nicht genug Flächen zur Verfügung, um die Anzahl der benötigten Stellplätze auf eigenen Flächen (Fl.-Nr.: 570/4) nachzuweisen. Daher wurden landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr.: 638) gepachtet und mit Kies aufgeschüttet, um die erforderliche Stellplatzanzahl nachzuweisen. Das Gebäude "Mittelberger-Hof" wurde im Jahre 1971 als Sporthotel mit Restaurant sowie einem Stellplatznachweis von 40 Stellplätzen genehmigt. Aufgrund der aktuellen Nutzung werden momentan ca. 25 Stellplätze benötigt, eine entsprechende Aussage aus der Bürgerschaft liegt ebenfalls vor. Im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 03.05.2019 der WEG Mühlbachstraße 11, 87466 Oy-Mittelberg wurde den Wohnungseigentümern ein Stellplatzplan vorgestellt in dem insgesamt 40 Stellplätze nachgewiesen werden. Dieser Plan wurde als ausreichend beschlossen. In der aktuellen Bestandsituation können 19 Stellplätze auf den Flächen des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" sowie 20 Stellplätze auf den gepachteten landwirtschaftlichen Flächen nachgewiesen werden. Um diesen Missstand zu lösen soll ein Parkdeck im Dorfgebiet "MD1" sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 3c im allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen können auch zukünftig 39 Stellplätze für das Wohngebäude "Mittelberger-Hof" nachgewiesen werden.

Das Parkdeck ist zwar als nicht gebietstypisch einzustufen, doch die Planung der Gemeinde sieht nur ca. acht Stellplätze auf dem Parkdeck vor, welche ebenerdig von der Mühlbachstraße angefahren werden. Somit wird das Parkdeck von der Mühlbachstraße als normaler Parkplatz wahrgenommen. Durch den vorliegenden Höhenversatz sowie der geringen Dimensionierung ist das Parkdeck von der Fastenoyer Straße nicht als störender Fremdkörper wahrzunehmen.

- 8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 8.2.4.4 Die Belange der Landwirtschaft werden über die o.g. Festsetzungen des Gebiets-Charakters (Dorfgebiet) in besonderem Maße gewahrt.
- 8.2.4.5 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht im Bereich des Dorfgebietes "MD 1" und des allgemeinen Wohngebietes "WA" den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung

- 8.2.4.8 Im Bereich der Dorfgebiete "MD 2" und "MD 3" handelt es sich dagegen um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses Bereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.
- 8.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 8.2.4.10 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

8.2.5 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet.
- 8.2.5.2 Die städtebauliche Entwurfsskizze vom 10.10.2018 weist 18 Einzelhäuser auf. Hierbei sind 4 Häuserzeilen parallel zur „Mühlbachstraße“ dargestellt. Die Erschließung erfolgt über zwei Straßen welche parallel zur „Mühlbachstraße“ verlaufen und die „Faistenoyer Straße“ mit der östlich abknickenden „Mühlbachstraße“ verbindet. Die nördliche Straße ist eine durchgehend verlaufende Straße. Im Norden befindet sich die bestehende Bebauung „Mittelberger Hof“ und eine Parkplatzeihe für Senkrechtparker zur Straße hin, sowie drei neu geplante Einzelhäuser. Im Süden sind fünf Einzelhäuser dargestellt. Südlich der nördlichen Straße verläuft eine Verbindungsstraße zur südlichen der beiden Straßen, welche zurück zur „Faistenoyer Straße“ verläuft. Die südliche Straße endet in einer Stichstraße mit weiterführendem Fußweg bis zur „Mühlbachstraße“. Entlang der südlichen Straße sind jeweils fünf Einzelhäuser zu beiden Seiten dargestellt. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur die zwei westlichen Gebäude an der „Faistenoyer Straße“ sind zur Straße hin verschwenkt, um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen und die Bebauung anhand der „Faistenoyer Straße“ auszurichten. Dies führt an der bestehenden Ortseinfahrt zu einer harmonischen Ortsrandabrundung.
- 8.2.5.3 Die städtebauliche Entwurfsalternative 1 vom 26.08.2019 weist elf Einzel- und Doppelhäuser auf. In dieser Entwurfsalternative gibt es nur noch die nördliche Straße, welche parallel zur „Mühlbachstraße“ verläuft und diese mit der „Faistenoyer Straße“ verbindet. Im Norden der geplanten Straße befindet sich der „Mittelberger Hof“, welcher durch eine Grünfläche mit „Trafostation“ von der Straße getrennt ist. Des Weiteren sind drei Einzelhäuser auf der nördlichen Seite dargestellt. Im Süden sind vier Einzelhäuser und vier Doppelhäuser sowie eine Stichstraße in die freie Landschaft Richtung Süden und eine kleine Parkplatzfläche zur „Mühlbachstraße“ dargestellt. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur die beiden westlichen Gebäude südlich der Straße sind zur Straße hin verschwenkt, um den Zufahrtbereich in das geplante Wohngebiet locker zu gestalten.
- 8.2.5.4 Die städtebauliche Entwurfsalternative 2 vom 26.08.2019 weist zehn Einzelhäuser auf. Auch hier besteht die Erschließung des Gebietes aus einer parallel zur „Mühlbachstraße“ laufenden Straße. Die Straßenführung weist beim Übergang auf die „Mühlbachstraße“ einen leicht geänderten Straßenverlauf auf. In der Grünfläche zwischen „Mittelberger Hof“ und der neu geplanten Straße wurden wie in der Entwurfsskizze von 2018 wieder Parkplätze eingeplant. Neben der „Trafostation“ befinden sich vier Senkrechtplätze und drei Querstellplätze. Am Übergang zur „Mühlbachstraße“ befinden sich zwei weitere Senkrechtplätze in einer öffentlichen Grünfläche. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur das östliche der drei Gebäude nördlich der Straße ist zur Straße hin verschwenkt, um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen. Auch die beiden Randhäuser südlich der Straße sind nicht senkrecht zur Straße angelegt, sondern quer. Dies soll zu einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche

im Randbereich führen. Des Weiteren führt diese Konstellation der Häuser trotz linearer Bauweise zu einer lockeren Atmosphäre im Wohngebiet.

Bei Alternative 2.1 wurde lediglich die Ausrichtung der Garage des zweiten Gebäudes von Westen her südlich der Straße angepasst. Als Städtebauliche Alternative wurde diese Alternative 2.1 gewählt.

8.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.6.1 Für den Bereich im Osten ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den Bereich im Westen ist ein Dorfgebiet 1-3 (MD₁₋₃) festgesetzt

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sein.
- Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zulässig. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten ländlichen Raumes zu werten ist.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Dorfgebiet 1-3 (MD₁₋₃) ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Durch die Festsetzung von Dorfgebieten und Mischgebieten bei der umliegenden Bebauung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) hier sinnvoll.

8.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der

Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). In Teilbereichen (MD₂₋₃) handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB ("einfacher Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete und Dorfgebiete. Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet 1 (MD₁) zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Süden hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die Festsetzung von abweichenden Grundflächenzahlen für das Dorfgebiet 2 und 3 (MD₂/MD₃) ergibt einen möglichst großen Spielraum für die Bestandsbebauung. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Dorfgebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Das Dorfgebiet 2 (MD₂) umfasst den bestehenden Hof in der "Mühlbachstraße 13". Das Dorfgebiet 3 (MD₃) umfasst die Parkplatzfläche der "Mühlbachstraße 11" ("Mittelberger Hof").
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht aus-

drücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die zusätzliche Überschreitung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie für das Dorfgebiet 1 (MD₁) auf weitere 50 % festgesetzt. In den Dorfgebieten 2 (MD₂) und 3 (MD₃) wird die Überschreitungsmöglichkeit auf weitere 25 % reduziert, da in diesem Gebiet bereits eine GRZ von 0,60 festgesetzt ist und eine Überschreitung von zusätzlichen 50 % zu den gesetzlichen 50 % zu Fehlentwicklungen führen könnte.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhe und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.

8.2.6.3 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

8.2.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Fläche für Garagen im Dorfgebiet 3 (MD₃) ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb des Grundstücks eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Die Anordnung der Fläche für Garagen auf dem Grundstück Nr.3a im allgemeinen Wohngebiet soll dem zukünftigen Bauherren ermöglichen die Situierung der Garage so zu wählen, um einen möglichst wirkvollen Schutz bezüglich den Parkplatz-Lärmimmissionen des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" zu erzielen.

8.2.6.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden

können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

- 8.2.6.6 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- 8.2.6.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.6.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.7 Infrastruktur

- 8.2.7.1 Im westlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant.
- 8.2.7.2 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles Mittelberg zu Fuß erreichbar (Kirche, Kindergarten). Das Rathaus und die Grund- und Mittelschule Oy befinden sich im Ortsteil Oy.

8.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Alois-Wagner-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

Über die "Alois-Wagner-Straße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 310 sowie die Autobahnauffahrt Oy-Mittelberg der A7.

8.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Dorfbrunnenstraße" mit der Linie 86 und 87 gegeben.

8.2.8.3 Im Einmündungsbereich in die "Faistenoyer Straße" sowie die "Mühlbachstraße" ist die Verkehrssicherheit durch Ausrundungen gewährleistet. Diese Maßnahmen dienen auch der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.

8.2.8.4 Die innere Erschließung der überplanten Bereiche erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Der vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall eines Lkws und einem Pkw ausreichend.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet am südlichen Rand des Ortsteiles Mittelberg ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mittelberg südwestlich des Hauptortes Oy. Das überplante Gebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an der "Mühlbachstraße" an. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991).
- 9.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Mischgebiet und Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 9.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- 9.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Dorfgebietes im Westen und eines Wohngebietes im Osten mit privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung.
- 9.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,09 ha, davon sind 0,37 ha allgemeines Wohngebiet, 0,46 ha Dorfgebiet, 0,21 ha Verkehrsflächen und 0,05 ha Grünflächen.
- Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass im westlichen Teilbereich bereits Baurecht besteht und dieser Bereich bereits bebaut ist.
- 9.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.795 m² erfolgt auf einer externen Fläche der Gemarkung Mittelberg (Fl.-Nr. 5002). Es handelt sich dabei um die Ausgleichsfläche "Am Sennebach" aus dem gemeindlichen Ökokonto.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Das Plangebiet liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees", dieses spart den Ortsteil Mittelberg jedoch aus.

9.1.2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Dorfgebiet, Mischgebiet und Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Das im Flächennutzungsplan östlich des Plangebietes dargestellte Wasserschutzgebiet wurde aufgelassen und existiert nicht mehr.

9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301) befindet sich etwa 1,8 km nordwestlich bis nördlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Schutzgebiet und dem Geltungsbereich sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 230 m südlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Faistenoyer Bach" (Nr. 8328-0138-003).
- Ein weiteres Biotop liegt ca. 180 m östlich des Geltungsbereiches ("Streuwiesen östlich Mittelberg in den 'Mooswiesen'", Nr. 8328-0133-002)
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Mittelberg an. Im Bereich der "Faistenoyer Straße" sowie direkt östlich davon überlagert das Plangebiet den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Weiter südlich schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an.
- Gehölze befinden sich im Plangebiet nur vereinzelt. Sie stehen auf dem Grundstück der Hofstelle im Westen des Plangebietes und säumen die "Faistenoyer Straße".
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Fraßdrucks ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die Gehölze bieten Kleinlebewesen einen etwas vielfältigeren Lebensraum.
- In den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

- 9.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig bis schluffigen Kiese oder tonig bis sandigen Schluffe der Würmeiszeit an, die grundsätzlich von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate und als Grundwasserleiter zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurden unter dem 10 cm mächtigen Mutterboden Deckschichten aus kiesig-sandigem Schluff und einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m gefunden. Auf Grund ihrer breiigen bis weichen Konsistenz sind diese stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Unterhalb der Deckschichten wurden Moränenablagerungen in Form von sandig-schluffigem Kies, sandigem Kies-Schluff-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigen Schluff gefunden. Durch den hohen Feinkornanteil ist auch die Moräne stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000) herrschen im Untergrund Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies vor.
- Im südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten "Fais-tenoyer Straße" und der Hofstelle im Westen ist der Boden weitestgehend versiegelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungs-übersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet. Die im Plangebiet laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) vorliegenden Moränenablagerungen verfügen nur über eine geringe Durchlässigkeit. Das Retentionsvermögen des Untergrundes ist deshalb bei 2-3 einzustufen.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 60-52 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in

der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.

- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 60-52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Gemäß der Karte zur Potentiellen Natürlichen Vegetation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wäre die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

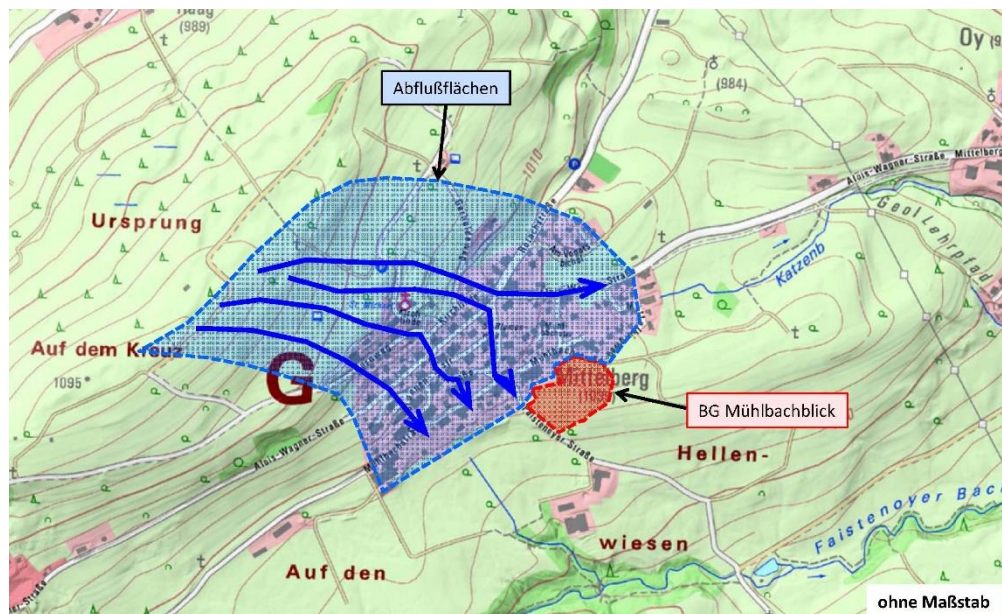
Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel bei den Rammborungen erkundet und ist bei der topographischen Lage nicht zu erwarten. In drei Rammsondierungen wurde jedoch Hang- bzw. Schichtwasser gefunden, das vor allem an der Grenze zwischen Deckschichten und Moräne sowie innerhalb der Moräne auftritt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Dies betrifft jedoch nur den bereits bebauten westlichen Teilbereich. Die Gemeinde verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Schmutzwasser kann der gemeindlichen Kläranlage Oy zugeführt werden. Diese Kläranlage ist durch einen hohen Fremdwasserzufluss jedoch hydraulisch stark belastet. Falls in absehbarer Zeit keine deutliche Reduzierung des Fremdwasserzulaufes in der Kläranlage erreicht werden kann, können zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten erforderlich werden.
- Das Plangebiet liegt direkt unterhalb des bestehenden Ortsteiles Mittelberg in leichter Hanglage. Bei Niederschlagsereignissen kann oberflächlich abfließendes Wasser vom nordwestlich des Ortsteiles liegenden Hanges in den bebauten Ortsteil gelangen. Die Wassermassen werden sich in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge im bestehenden Ortsteil folgend talwärts bewegen. Die Flächen des Plangebietes bleiben davon weitestgehend unberührt (vgl. Lageplan unten).



9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.450 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca. 995 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.

- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die einzelnen Gehölze Frischluft produzieren. Da sich das Plangebiet am oberen Ende eines Hanges befindet, dient es nicht als Kaltluftschneise für den Ortsteil Mittelberg. Dieser ist zudem allseitig von der freien Landschaft umgeben.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Bundesautobahn A7 verläuft etwa 1,6 km nördlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit einem starken Anreichern von Schadstoffen aus dem Kfz-Verkehr zu rechnen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität wird zudem von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen ausgehen, beeinträchtigt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Oy-Mittelberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Mittelberg. Es weist ein Gefälle in Richtung Süden/Südwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Bebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Der Bereich ist von der "Faistenoyer Straße" und den nördlich anschließenden Gebäuden her einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Der gesamte Ortsteil Mittelberg wird von Westen her durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" halb umschlossen. Der Ortsteil selbst liegt zwar nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes, auf Grund seiner Nähe kommt dem Landschaftsbild dennoch eine besondere Bedeutung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Ein Großteil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Im Ortsteil befinden sich diverse Ferienwohnungen und Gästehäuser. Insgesamt stellt der Tourismus daher einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar. Da die "Faistenoyer Straße" und die "Mühlbachstraße" Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes sind, kommt dem Bereich insgesamt eine gewisse Bedeutung für den Tourismus und das Schutzgut Mensch zu.
- Im westlichen Teil des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befindet sich im überplanten Bereich: Landschaftsprägendes Ensemble bzw. Denkmal-Ensemble "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes bereits Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form einer PV-Anlage auf dem Dach der landwirtschaftlichen Hofstelle.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Süden/Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.

9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.2.1 Auch bei Nicht-Durchführung der Planung kann es im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991) (zu den unten beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter kommen.
- 9.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der neu überplante Bereich wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete, Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.
- 9.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Gehölze in der Nähe bzw. entlang der "Faistenoyer Straße" können auf Grund der Lage der neuen Parkplätze voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Bereich entlang der neuen Straße ist die Pflanzung mehrerer Bäume vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind **überwiegend** standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, voraussichtlich Verlust von Gehölzen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		

Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	—
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	—

9.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—

Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung — ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	— —
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	— —
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

9.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,7 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Die im Plangebiet laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) vorliegenden Moränenablagerungen verfügen nur über eine geringe Durchlässigkeit, sodass eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über den belebten Oberboden nicht möglich ist.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	—
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	—

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
--	--	-----

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	—
----------------------	--------------------	---

9.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Es gelangt über eine geplante Pumpstation in der "Faistenoyer Straße" in den bestehenden Sammler in der "Mühlbachstraße". Zur Kompensierung des zusätzlichen Abwasseranfalles aus der Erweiterung der Wohnkapazität sollte der Fremdwasserzulauf reduziert werden. Falls eine deutliche Reduzierung auf absehbare Zeit nicht möglich ist, können zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten erforderlich werden.
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird jeweils über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhaltezysterne mit einem Nutzvolumen von 4 m³ (entspricht für das gesamte Baugebiet 40 m³ Rückhaltevolumen) gedrosselt (0,35 l/s je Zisterne) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Jede Zisterne besitzt einen Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal, um bei Überlastung keine Schäden anzurichten. Dabei ist vorgesehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer die Drosseleinrichtung jährlich kontrolliert, damit der öffentliche Kanal mit anschließendem Vorfluter wie geplant dauerhaft entlastet wird.
- Das im öffentlichen Raum anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwassersammler zugeführt. Am Ende des Regenwasser-Leitungsnetzes wird eine zentrale Rückhaltung mit einem Nutzvolumen von 20 m³ und einem Drosselabfluss von 5 l/s gebaut. Dieser Abfluss gelangt über einen bestehenden Altsammler (DN 600) neben der Faistenoyer Straße in einen Vorflutgraben entlang der Faistenoyer Straße, der nach einer Fließstrecke von rund 600 m in den Faistenoyer Bach mündet.
- Bei Niederschlagsereignissen kann oberflächlich abfließendes Wasser vom nordwestlich des Ortsteiles liegenden Hanges in den bebauten Ortsteil gelangen. Die Wassermassen werden sich in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge im bestehenden Ortsteil folgend talwärts bewegen. Die Flächen des Plangebietes bleiben davon auch bei Umsetzung der geplanten Bebauung weitestgehend unberührt. Die im Neubaugebiet geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers in privaten Zisternen wirkt gleichzeitig als Schutz gegen oberflächlich abfließendes Hangwasser.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

9.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an neuen Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden Straßen "Mühlbachstraße" und "Faistenoyer Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangsverkehr zu rechnen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlandes	weniger Kaltluft	–
betriebsbedingt		

9.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung der Allgäuer Hochalpen durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigung betrifft jedoch hauptsächlich die direkt nördlich liegende Bebauung. Da durch die Planung eine, im Osten zwei Häuserzeilen an den bisherigen Ortsrand angefügt werden sollen, geht jedoch nur ein Teil der Blickbeziehungen verloren. Zudem wird durch die kleinteilige, lockere Bebauung die Wirkung des nördlich gelegenen Wohnblocks auf das Landschaftsbild abgeschwächt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zusammen mit den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken der Ortsrandeingrünung. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Um das Denkmalensemble "Ortskern Mittelberg" so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erfolgt die Ausgestaltung der örtlichen Bauvorschriften in enger Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). So sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°-34° zulässig. Wie auf den benachbarten Grundstücken im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Anzahl von zwei Vollgeschoßen zwingend einzuhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	—
anlagenbedingt		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes nach Süden	—
Entfernung von Gehölzen	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	—
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung des ursprünglichen dörflichen Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	—

9.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die bestehenden Wegverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Jedoch wird durch die geplante Wohnbebauung der Ortsrand abgerundet und die Fernwirkung des großen Gebäudes auf der Fl.-Nr. 570/4 verringert. Ferienwohnungen sind in dem Baugebiet zulässig, die bestehenden Rad- und Fußwanderwege bleiben unbeeinträchtigt. Durch die lockere Bebauung und die Durchgrünung des Gebietes bleibt der dörfliche Charakter erhalten. Insgesamt kann so der Tourismus im Ortsteil Mittelberg gestärkt werden.
- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen. Jedoch sind dabei keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für das Dorf- und Wohngebiet zu erwarten. Zudem soll der landwirtschaftliche Betrieb innerhalb der kommenden 5-6 Jahre verkleinert werden, sodass die zu erwartenden Emissionen noch geringer werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ — neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	—
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	—

9.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Teil des landschaftsprägenden Ensembles "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1). Um dieses Denkmalensemble so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erfolgt die Ausgestaltung der örtlichen Bauvorschriften in enger Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). So sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°-34° zulässig. Wie auf den benachbarten Grundstücken im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Anzahl von zwei Vollgeschoßen zwingend einzuhalten. Zudem wird durch die geplante Bebauung die Sichtbarkeit des Wohnblocks auf der Fl.-Nr. 570/4 aus Richtung Süden eingeschränkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

9.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren,

trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

9.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

9.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der bestehenden Hofstelle, der im Zuge der vorliegenden Planung in Form eines einfachen Bebauungsplanes gesichert werden soll, dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses

zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Auch im Bereich der bestehenden Hofstelle im westlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes keine weitere Versiegelung ermöglicht. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wohn- und Dorfgebietsflächen (zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes).

- 9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 9.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um unversiegelte Flächen mit relativ geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35.
- 9.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung des Gebietes durch private Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
 - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch **überwiegende** Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt sind (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 6.987 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.795 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Dorfgebiet (MD, geplant)	B I	0,4	1.725	690
Wohngebiet (WA, geplant)	B I	0,4	3.671	1.469
Verkehrsflächen (geplant)	B I	0,4	1.563	625
Versorgungsfläche (geplant)	B I	0,4	28	11
Verkehrsflächen (Bestand, "Faistenoyer Straße")	-	0	544	0

Dorfgebiet (Bestand)	-	0	2.894	0
Grünflächen (geplant)	-	0	540	0
Summe			10.965	2.795

9.2.4.12 Die nach Vermeidung und Minimierung verbleibenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden durch die Zuordnung einer Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt voraussichtlich 2.795 m².

9.2.4.13 Dem Vorhaben wird folgende Ausgleichsmaßnahme aus dem Ökokonto zugeordnet:

— Ausgleichsfläche "Am Sennenbach"

Fl.-Nr. 5002 (Gemarkung Mittelberg)

Fläche im Ökokonto: 12.958 m²

Zur Verfügung stehende Restfläche nach Abzug vorangegangener Zuordnungen: 3.002 m²

Kompensationsbedarf abzüglich Verzinsung (5 Jahre → 3 % * 5 = 15%): 2.376 m²

Zur Verfügung stehende Restfläche nach Abzug der vorliegenden Zuordnung: 626 m²

9.2.4.14 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch Zuordnung der Ökokontofläche ausgeglichen.

9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet des Ortsteiles Mittelberg zu erschließen und so eine Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Ortsteil Mittelberg Wohnungsbau zu ermöglichen. Zudem kann der Bereich durch die "Faistenoyer Straße" gut erschlossen werden.

9.2.5.2 Das Bebauungsplan-Konzept wurde so geändert, dass anstelle von acht Baugrundstücken nun im Sinne des Flächensparens auf derselben Fläche zehn Baugrundstücke entstehen. Um die im neuen Baugebiet entfallenden Parkplätze zu kompensieren, wird zudem der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mittelberg I" in einem Teilbereich so geändert, dass an dieser Stelle ein Parkdeck möglich wird.

- 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung — Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst insgesamt 1,09 ha.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Mittelberg südwestlich des Hauptortes Oy. Das überplante Gebiet schließt im Norden an die bestehende Bebauung an der "Mühlbachstraße" an. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (landwirtschaftlich gut nutzbare Böden, Südhanglage mit Blick auf die Allgäuer Hochalpen).
- 9.3.3.3 Die Schutzgebiete und Biotope im räumlichen Umfeld erfahren auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet und auf Grund fehlender funktionaler Zusammenhänge keine Beeinträchtigung.
- 9.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (Versiegelung) und beim Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage an Südhang). Der Eingriff in die Schutzgüter kann durch Einschränkungen in der Bauweise (Baugrenze, Satteldächer), der maximal versiegelbaren Fläche (GRZ) und den Gebäudehöhen sowie eine Ortsrandeingrünung minimiert werden.
- 9.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zu "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen
- Dem nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Ausgleichsbedarf von 2.795 m² wird eine externe Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 5002 (Gemarkung Mittelberg) zugeordnet.
- 9.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung, wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 9.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

9.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu (Fassung vom 10.01.2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- BayernAtlas – Kartenviewer des Freistaates Bayern (Online-Karten zu den Themen Natur, Schutzgebiete, Wasser, Denkmäler)

9.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde, BayernAtlas...)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg (Fassung vom 19.01.1996)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991, rechtsverbindlich seit 06.12.1991)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.01.2019 im Landratsamt Oberallgäu (ergänzter Vermerk vom 25.02.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde (ohne Bedenken), des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz (zu Gewerbelärm-Immissionen des östlich angrenzenden Hotels, Lärm-Immissionen der Parkbewegungen und Abstand zur aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle)
- Informationen aus der frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Januar 2019 mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung, Flächensparen), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Meldepflicht zu Tage tretender Bodendenkmäler), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Ausschluss immissionsrechtlicher Konflikte mit der aktiven Hofstelle), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Wasserversorgung, Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässern/Überschwemmungsgebieten und wildabfließendem Wasser/Starkregenabflüssen) und des Bayerischen Bauernverbandes (zur Bewirtschaftung angrenzender Flächen, Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen und Bauvorhaben, schadlose Entwässerung, Verlust landwirtschaftlicher Flächen, produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen)

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 17.10.2019 im Kurhaus der Gemeinde Oy-Mittelberg (Vermerk vom 21.10.2019) zu den Themen Immissionsschutz, Überplanung einer Grünfläche am Ortsrand, Erhaltung des Mühlbachtals, Erhaltung der Weidefläche südlich des Plangebietes
- Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020)

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten angrenzenden Bereich weisen ebenfalls vorwiegend Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.3 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich.
- 10.1.1.4 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.5 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.6 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Gesamt-Gebäudehöhe ausreichend.

- 10.1.1.7 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.8 Auf die Festsetzung eines Längen-/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt.

10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

- 10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2.2 Stellplätze und Garagen

- 10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 10.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den

Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,08 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,35	32,40 %
Bauflächen als MD	0,46	42,59 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,22	20,37 %
Öffentliche Grünflächen	0,03	2,77 %
Private Grünflächen	0,02	1,85 %

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg.

11.2.2.3 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhaltezysterne gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet. Eine detaillierte Beschreibung zum Umgang mit Niederschlagswasser kann der Ziffer 9.2.3.4 (Wasserwirtschaft) entnommen werden.

11.2.2.4 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.5 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg.

11.2.2.6 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK).

11.2.3 Planänderungen

11.2.3.1 Bei der Planänderung vom 11.09.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.09.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.09.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.09.2020 enthalten):

- Konkretisierung der Festsetzung "Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken"
- Streichung des Wortes "Baulinie" in der Festsetzung "Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken"
- Änderung des verbindlichen Standortes in der Festsetzung 2.27 (zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse)
- Ergänzung einer Festsetzung in 2.28 (zu pflanzende Bäume 3. Wuchsklasse, variabl. Standort)
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in den Kapiteln "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB", "Satzung" und "Umweltbericht"
- Inkraftsetzung der Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung
- Redaktionelle Ergänzung bei der bauordnungsrechtlichen Vorschrift "Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken"
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet um einen Verweis auf den Hinweis zu Natur- und Artenschutz

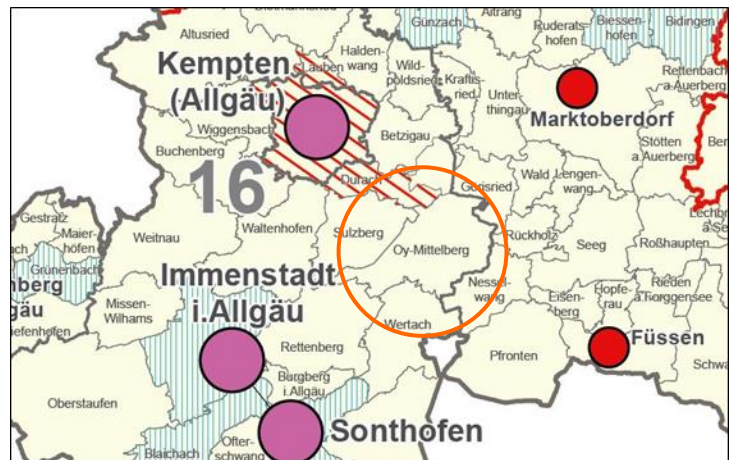
- Richtigstellung des Verweises im Hinweis "Versickerung/Abwasser"
- Aufnehmen eines Hinweises bezüglich Umgang mit Niederschlagswasser
- Aufnehmen eines Hinweises bezüglich der Anlagen zur Elektrizitätsversorgung
- Überarbeitung von § 2 und § 3 der Satzung
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in Plan- und Textteil

11.2.3.2 Bei der Planänderung vom 03.12.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 14.12.2020 wie folgt Berücksichtigung.

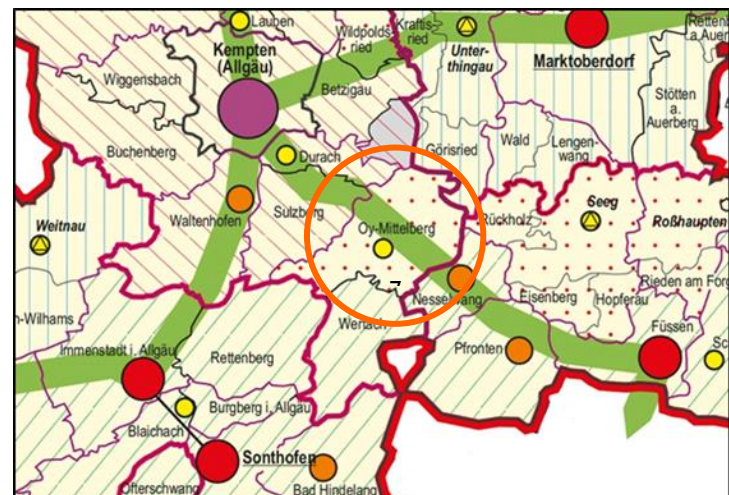
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.12.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.12.2020 enthalten):

- Ersetzen der privaten Grünfläche nördlich der Erschließungsstraße durch eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone
- Änderung der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 3. Wuchsklasse mit variablem Standort durch Konkretisierung der Art (Kupfer-Felsenbirne) und des Standortes (fest) sowie Verschieben der einzelnen Individuen
- Änderung der Festsetzung zu "zu erhaltenden Bäumen" durch Anpassung der Neupflanzungen mit Gehölzen 3. Wuchsklasse
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zu Pflanzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Ergänzung eines Hinweises bezüglich einer Versorgungsleitung der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- Ergänzung eines Hinweises zum Rückschnitt der Gehölze
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur, Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum sowie als Kleinzentrum.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan



Blick von der "Mühlbachstraße" im Osten auf die zu bebauende Fläche und die bestehende Bebauung im Norden.



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf die "Mühlbachstraße 11" und die zu bebauende Fläche.



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf das Plangebiet. Hier die Lagerfläche des Hofes "Mühlbachstraße 13".



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf den bestehenden Parkplatz der "Mühlbachstraße 11" sowie der Bestandsbebauung.



Blick von der "Faistenoyer Straße" auf die Ortseinfahrt sowie den Hof "Mühlbachstraße 13" auf der linken Seite.



Blick von Osten auf den Hof "Mühlbachstraße 13".



Städtebauliche Entwurfsskizze vom
10.10.2018



Städtebauliche Entwurfsalternative 1 vom
26.08.2019



Städtebauliche Entwurfsalternative 2 vom
26.08.2019



Städtebauliche Entwurfsalternative 2.1
vom 26.08.2019



14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.10.2019 in der Zeit vom bis statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

14.5 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

14.6 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oy-Mittelberg, den

.....
(Bürgermeister Haslach)

Plan aufgestellt am: 18.06.2020
Plan geändert am: 11.09.2020
Plan geändert am: 03.12.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Kim Hofmann
Landschaftsplanung	Dorothee Clausen
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Stefan Böhm

Verfasser:

..... Immissionsschutz, Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Philipp Kurz)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".