

**- Teil C -**

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
**Landkreis Oberallgäu**

---



**Bebauungsplan**  
**„Gewerbepark - West“**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 10.02.2021**

geändert am:  
25.10.2021  
14.02.2022

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich .....	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Topographie und Vegetation .....	6
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten .....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>9</b>
3.1	Regional- und Landesplanung .....	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	19
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	19
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen .....	21
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>21</b>
4.1	Plankonzept .....	22
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	23
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	24
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	25
4.5	Begründung weiterer Festsetzungen .....	25
4.5.1	Abstandsflächen .....	25
4.5.2	Höhenlage, Bezugspunkte .....	25
4.5.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen .....	26
4.5.4	Stellplätze, Nebenanlagen .....	26
4.5.5	Werbeanlagen .....	27
4.6	Grünordnung, Freiraumgestaltung .....	27
4.7	Verkehr .....	28
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr .....	28
4.7.2	Ruhender Verkehr .....	29
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen .....	29
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	30
4.8	Immissionsschutz .....	30
4.8.1	Verkehrslärmemissionen .....	30
4.8.2	Gewerbliche Emissionen (Kontingentierung) .....	31
4.8.3	Erschütterungen aus Bahnbetrieb .....	32
4.8.4	Elektromagnetische Einwirkungen .....	32
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>33</b>
5.1	Wasserversorgung .....	33
5.2	Abwasserentsorgung .....	33
5.2.1	Schmutzwasser .....	33
5.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	34
5.3	Strom- und Gasversorgung .....	35
5.4	Fernmeldeanlagen .....	35
5.5	Abfallbeseitigung .....	35

<b>6.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>36</b>
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	36
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung .....	36
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ...	38
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes ....	38
6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	38
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens .....	48
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen .....	48
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen .....	49
6.5	Kumulative Auswirkungen .....	50
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen .....	50
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen .....	50
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	50
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	50
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	51
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	51
6.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) .....	52
6.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	55
6.9	Planungsalternativen .....	56
6.10	Zusätzliche Angaben .....	57
6.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	57
6.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	59
6.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	60
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik.....</b>	<b>61</b>

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 14.02.2022.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

In den bereits bestehenden Gewerbegebieten („Gewerbepark an der Autobahn“, „Wildberger Weg“ etc.) auf dem Gebiet der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die in der Vergangenheit bereits für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesicherten Grundstücksflächen zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. veräußert. In letzter Zeit gehen in der Gemeinde aber wieder verstärkt Anfragen von Unternehmen unterschiedlichster Größe ein, die eine Ansiedlung ihres Unternehmens in Oy-Mittelberg anstreben. Nachdem weder in den Ortslagen, noch in den bestehenden Gewerbegebieten geeignete Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind, sieht sich die Gemeinde Oy-Mittelberg vor die dringende Aufgabe gestellt, weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen von namhaften Firmen und kleineren Handwerksbetrieben auszuweisen. Mit einer derartigen Ausweisung kann auch den Zielen des Regionalplanes Allgäu entsprochen werden, wonach *„in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben ist“* (siehe auch Kapitel 3.1).

Infolge verschiedenster Einschränkungen (topographische Verhältnisse, besondere Naturausstattung, ungeeignete Untergrundverhältnisse etc.) sind die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg jedoch bereits von Natur aus sehr stark eingeschränkt. Die nun gewählten, nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße Oy-Mittelberg und der Gewerbegebiete „Wildberger Weg“ und „Gewerbepark an der Autobahn“ liegenden Grundstücke Flur Nrn. 1920 und 3339 (teilweise), jeweils Gemarkung Mittelberg, werden bislang als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Gemeinde Oy-Mittelberg möchte diese Flächen nun neu ordnen und für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar machen. Damit kann der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in unmittelbarer Anbindung an bereits bestehende gewerbliche Bauflächen Rechnung getragen werden.

Nachdem die beiden für eine Entwicklung vorgesehenen Areale im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem ist im Parallelverfahren auch eine Änderung des wirksamen

Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg durchzuführen (siehe auch Kapitel 3.2 und 3.3).

Für die langfristige Sicherung der geplanten gewerblichen Bebauung an dem vorgesehenen Standort nördlich und südlich der A 7, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat daher bereits am 28.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ beschlossen.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral innerhalb des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg und setzt sich aus zwei Teilflächen unmittelbar nördlich („Teilbereich A“) sowie südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg zusammen. Der nördliche „Teilbereich A“ liegt zudem unmittelbar südlich der Staatsstraße 2520. Beide Teilbereiche binden im Osten an die bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ bzw. „Wildberger Weg“ an und sind über die Gemeindeverbindungsstraße sowie eine Brücke über die Bundesautobahn A 7 verkehrlich und funktional miteinander verknüpft.

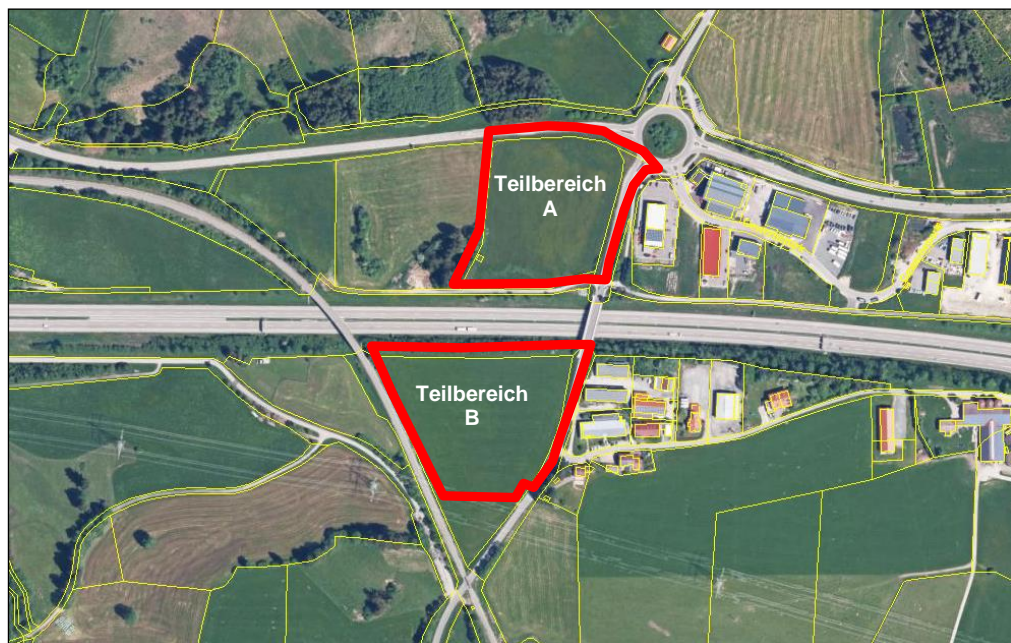


Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur Nr. 1920 sowie je eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 1921 und 1922 für den nördlichen „Teilbereich A“ und je eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 3339 und 3338 für den südlichen „Teilbereich B“. Sämtliche überplanten Grundstücke sind der Gemarkung Mittelberg zugehörig.

## 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,44 ha. Davon entfallen ca. 3,37 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE, einschließlich künftiger Privatstraßen), ca. 0,52 ha auf bestehende und geplante öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich landwirtschaftlicher Weg), ca. 0,33 ha auf private Grünflächen, ca. 0,21 ha auf straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen und ca. 0,01 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation etc.).

Die überplanten Grundstücke Flur Nrn. 1920 und 3339 (teilweise) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg. Bei den überplanten Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1922 und 3338 handelt es sich um Bestandteile einer öffentlich gewidmeten Gemeindeverbindungsstraße. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1921 handelt es sich um einen öffentlich gewidmeten, landwirtschaftlichen Anwandweg. Auch die Grundstücke Flur Nrn. 1921, 1922 und 3338 sind im Besitz der Gemeinde Oy-Mittelberg.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld. So steigt das Gelände im Bereich des nördlich der A 7 gelegenen „Teilbereiches A“ von einer Höhe von etwa 869 m ü. NN im Nordwesten an der St 2520 bis auf ein Höhenniveau von etwa 877 m ü. NN im südlichen Bereich zur A 7 hin kontinuierlich um etwa 8 m an. Im südlichen „Teilbereich B“ steigt das Gelände von einer Höhe von etwa 881 m ü. NN im Nordosten im Bereich der Brücke über die A 7 bis auf ein Höhenniveau von etwa 891 m ü. NN an der südlichen Begrenzung des Plangebietes um etwa 10 m an.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet besteht aus dem Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald. Der äußerste Nordwesten des „Teilbereiches A“ liegt im Bereich eines kartierten (Kartierung 2003), gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BNatSchG gesetzlich geschützten Nasswiesenbiotops (Biotopteilflächen-Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“). Dieses Biotop ist dem Hauptbiotoptyp „Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe“ zuzuordnen. Im Bereich des Plangebietes sind die typischen Bewuchsstrukturen dieses Biotoptyps (Gräser, Binsen und Seggen) in Natura aber nicht klar abgrenzbar, so dass sich der auf das Grundstück Flur Nr. 1920 erstreckende Teilbereich (ca. 475 m<sup>2</sup>) des kartierten Biotops Nr. 8328-1053-

000 gegenüber dem sonstigen Bewuchs auf diesem Grundstück nicht wesentlich und eindeutig unterscheiden lässt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hat die Gemeinde Oy-Mittelberg für den auf das Grundstück Flur Nr. 1920 fallenden Teilbereich des kartierten Biotops Nr. 8328-1053-000 daher im Zusammenhang mit dem laufenden Bauleitplanverfahren eine Ausnahme von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG beantragt. Die Kompensation für den teilweisen Eingriff in das kartierte Biotop (Teilfläche von 475 m<sup>2</sup>) wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im erforderlichen Umfang (Faktor 2:1; entspricht 950 m<sup>2</sup>) auf Teilflächen der externen Grundstücke Flur Nrn. 6687 und 6689, Gemarkung Mittelberg, nordöstlich des Ortsteiles Oberzollhaus umgesetzt, die für eine Entwicklung adäquater Biotopstrukturen („artenreiche, extensive Feuchtwiesen“) vorgesehen sind (siehe auch Kap. 6.7). Damit können im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg neue, mit der überplanten Teilfläche des geschützten Biotops vergleichbare Biotopstrukturen geschaffen werden. Mit diesen Kompensationsmaßnahmen ist aus Sicht der Gemeinde eine Ausnahme von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG für das von der Planung tangierte Biotop Nr. 8328-1053-000 realisierbar. Die verbleibenden Biotopstrukturen auf dem benachbarten Grundstück Flur Nr. 1919 erfahren durch die Planung keine Beeinträchtigung.

Auf den sonstigen Flächen innerhalb des Plangebietes („Teilbereich A“ und „Teilbereich B“) konnten sich aufgrund deren bisheriger landwirtschaftlicher Grünlandnutzung bislang keine wertvollen Gehölz- oder sonstigen Vegetationsstrukturen entwickeln. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich entlang der Gemeindeverbindungsstraße sind in den straßenbegleitenden Grünflächen und Böschungsbereichen einige Bestandsbäume (Laubbäume) und Strauchstrukturen vorhanden, wobei vor allem die Bestandsbäume auch weiterhin erhalten werden können.



Abb. 2: Vegetation „Teilbereich A“



Abb. 3: Vegetation „Teilbereich B“

## 2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Als natürlicher Bodentyp findet sich hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis

Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch).

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde im Vorfeld der Planungen von der Ingenieurgesellschaft Dip.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH für den „Teilbereich A“ bereits eine Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht-Nr. 200915A vom 12.10.2020) angefertigt, bei welcher insgesamt drei Kleinrammbohrungen sowie sechs Rammsondierungen abgeteuft wurden. Hierbei wurden im Rahmen des Neubaus der Autobahn großflächig aufgefüllte Böden in Form von schwach bis stark kiesigen, sandig-tonigen Schluffen/Lehmen in einer Mächtigkeit von bis zu 7 m angetroffen. Der natürliche Untergrund unter dieser Auffüllung besteht in weiten Bereichen aus eiszeitlichen Moränenablagerungen, einem gemischtkörnigen Boden (Lehm-Kies-Gemische) in steifer Konsistenz. Darüber liegen teilweise nacheiszeitliche Beckenablagerungen aus Ton und Feinsand in weicher Konsistenz. Die Auflage aus Oberboden ist im Mittel ca. 15 cm stark, teilweise vermischt mit Torfanteilen bis zu 50 cm.

Von der Ingenieurgesellschaft Dip.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH wurde auch noch eine weitere Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht-Nr. 200915B vom 06.11.2020) für den „Teilbereich B“ angefertigt, bei welcher ebenfalls insgesamt drei Kleinrammbohrungen sowie sechs Rammsondierungen abgeteuft wurden. Hierbei wurde unter einem ca. 10 bis 20 cm mächtigen Oberboden zunächst eine Verwitterungsdecke aus kiesig-sandig-tonigem Schluff/Lehm in weicher Konsistenz angetroffen. Die Verwitterungsdecke (Deckschicht) einschließlich einer aufgeweichten oberen Zone der darunter folgenden Moränenablagerungen reicht bis in Tiefen zwischen 2,5 und 4,0 m. Unter den Deckschichten folgen eiszeitliche Moränenablagerungen, ein gemischtkörniger Geschiebemergel (stark kiesiger Schluff bis stark schluffiger Kies) in steifer, mit der Tiefe zunehmend halbfester Konsistenz. In die Moräne sind Steine, Blöcke und einzelne Findlinge eingelagert.

Hydrologisch sind in beiden Teilbereichen die oberflächennah angetroffenen, bindig-gemischtkörnigen Böden aus Deckschichten und Moräne als für Versickerungszwecke ungeeignet einzustufen.

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Für das Plangebiet liegen auch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. In den durchgeführten Bohrungen wurden in unterschiedlichen Tiefen Schicht- und Stauwasserzutritte festgestellt, die innerhalb der überwiegend gering durchlässigen Deckschichten eingespannt sind. Es handelt sich bei den festgestellten Wasservorkommen um gering bis mäßig ergiebige lokale Horizonte, ein durchgehender Grundwasserspiegel auf einer definierten Höhe ist nicht ausgebildet. Zudem wurden zu den Zeitpunkten der Untersuchungen deutliche Vernässungen des Geländes festgestellt.

Detaillierte Ausführungen zur geologischen bzw. hydrologischen Situation sind den Baugrunduntersuchungen der Ingenieurgesellschaft Dip.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Nrn. 200915A vom 12.10.2020 & 200915B vom 06.11.2020) zu entnehmen.



Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Oy-Mittelberg in der Region 16 (Region Allgäu) relativ zentral zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt und Sonthofen sowie den Mittelzentren Füssen und Marktoberdorf.

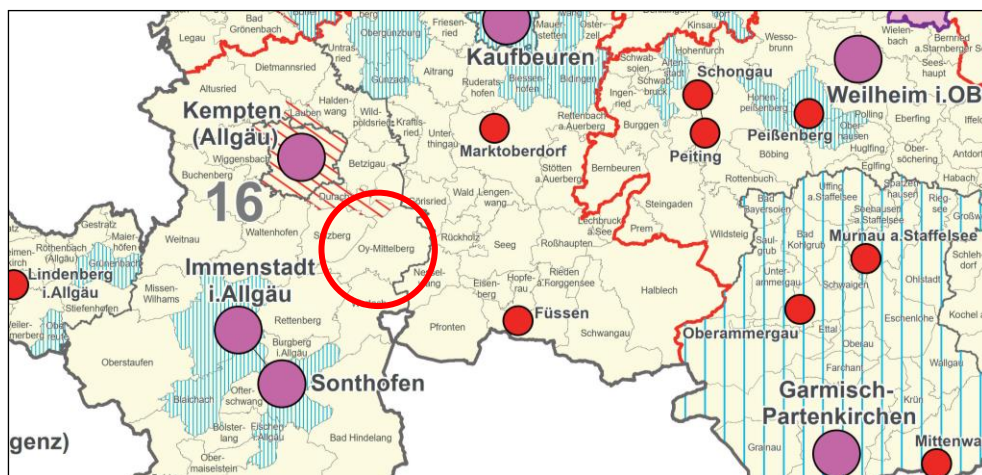


Abb. 4: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013)

Nach Grundsatz (G) 1.4.1 Abs. 1 LEP 2013 soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden....

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP 2013 sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP 2013 sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP 2013 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein

geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 3 LEP 2013 sollen bei der Ausweisung von nicht angebundene(n) Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von (Z) 3.3 Abs. 2 Spiegelstrich 2 und 3 LEP 2013 auch kleinflächigen, handwerklich geprägten Betrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) ist die Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutende Entwicklungsachse Kempten - Füssen relativ zentral über das Gemeindegebiet. Die planerisch betrachteten Flächen nördlich der Bundesautobahn A 7 tangieren den Randbereich eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes [Nr. 13 „Illervorberge (Kemptener Wald)].

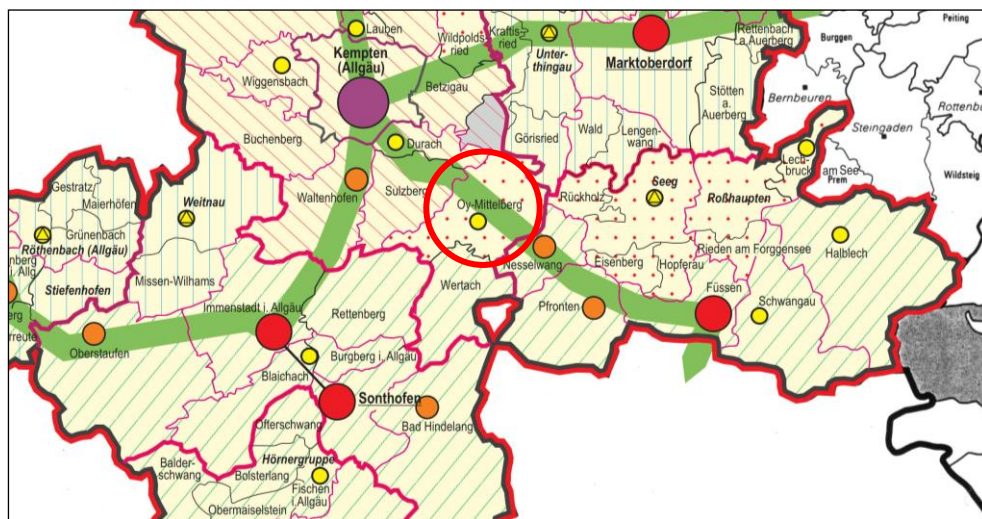


Abb. 5: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

- ... kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht zu (B I Z 2.1 RP 16),...
- ... ist in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben (B II G 1.1 Abs.1 RP 16),
- ... ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifikierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung (B II G 1.1 Abs. 2 RP 16),
- ... soll auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden (B II Z 1.2 RP 16), wobei der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte dabei besondere Bedeutung zukommt (B II G 1.2 RP 16),
- ... ist die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) – Pfronten – Reutte – Garmisch zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen (B IV Z 1.3.4 RP 16).

### Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Infolge der Lage der im Regionalplan Allgäu (Region 16) als Kleinzentrum festgelegten Gemeinde Oy-Mittelberg an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Kempten - Füssen haben sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten insgesamt knapp 12 ha an gewerblich genutzten Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg entwickelt.

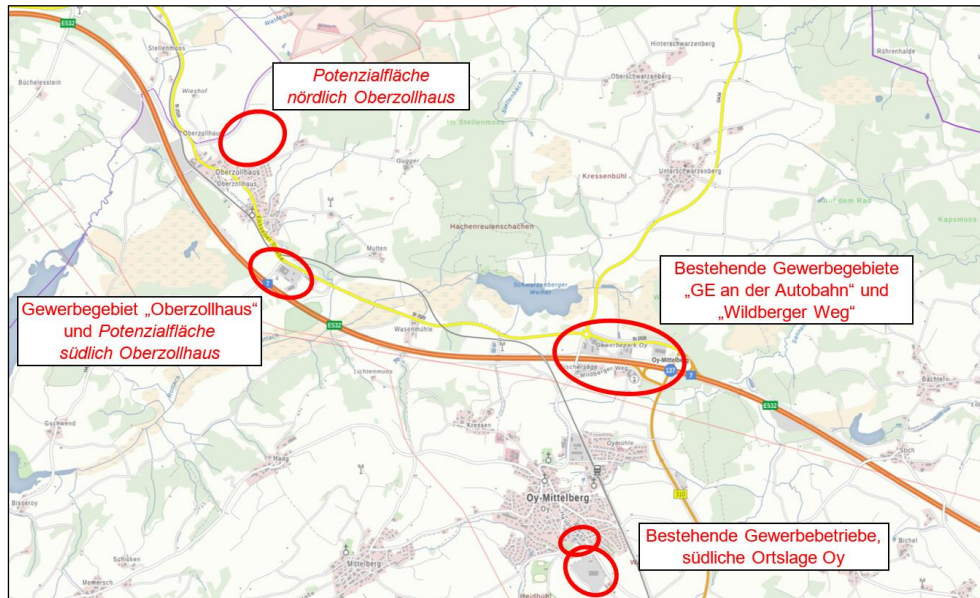


Abb. 6: Übersicht Gewerbestandorte und Potenziale in Oy-Mittelberg, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Übersicht der gewerblichen Entwicklung der letzten 20 Jahre			
Flächen für Gewerbe und Industrie	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Region Schwaben
31.12.2000	4,17 ha	244,93 ha	5.892,11 ha
31.12.2010	6,42 ha	310,51 ha	7.161,30 ha
31.12.2019	11,82 ha	450,57 ha	8.564,38 ha

Tab. 1: Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen im Zeitraum 2000 bis 2019, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg in den letzten 20 Jahren sogar um ca. 183 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 9,2 %). Diese Entwicklung liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung entsprechender Siedlungsflächen im Landkreis Oberallgäu (ca. 84 %, jährliche Zunahme ca. 4,2 %) sowie in der gesamten Region Schwaben (ca. 45 %, jährliche Zunahme ca. 2,3 %). Infolge der topographischen Besonderheiten und der hohen landschaftlichen Wertigkeit des Großteils der Flächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg hat sich diese gewerbliche Entwicklung vorwiegend auf die beiden Gewerbegebiete

„Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Autobahnanschlusses „Oy-Mittelberg“ konzentriert. In diesen Gebieten sind für die Gemeinde aber keine gewerblichen Grundstücke für weitere Ansiedlungen mehr verfügbar. Weitere gewerbliche Nutzflächen befinden sich im „Gewerbegebiet Oberzollhaus“ südlich der Staatsstraße St 2510 und östlich der Kreisstraße OA 10. Ergänzend befindet sich am südöstlichen Ortsausgang der Ortslage Oy auch noch ein größerer Betrieb zur Erzeugung von Produkten der Körper- und Gesundheitspflege sowie zwei mittelgroße Betriebe westlich und östlich der Hauptstraße. Wie die Ortsteile Faistenoy, Haslach, Maria-Rain, Mittelberg, Oberzollhaus, Peterstal und Schwarzenberg ist auch die Ortslage Oy jedoch vorwiegend auf eine wohnbauliche und touristische Nutzung ausgelegt. Lediglich im Bereich des Ortskernes finden sich noch einige wenige Kleinstgewerbe und Handelseinheiten. Die bereits bestehenden Siedlungsflächen im Bereich der einzelnen Ortslagen scheiden demnach u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nachbarschaft zu schutzbedürftigem Wohnen) und auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit sowie geeigneter Flächenzuschnitte für eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzflächen grundsätzlich aus. Darüber hinaus sind viele Flächen im Gemeindegebiet aufgrund der Lage in der Allgäuer Voralpenlandschaft (hügelige Topographie) für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht geeignet. Ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung völlig ungeeignet sind die zahlreichen Moorflächen, die das Gemeindegebiet in weiten Teilen prägen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde lediglich noch Flächen nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus (siehe auch Abb. 7) als potenzielle gewerbliche Entwicklungsflächen gesichert. Unter Berücksichtigung der im Bereich südlich der Ortslage Oberzollhaus bereits jetzt teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzflächen („Gewerbegebiet Oberzollhaus“), weisen diese Entwicklungsflächen insgesamt noch ein gewerbliches Entwicklungspotenzial von etwa 6,4 ha (ca. 4,5 ha nördlich und ca. 1,9 ha südlich Oberzollhaus) für die nächsten Jahre auf. Der Nachteil dieser Flächen liegt aktuell aber darin, dass diese bislang für die Gemeinde noch nicht verfügbar sind.



Abb. 7: Entwicklungspotential nördlich und südlich Oberzollhaus (jeweils ohne Maßstab)

Selbst wenn man davon ausgeht, dass sich die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Oy-Mittelberg in den nächsten 10 bis 20 Jahren auf das durchschnittliche Niveau des Landkreises Oberallgäu (durchschnittliche jährliche Zunahme etwa 4,2 %, siehe Tab. 1) einpendelt, ist für diesen Zeitraum noch

von einem Bedarf von weiteren etwa 10 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg auszugehen. Aktuell liegen der Gemeinde von ortsansässigen, handwerklich geprägten Betrieben sowie externen Betrieben auch bereits Anfragen für gewerbliche Nutzflächen in einer Größenordnung von etwa 10,3 ha vor. Nachdem die potenziellen, im Flächennutzungsplan auch bereits planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus derzeit aber noch nicht im erforderlichen Umfang für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen (fehlende Flächenverfügbarkeit für den Großteil dieser Flächen, bislang lediglich eine kleine Fläche im gemeindlichen Eigentum) und auch in den einzelnen Ortslagen keine geeigneten Entwicklungspotenziale zur Verfügung gestellt werden können, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen die gemeindeeigenen Grundstücke Flur Nrn. 1920 und 3339, unmittelbar westlich der bereits bestehenden gewerblichen Nutzflächen im „Gewerbegebiet an der Autobahn“ und im Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ für eine Realisierung von dringend benötigten gewerblichen Nutzflächen zu aktivieren. Letztlich sind im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg keine Alternativstandorte vorhanden, die aktuell eine ähnliche Standortqualität und Eignung für eine Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzflächen aufweisen, wie diese beiden, im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden gewerblichen Siedlungseinheiten am Autobahnanschluss „Oy-Mittelberg“ nun vorgesehenen Entwicklungsflächen. Die im Flächennutzungsplan darüber hinaus noch ausgewiesenen potenziellen gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich des Ortsteiles Oberzollhaus sollen in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde auch weiterhin beibehalten werden. Sie stellen letztlich noch die einzigen Flächen im Gemeindegebiet dar, auf denen der weitere, perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 20 Jahren (entspricht üblicher Laufzeit Flächennutzungsplan) tatsächlich gedeckt werden kann. Mit den beiden aktuell geplanten Flächen nördlich und südlich der Autobahn A 7 (Gesamtfläche ca. 3,4 ha) und den gewerblichen Potenzialflächen nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus (Gesamtfläche ca. 6,4 ha) kann in Summe ein realistisches, gewerbliches Entwicklungspotenzial von knapp 10 ha innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg gesichert werden. Mit diesen gewerblichen Entwicklungsflächen kann den in den nächsten 10 bis 20 Jahren zu erwartenden gewerblichen Entwicklungen in Oy-Mittelberg aus Sicht der Gemeinde angemessen Rechnung getragen werden. Zur Aktivierung der bislang noch in privatem Eigentum befindlichen, potenziellen gewerblichen Bauflächen im Bereich des Ortes Oberzollhaus, wird die Gemeinde versuchen in den nächsten fünf Jahren Eigentümer dieser Flächen zu werden. Parallel hierzu wird die Gemeinde in diesem Zeitraum aber auch noch anderweitige Möglichkeiten zu einer perspektivischen, gewerblichen Entwicklung prüfen (Verdichtung bereits vorhandener Potenziale, Aktivierung bereits vorbelasteter Flächen etc.), um dann in einem angemessenen Zeitraum (nächste 5 bis 10 Jahre) ggf. auch nochmals über eine Anpassung der gewerblichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan befinden zu können.

### Bestehende Siedlungseinheiten im Umfeld des Autobahnanschlusses „Oy-Mittelberg“

Die aktuell für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen liegen nördlich und südlich der tieferliegenden Bundesautobahn A 7 im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden, über rechtsverbindliche Bebauungspläne bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“. Diese beiden durch die tieferliegende A 7 durchschnittenen Gebiete sowie die weiteren südlich der Autobahn A 7 im Bereich Fischersäge / Wildberger Weg liegenden Siedlungsbereiche, sind durch die westlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg miteinander verknüpft und damit letztlich auch in Natura als räumlich zusammenhängende Siedlungseinheit wahrnehmbar (siehe Abb. 9 und Abb. 10). Der räumlich / funktionale Zusammenhang wird auch noch dadurch unterstrichen, dass sämtliche südlich und nördlich der A 7 bestehenden Gewerbeeinheiten und sonstigen Nutzflächen auch über die Gemeindeverbindungsstraße an den ÖPNV angebunden sind, der südlich des Kreisverkehrs an der St 2520 eine Haltestelle in beide Richtungen besitzt. Über die Gemeindeverbindungsstraße und weiterführend die Staatsstraße St 2520 sind die bestehenden gewerblichen und sonstigen Bauflächen auf kurzem Wege auch mit der östlich benachbarten Autobahnanschlussstelle „Oy-Mittelberg“ verknüpft und damit hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.



Abb. 8: Auszug Luftbild mit bestehenden Siedlungseinheiten und geplanter Entwicklung, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Abb. 9: Blickrichtung von Westen

Abb. 10: Blickrichtung von Süden

### Anbindegebot

Aufgrund der topographischen Verhältnisse, der besonderen Naturlausstattung und der teilweise nicht für eine bauliche Entwicklung geeigneten Untergrund- / topographischen Verhältnisse sind die Möglichkeiten einer Entwicklung von weiteren, in der Gemeinde bereits sehr stark nachgefragten, gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg grundsätzlich bereits erheblich eingeschränkt. Zudem sind neue Siedlungsflächen nach LEP 2013 (Z 3.3 Abs. 2) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nachdem aber der Großteil der Siedlungsflächen im Bereich der einzelnen Ortslagen vorwiegend durch sensible Wohnnutzungen geprägt wird, ist eine Umsetzung von neuen, teilweise auch großflächigen Gewerbeeinheiten innerhalb oder im Anschluss an diese Siedlungsflächen aufgrund von zu erwartenden immissionsschutzfachlichen Konflikten (Gewerbeemissionen, Lieferverkehre etc.) aber nicht sinnvoll und praktikabel. Eine Weiterentwicklung der wenigen im Ortsteil Oy bereits vorhandenen, ortsnahen Gewerbeflächen wäre darüber hinaus nur in Form einer ungegliederten, vorwiegend bandartigen Erweiterung in den Landschaftsraum denkbar, was jedoch eine starke Zersiedelung der vorhandenen Siedlungsflächen / Ortslagen zur Folge hätte. Aus den genannten Gründen hat sich die Gemeinde Oy-Mittelberg für eine Entwicklung von weiteren, dringend benötigten gewerblichen Nutzflächen im unmittelbaren Umfeld der bereits bestehenden, planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen („Gewerbepark an der Autobahn“, „Wildberger Weg“) entschieden, zumal sie in diesen Bereichen auch Eigentümerin von entsprechenden Flächen ist. Die gewerbliche Entwicklung soll dabei auf dem Grundstück Flur Nr. 1920, Gemarkung Mittelberg, nördlich der Autobahn A 7 („Teilbereich A“) und einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3339, Gemarkung Mittelberg, südlich der Autobahn A 7 („Teilbereich B“) von statten gehen.

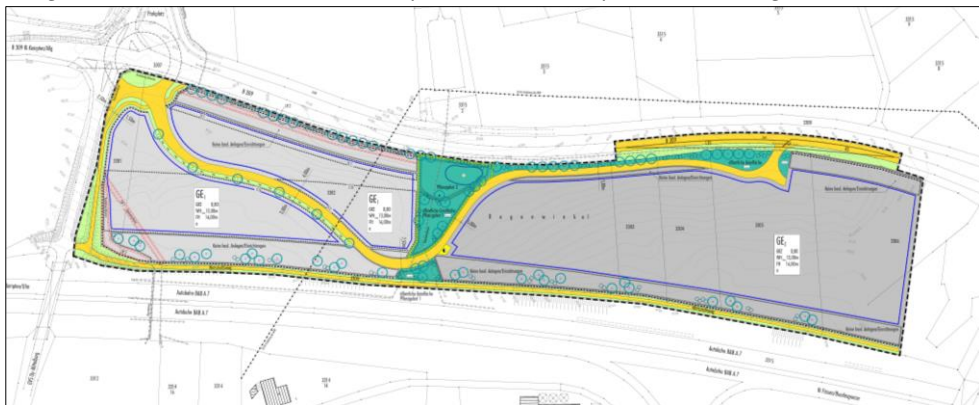


Abb. 11: Auszug rechtsverbindlicher BP „Gewerbepark an der Autobahn“ (rechtsverbindlich seit 02.11.2007)

#### *Teilbereich nördlich A 7 (Fl.Nr. 1920, Entwicklungspotential ca. 1,8 ha)*

Das gewerblich zu entwickelnde Grundstück Fl.Nr. 1920 liegt südlich der St 2520, westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg und nördlich der Bundesautobahn A 7. Unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße schließen bereits bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die über den seit 02.11.2007 rechtsverbindlichen

Bebauungsplan „Gewerbepark an der Autobahn“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) bereits eine bestehende, zusammenhängende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht auf (gewerbliches Siedlungsgebiet von etwa 7,6 ha). Trotz der vom übrigen Gemeindegebiet Oy-Mittelberg abgesetzten Lage liegt für das gewerblich zu entwickelnde Grundstück Fl.Nr. 1920 damit eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des LEP-Zieles 3.3 Abs. 2 vor. Dem landesplanerischen Anbindegebot kann für diese Fläche demnach entsprechend Rechnung getragen werden.

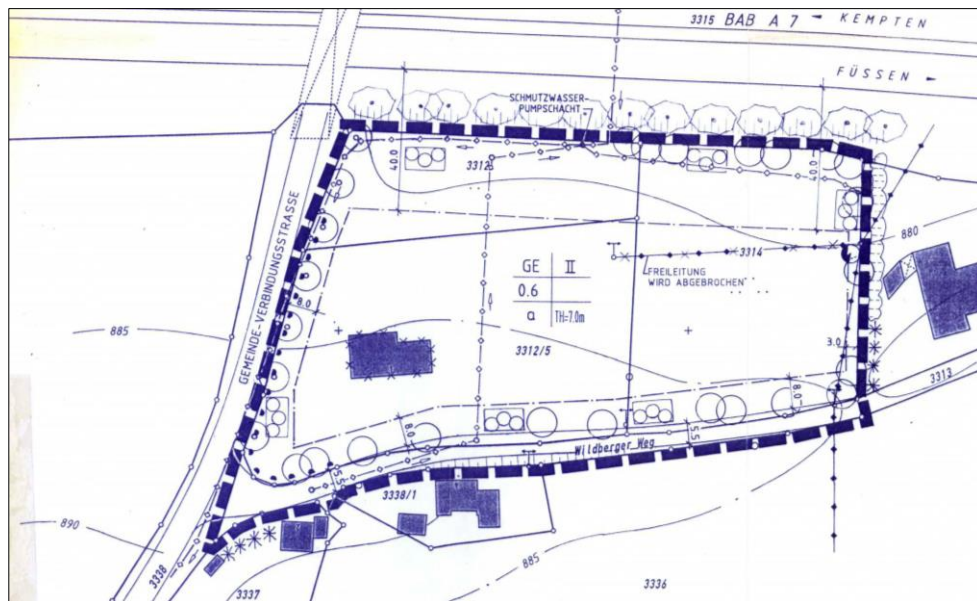


Abb. 12: Auszug rechtsverbindlicher BP „Wildberger Weg“ (rechtsverbindlich seit 20.04.2001)

*Teilbereich südlich A 7 (Fl.Nr. 3339, Entwicklungspotential ca. 1,9 ha)*

Die gewerblich zu entwickelnde Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 3339 liegt südlich der Bundesautobahn A 7, westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg und östlich der Bahnstrecke Kempten-Füssen. Unmittelbar östlich der Gemeindeverbindungsstraße schließen auch südlich der Bundesautobahn A 7 wiederum bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die über den seit 20.04.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenumfang von etwa 1,4 ha auf. Unmittelbar südlich und östlich dieser Gewerbeflächen bestehen in deren räumlichen Zusammenhang entlang des Wildberger Weges weitere wohnbaulich, gemischt oder landwirtschaftlich genutzte Siedlungsbereiche im Süden der Bundesautobahn A 7 (gesamt ca. 1,9 ha). Im Zusammenspiel mit den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist im Umfeld des Wildberger Weges im Status quo damit ebenfalls bereits eine bestehende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht vorhanden (gesamte Siedlungsfläche etwa 3,3 ha).



Trotz der vom übrigen Gemeindegebiet Oy-Mittelberg abgesetzten und durch die Trasse der A 7 von den Gewerbeflächen nördlich der Autobahn A 7 räumlich abgetrennten Lage, weist der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Teilbereich des Grundstückes Fl.Nr. 3339 damit ebenfalls noch die aus landschaftsplanerischer Sicht erforderliche Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (LEP-Ziel 3.3 Abs. 2) auf, die bei Umsetzung der Planung auch südlich der A 7 in einer verträglichen Größenordnung gewerblich abgerundet werden können. Somit handelt es sich auch bei dem südlichen Teilbereich um einen angebotenen Standort im Sinne des landesplanerischen Anbindegebotes.

Über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, welche bereits im Bestand die Vernetzung der bestehenden Gewerbeeinheiten „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ übernimmt und auch eine direkte Anbindung an die Ortslage Oy gewährleistet, können die beiden geplanten Erweiterungsflächen, trotz klarer Zäsur durch die A 7, wechselseitig funktional und räumlich mit den bereits bestehenden gewerblichen und sonstig genutzten Siedlungseinheiten nördlich und südlich der A 7 verknüpft werden. Damit ergeben sich wichtige Synergieeffekte für bereits vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen, ÖPNV etc.), was letztlich einen hohen Nutzungsgrad der überplanten Flächen bei möglichst flächensparender Entwicklung sicherstellt. Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung, bei der reine Einzelhandelsnutzungen künftig grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, können die an der Autobahnanschlussstelle „Oy-Mittelberg“ bereits mit entsprechendem Gewicht bestehenden gewerblichen und sonstigen Siedlungseinheiten weiter gestärkt und sinnvoll arrondiert werden. Die auch in der Örtlichkeit deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen der künftig durch neue gewerbliche Nutzflächen erweiterten Siedlungseinheiten durch die Autobahnanschlussstelle im Osten, den Wildberger Weg sowie die bestehende Freileitung im Süden, den erhöhten Bahnkörper der Bahnstrecke Kempten-Füssen sowie eine bestehende Gehölzstruktur im Westen und die Staatsstraße 2520 im Norden, ergibt sich künftig eine geordnete, räumlich klar gefasste Siedlungseinheit in vertretbarer Entfernung zum Hauptort Oy (etwa 1 km über Gemeindeverbindungsstraße).

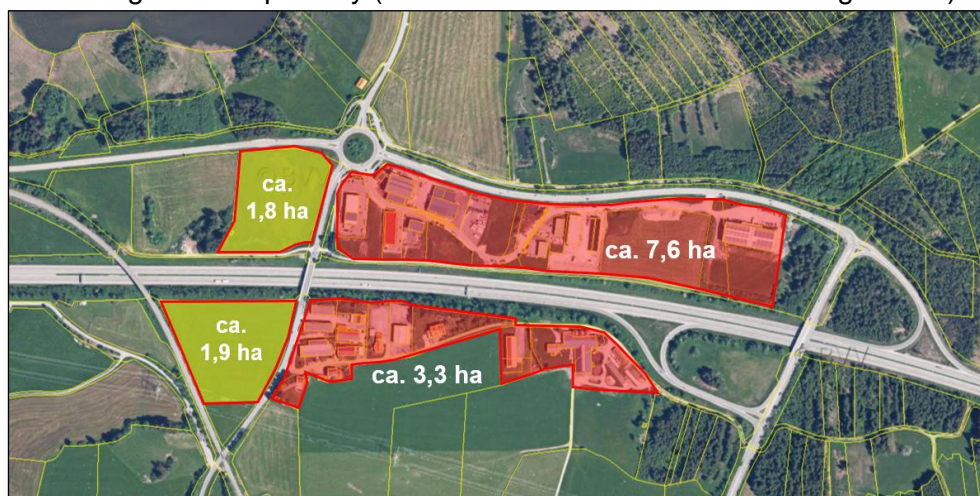


Abb. 13: künftige Siedlungseinheiten im Umfeld der Autobahnanschlussstelle „Oy-Mittelberg“, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

### Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Iller-Vorberge (Kempter Wald)

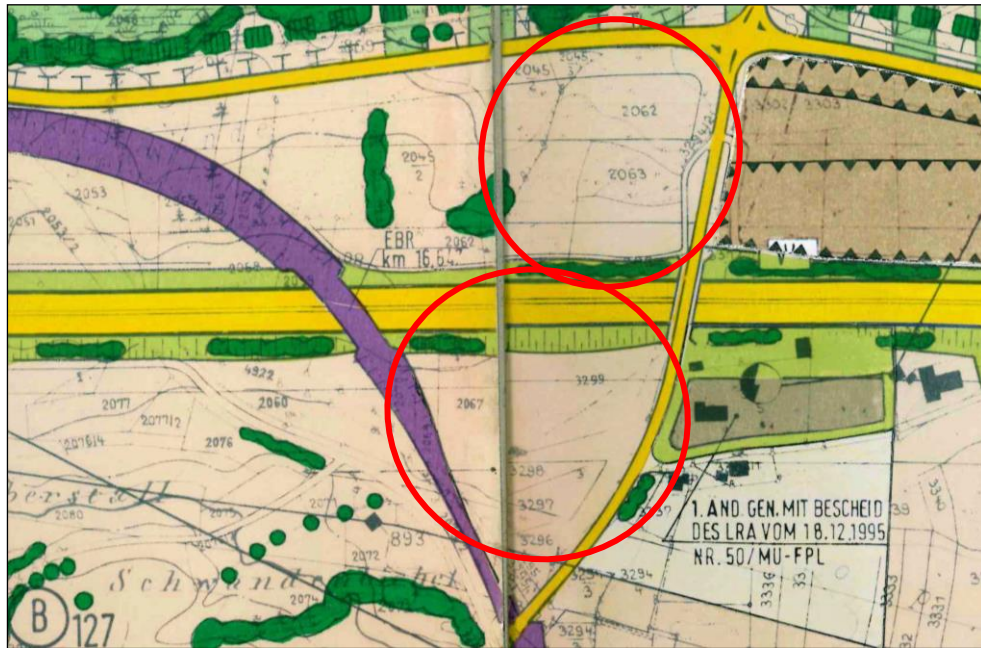
Das nördlich der Autobahn A 7 liegende Entwicklungsareal befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Iller-Vorberge (Kempter Wald)“. In diesen Gebieten ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen (RP 16, B I Z 2.1). Nach intensiver Auseinandersetzung mit den unterschiedlichsten Belangen, räumt die Gemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ auf dem überplanten Areal nördlich der A 7 einen höheren Stellenwert ein, als den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche. Wie unter Kap. 3.1 „Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung“ bereits ausführlich dargestellt, handelt es sich bei dem Grundstück Flur Nr. 1920 um ein gemeindeeigenes Grundstück in unmittelbarer Anbindung an bereits bestehende gewerbliche Strukturen („Gewerbepark an der Autobahn“) mit einigem Gewicht. Demzufolge liegen die grundsätzlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung dieses Areals vor. Weitere geeignete und verfügbare Grundstücke stehen aus verschiedensten Gründen (Topographie, schutzbedürftige Nachbarschaft etc.) im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, um den zahlreich vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Entwicklungsflächen gerecht werden zu können. Bei dem überplanten Areal handelt es sich zudem um eine ehemalige, im Zuge des Baus der Bundesautobahn A 7 bereits wiederverfüllte Abbaufäche, die von drei Seiten durch stark frequentierte Verkehrsflächen (A 7, St 2520, Gemeindeverbindungsstraße) begrenzt wird. Insbesondere durch die Barrierewirkung der St 2520 steht die geplante Entwicklungsfläche auch in keinem funktionalen Zusammenhang zu dem sich vorwiegend nördlich dieser Straße erstreckenden Vorbehaltsgebiet Nr. 13. Infolge seiner „Insellage“ weist es keinerlei Vernetzungsfunktion zu diesem auf und hat somit auch keinerlei Einfluss auf dessen Entwicklungs- / Erhaltungsziele.

### Zusammenfassung

Aus den genannten Gründen trägt die geplante gewerbliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung bzw. orientiert sich an den hierin teilweise formulierten Ausnahmetatbeständen, die mit der Planung erfüllt werden können. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen. Auch für die unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des südlichen „Teilbereiches B“ verlaufende Außerfernbahn Kempten (Allgäu) - Pfronten - Reutte - Garmisch sind die aktuellen Planungen generell so ausgelegt, dass auch künftig weiterhin Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn sowie zum Ausbau deren Leistungsfähigkeit möglich sind.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Weiterhin ist im südlichen Bereich des „Teilbereichs B“ eine Freileitung (Strom) dargestellt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark an der Autobahn“ ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ entsprechend nachrichtlich dargestellt.

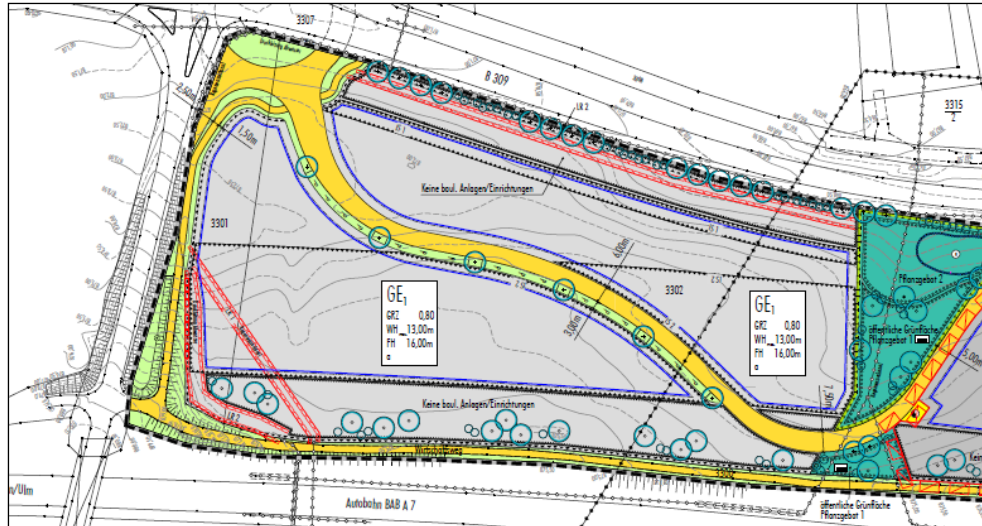


Abb. 15: Auszug aus rechtsverbindlichem BP „Gewerbepark an der Autobahn“ der Gemeinde Oy-Mittelberg  
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark an der Autobahn“ in dem überplanten Bereich geändert und aufgehoben.

Der südliche „Teilbereich B“ wird östlich der Gemeindeverbindungsstraße vom Geltungsbereich des seit 20.04.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ unmittelbar tangiert, mit dem ebenfalls eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert wird. In diesen Bebauungsplan wird mit der aktuellen Planung aber nicht eingegriffen.

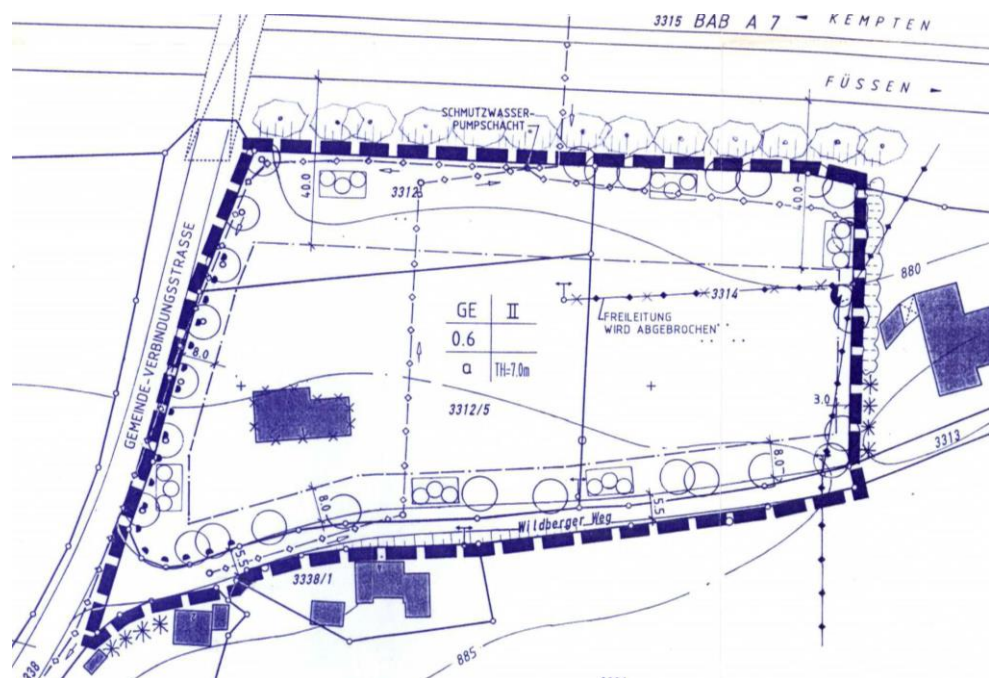


Abb. 16: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Wildberger Weg“ der Gemeinde Oy-Mittelberg

### 3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an den überplanten „Teilbereich A“ angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der St 2520 und darauffolgend das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Gemeindeverbindungsstraße Oy - Schwarzenberg und darauffolgend die großmaßstäblichen Bauten und Anlagen des Gewerbegebietes „Gewerbepark an der Autobahn“,
- im Süden durch die Verkehrsflächen der vierspurigen, tieferliegenden Bundesautobahn A 7,
- im Westen durch die Flächen eines gesetzlich geschützten Biotops (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“) sowie ein kleines Waldstück.

Die an den überplanten „Teilbereich B“ angrenzende Nachbarschaft ist ebenfalls durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden durch die Verkehrsflächen der vierspurigen, tieferliegenden Bundesautobahn A 7,
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Gemeindeverbindungsstraße Oy - Schwarzenberg und darauffolgend die vorwiegend großmaßstäblichen Bauten und Anlagen des Gewerbegebietes „Wildberger Weg“,
- im Westen durch den in Dammlage befindlichen Gleiskörper der Bahnstrecke Kempten - Pfronten,
- im Süden und Südosten durch als landwirtschaftliches Grünland genutzte Flächen.

## 4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Oy-Mittelberg, um der in der Gemeinde bereits vorhandenen, starken Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen unterschiedlichsten Zuschnitts Rechnung tragen zu können und eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen („Gewerbepark an der Autobahn“, Gewerbegebiet „Wildberger Weg“) im Umfeld der Bundesautobahn A 7 und deren Anschlussstelle („Oy-Mittelberg“) sicherstellen zu können. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit gewerblichen Gebäudestrukturen und Anlagen vorgesehen, die sich weitestgehend an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbegebiete geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung

an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist. Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der geplanten Gewerbeeinrichtungen werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Straßen (Gemeindeverbindungsstraße etc.) teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ mit einbezogen.

## 4.1 Plankonzept

Nach dem Planungskonzept sind für die beiden baulich zu entwickelnden Flächen nördlich („Teilbereich A“) und südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 zwei unterschiedliche Ansätze vorgesehen. Während für den „Teilbereich A“ eine Aufteilung der Fläche in einzelne gewerbliche Grundstückspartellen mit einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße geplant ist, soll der „Teilbereich B“ südlich der A 7 vorwiegend für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes entwickelt werden. Für diese Fläche sind demnach keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstrukturen erforderlich. Die Erschließung kann hier durch die unmittelbar östlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße gesichert werden. Über diese werden die erforderlichen privaten Erschließungsstrukturen (Privatweg etc.) erschlossen.

Sowohl im nördlichen („Teilbereich A“), als auch im südlichen („Teilbereich B“) Planbereich sollen Gebäudestrukturen und Anlagen entstehen, die sich vorwiegend an den bestehenden Strukturen und Kubaturen der östlich benachbarten Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ orientieren und diese in einer dem Standort angemessenen Form und Ausprägung im Planbereich fortführen.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs der geplanten gewerblichen Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft sowie zu den umliegenden Straßen (A 7, St 2520 etc.) hin, wird in den Randbereichen der neuen Gewerbegrundstücke eine private Randeingrünung mit Baum-/Strauchpflanzungen und extensiven Grünflächen gesichert. Diese stellen im „Teilbereich A“ die erforderliche Distanz zu den westlich angrenzenden Strukturen des gesetzlich geschützten Biotops-Nr. 8328-1053-000 („Nasswiese nördlich Oy“) sicher. Eine Erweiterung der „Teilfläche A“ in dieses Biotop ist auch in Zukunft nicht realisierbar.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der in diesem Bereich der Gemeinde Oy-Mittelberg bereits mit entsprechendem Gewicht bestehenden gewerblichen Bebauung („Gewerbepark an der Autobahn“, Gewerbegebiet „Wildberger Weg“) sichergestellt werden.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 vorgesehen.

Mit der Beschränkung der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf die eher kleinteiligen Flächen im Bereich GE 1 südlich der St 2520 soll in diesem Bereich ggf. ansiedelnden kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit offengehalten werden, dass beispielweise der jeweilige Betriebsinhaber in seinem Betrieb auch wohnen kann. Mit der darüber hinaus in dem zentralen Baufeld 3.2 der südlichen Gewerbefläche (GE 3) ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung soll dem hier entstehenden Betrieb u. a. aus Sicherheitsaspekten (Überwachung etc.) die Möglichkeit der Ausbildung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen eingeräumt werden. Durch die weiteren festgesetzten Einschränkungen für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (in Betriebsgebäude integriert, keine eigenständigen Wohngebäude, maximal eine Wohnung je Betrieb, nur reduzierte Geschossfläche etc.) soll der Charakter eines Gewerbegebietes an diesem Standort künftig gewahrt und eine zu starke Ausprägung von wohngenutzten Flächen verhindert werden. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nur unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben realisierbar, um Einschränkungen der gewerblichen Betriebe vermeiden zu können.

Folgende Einrichtungen sind auf den geplanten Gewerbeflächen nicht erwünscht:

- Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht gewollt, da eine derartige Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten würde. Zudem könnte eine Tankstelle über die anliegenden Straßen (St 2520, Gemeindeverbindungsstraße) auch nicht angemessen erschlossen werden.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig sein, da derartige Nutzungen sich aus Sicht der Gemeinde eher für eine Nachnutzung von ggf. brachfallenden Hofstellen oder sonstigen Einrichtungen innerhalb der einzelnen Ortslagen anbieten, wo zudem auch eine höhere Anzahl an Nutzern in fußläufiger Entfernung vorhanden ist.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen des Ortes Oy-Mittelberg werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben (maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zugelassen. Damit kann den im Gewerbegebiet neu ansiedelnden Betrieben in vertretbarem Umfang eine

Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im geplanten Gewerbegebiet wirksam vermieden werden.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), die zulässige Wandhöhe (WH, Höchstmaß) und die zulässige Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt. Dabei orientiert sich die geplante gewerbliche Bebauung vorwiegend an dem Maß der baulichen Nutzung der bestehenden gewerblichen Bebauung in den Gewerbegebieten im Osten des Plangebietes, berücksichtigt aber natürlich auch die Anforderungen und Strukturen der ansiedlungswilligen Betriebe.

Für die geplanten gewerblichen Bauflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Damit kann eine der Lage am Ortsrand angemessene bauliche Dichte für das Gewerbegebiet gewährleistet werden, die den Bauherren auch noch anderweitige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für deren Baugrundstücke (Durchgrünung, Aufenthaltsqualität etc.) eröffnet. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegten Obergrenzen für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) werden innerhalb des Plangebietes deutlich unterschritten.

Die getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung (Wandhöhe, Gebäudeoberkante) der neuen gewerblichen Gebäude berücksichtigen einerseits die vorhandene Topographie der überplanten Flächen, andererseits werden auch schon erste planerische Überlegungen der möglichen künftigen Betriebe berücksichtigt. Mit den in Bereich GE 1 getroffenen Vorgaben (WH 880,0 m ü.NN, OK 882,0 m ü.NN) kann für die künftigen Gebäude in diesem Bereich eine mittlere Wandhöhe von etwa 8 m und mittlere Gebäudeoberkante von etwa 10 m gesichert werden. Die festgesetzte Höhenlage (WH 886,5 m ü.NN, OK 888,0 m ü.NN) im Bereich GE 2 stellt hier bezogen auf die Topographie eine mittlere Wandhöhe von etwa 11,5 m und eine mittlere Gebäudehöhe von etwa 13,5 m sicher. Für den südlich der A 7 geplanten „Teilbereich B“ (GE 3) nehmen die getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung bereits stark auf die hier geplanten Gebäudestrukturen Bezug. Mit den auf den einzelnen Teilflächen festgesetzten Wandhöhen und Gebäudeoberkanten ergeben sich bezogen auf das natürliche Gelände mittlere Wandhöhen von etwa 8,0 bis 12,0 m. Die künftigen Gebäudeoberkanten liegen hier im nördlichen und östlichen Randbereich bei etwa 14,0 m und fallen nach Westen und Süden hin auf eine mittlere Gebäudeoberkante von etwa 8,5 m ab. Letztendlich sind die Vorgaben zur Höhenentwicklung im Plangebiet so gewählt, dass das Höhenniveau im „Teilbereich A“ von der Autobahn nach Norden hin und im „Teilbereich B“ von der Autobahn nach Süden / Westen hin jeweils abnimmt.

Mit den im Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine der Lage am nördlichen Ortseingang des Kneipp- und



Luftkurortes Oy angemessene bauliche Dichte und Höhenstruktur auf den gewerblich zu entwickelnden Flächen gesichert.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für die gewerblichen Flächen im Norden des Plangebietes (GE 1) wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, um auf diesen am Ortsrand gelegenen Flächen eine weitestgehend lockere Überbauung sichern zu können.

Mit der für die Bereiche GE 2 und GE 3 festgelegten abweichenden Bauweise kann eine für die hier geplanten Betriebe aus betriebstechnischen Gründen erforderliche, zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene von über 50 m Abwicklungslänge planungsrechtlich gesichert werden, ohne dass dabei die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) außer Acht gelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden relativ großzügig gefasst, um den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Verortung und Umsetzung ihrer baulichen Anlagen gewährleisten zu können.

#### **4.5 Begründung weiterer Festsetzungen**

##### **4.5.1 Abstandsflächen**

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Gebäude und Anlagen Rechnung getragen werden kann.

##### **4.5.2 Höhenlage, Bezugspunkte**

Um gewährleisten zu können, dass die künftigen Gebäude sich auch tatsächlich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild (Topographie etc.) einfügen, wurden sämtliche Höhenfestsetzungen (Wandhöhe, Gebäudeoberkante) jeweils auf Meter über Normal Null (m ü.NN) bezogen. Damit wird auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung nach Umsetzung der Bebauung gewährleistet.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Aufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden. Mit den Vorgaben zu Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung soll eine Umsetzung derartiger Anlagen im Plangebiet erleichtert werden.

#### 4.5.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um eine ortstypische, mit den bereits bestehenden gewerblichen Bauten in den benachbarten Gewerbegebieten „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ vereinbare Gestaltung der neuen gewerblichen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden sinnvoll fortgeführt. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Zu einer hohen Freiraumqualität in dem neuen Gewerbegebiet trägt auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen (Pergolen etc.) bei.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes im neuen Gewerbegebiet trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,5 m) und Gestaltung (senkrechte Holzlatten, Stab-/Metallgitter oder Hecke) der Einfriedung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Besonderen sicherheitstechnischen Aspekten von einzelnen Gewerbebetrieben wird dadurch entsprochen, dass für diese eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen wird, sofern diese hinterpflanzt bzw. begrünt wird. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen. Zur Sicherung eines geordneten Ablaufes des Unterhalts öffentlicher Flächen (Pflege, Winterdienst etc.) müssen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrs- / Grünflächen in einem angemessenen Abstand zu diesen geführt werden.

#### 4.5.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten in den Randbereich der künftigen Gewerbegrundstücke werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Zielsetzung verfolgt auch die Vorgabe, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen. Lediglich offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eigens hierfür festgesetzten Flächen („St“) umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei um keine dreidimensionalen baulichen Anlagen handelt.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen auf den öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

#### 4.5.5 Werbeanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen den künftigen Betrieben eine angemessene Werbepattform ermöglichen, ohne dass eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes zu befürchten wäre. Mit den Vorgaben zu deren Größe und Lage soll andererseits aber verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Gewerbegebiet eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nutzflächen ausüben. Daher werden große, aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen. Zur besseren Orientierung innerhalb des Gewerbegebietes wird jedem Betrieb im Bereich seiner Grundstückszufahrt künftig eine freistehende Werbeanlage in angemessener Ausformung und Kubatur zugestanden.

## 4.6 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im neuen Gewerbegebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der künftigen gewerblichen Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) getroffen. Ergänzend werden in den Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Schiene, Straße) weitergehende Vorgaben zur Ausbildung von privaten Grün- und Gehölzflächen getroffen. Diese Flächen werden als „private Grünflächen“ oder als „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert und mit verschiedenen Pflanzgeboten („PG“) belegt. So sind in den Randbereichen der gewerblichen Flächen GE 1 und GE 2 entlang der St 2520 und der Gemeindeverbindungsstraße hochstämmige Alleebäume mit extensivem Unterwuchs umzusetzen („PG 1“). Im Bereich GE 2 sind die Randbereiche („PG 2“) zu dem benachbarten Biotop im Westen als dichte Heckenstruktur aus Sträuchern und Bäumen (1 - 3 reihig) und einer extensiven Feuchtwiese zu gestalten. Im Norden des Bereichs GE 3 sind die hier festgesetzten Stellplätze durch eine Pflanzung von Laubbäumen zu fassen und gegenüber der Autobahn abzugrenzen („PG 3“). Nach Westen und Süden ist der Bereich GE 3 zudem durch eine lockere, freiwachsende Heckenstruktur mit extensivem Unterwuchs einzugrünen („PG 4“, „PG 5“). Zur Vermeidung von

schädlichen Einwirkungen auf die teilweise über diesen Bereich verlaufende Höchstspannungsfreileitung dürfen in deren Schutzbereich keine Bäume gepflanzt werden. Nachdem für den Bereich des Gleiskörpers der benachbarten Bahnstrecke Nachweise von Eidechsenvorkommen vorliegen, sind im westlichen Grünstreifen im Bereich GE 3 auch mindestens vier Eidechsenhabitate bzw. Habitatkomplexe einschließlich Winterquartieren herzustellen.

Zudem sollen Flachdächer sowie bis zu 10° geneigte Dächer nach Möglichkeit mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Diese Empfehlung wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention ausgesprochen, sondern auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten.

Die teilweise neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen punktuell in begleitenden öffentlichen Grünflächen durch Baumneupflanzungen gefasst und optisch betont werden.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen eine der Lage am nördlichen Ortseingang von Oy angemessene Gestaltung und Entwicklung der künftigen gewerblichen Nutzflächen gesichert werden.

Zur Gewährleistung einer verträglichen Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsverfahren wird für jedes Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, der frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen ist.

## **4.7 Verkehr**

### **4.7.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird künftig vorwiegend im Osten der beiden Teilbereiche über die Gemeindeverbindungsstraße Oy-Schwarzenberg gewährleistet werden. Über diese Straße erfolgt eine gute Verknüpfung der Verkehre mit dem kommunalen Straßennetz der Gemeinde Oy-Mittelberg sowie dem Fernstraßennetz über die östlich liegende Autobahnanschlussstelle „Oy-Mittelberg“ der Bundesautobahn A 7.

Im „Teilbereich A“ nördlich der A 7 ist keine direkte Erschließung der neuen Gewerbegrundstücke über die Gemeindeverbindungsstraße oder die St 2520 vorgesehen. Hier soll eine neue öffentliche Erschließungsstraße angelegt werden, die im nördlichen Teil dieser Fläche in einer Breite von 6,5 m von der Gemeindeverbindungsstraße im Osten weitestgehend geradlinig nach Westen verläuft. Im Westen knickt die Straße im 90-Grad-Winkel nach Norden ab und verläuft in einer Breite von 4,5 m (zzgl. beidseitig 0,5 m Bankett) bis zur

St 2520. Während im Osten an der Gemeindeverbindungsstraße alle Richtungen abgedeckt werden können, soll an der St 2520 künftig nur „rechts raus“ gefahren werden können. Eine Einfahrt in das neue Gewerbegebiet bzw. eine Ausfahrt nach Westen ist über die St 2520 hingegen nicht vorgesehen. Demzufolge soll auch der Übergang der neuen gewerblichen Erschließungsstraße zur St 2952 in einem Bogen mit einer reduzierten Straßenbreite ausgebildet werden. Mit der im „Teilbereich A“ geplanten Straßenführung kann künftig auf eine großflächige Wendeanlage innerhalb des Gewerbegebietes verzichtet werden, da sämtliche irrtümlich einfahrenden Fahrzeuge das Gebiet im Norden über die St 2520 auch wieder verlassen können. Trotz einer hier nur beschränkten Ausfahrtsbeziehung (nur „rechts raus“) kann in Verbindung mit dem unmittelbar östlich benachbarten Kreisverkehr auch hier letztlich eine Verbindung in alle Richtungen gewährleistet werden.

Für den „Teilbereich B“ südlich der Bundesautobahn A 7 ist keine neue öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen, nachdem dieser Bereich künftig voraussichtlich nur von einem großen Betrieb genutzt werden soll. Dieser soll vorwiegend über eine parallel zur A 7 verlaufende Privatstraße an die Gemeindeverbindungsstraße angeschlossen werden. Im südlichen Teil dieser Fläche besteht grundsätzlich auch noch die Möglichkeit zur Ausbildung einer weiteren Grundstückszufahrt an die Gemeindeverbindungsstraße.

Zur Vermeidung weiterer ungeordneter Erschließungsstrukturen, werden in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan in weiten Teilen des Plangebietes Bereiche mit dem Verbot einer Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird im „Teilbereich A“ nur eine Erschließung über die neue interne Erschließungsstraße und untergeordnet (für Kfz-Stellplätze) auch noch über einen Teilausbau des parallel zur A 7 verlaufenden landwirtschaftlichen Anwandweges ermöglicht. Für den „Teilbereich B“ wird eine Zu- und Ausfahrt nur an zwei klar definierten Bereichen über die Gemeindeverbindungsstraße zugelassen.

#### 4.7.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der einzelnen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg und ist abhängig von der tatsächlich umgesetzten Nutzung.

#### 4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Zur fußläufigen Erschließung und Verknüpfung des „Teilbereiches A“ des neuen Gewerbebestandes mit den bestehenden Gewerbeflächen des „Gewerbeparks an der Autobahn“ wird im östlichen Teil dieses Teilbereiches ein neuer Gehweg errichtet, der über den Kreisverkehr nach Osten künftig eine Verbindung zu dem östlich der Gemeindeverbindungsstraße bereits teilweise vorhandenen Gehweg gewährleistet. Weiterführende fußläufige

Verbindungen bzw. Vernetzungen sind für die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht erforderlich.

Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßenflächen mitgeführt. Eigenständige Radwege etc. sind zur Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzflächen nicht erforderlich.

#### 4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Für die bereits bestehenden Gewerbeeinheiten im „Gewerbepark an der Autobahn“ und im Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ besteht an der Gemeindeverbindungsstraße, unmittelbar südlich des Kreisverkehrs an der St 2520 bereits eine ÖPNV - Bushaltestelle in beide Richtungen. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Oy in etwa 700 m südlich des Plangebietes. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV ist mit Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen demnach nicht erforderlich.

## 4.8 Immissionsschutz

### 4.8.1 Verkehrslärmemissionen

Die für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Areale befinden sich im Einwirkungsbereich der Verkehrslärmgeräusche der unmittelbar benachbarten Bundesautobahn A 7 (beide Teilbereiche) sowie der Staatsstraße 2520 („Teilbereich A“) und der Schienenverkehrsgeräusche der Bahnstrecke Kempten-Pfronten („Teilbereich B“).

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark an der Autobahn“ wurde eine Berechnung der Verkehrslärmimmissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. In diesem Rahmen wurden die Verkehrszahlen der A 7 aus dem Jahr 2015 und die Verkehrszahlen der St 2520 aus dem Jahr 2010 zu Grunde gelegt und auf das Jahr 2030 prognostiziert. Es wurde von einer jährlichen Zunahme des Verkehrs von 3 % auf der A 7 und von 1 % auf der St 2520 ausgegangen. Ferner wurde angenommen, dass der Anteil des Schwerlastverkehrs unverändert bleibt. Die damaligen Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) von tags/nachts 65/55 dB(A) im Geltungsbereich tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Diese Ergebnisse können vom Grundsatz her auch auf die nun neu geplanten gewerblichen Bauflächen übertragen werden.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) demnach bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) für die neu geplanten Gebäude im Plangebiet festgesetzt, die sich eng an den Festsetzungen der 1. Änderung des unmittelbar östlich benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbepark an der Autobahn“ orientieren. Dementsprechend sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm der

Staatsstraße 2520 innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches des Gewerbegebietes GE 1 die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen nicht ausschließlich auf die der St 2520 zugewandten Fassade zu orientieren. Lüftungsmöglichkeiten müssen hier auch auf anderen Fassadenseiten vorhanden sein. Bei Fenstern und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade sind die Fenster als so genannte Schallschutz-Fenster zu errichten, wobei die erforderliche Schallschutzfenster-Klasse nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen hat.

Weiterhin sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Autobahn A 7 in den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichen im Süden des Gewerbegebietes GE 2 sowie im Norden des Gewerbegebietes GE 3 sämtliche zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die der A 7 jeweils abgewandten Fassadenseiten zu orientieren. Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn alle anderen Ruheräume des jeweiligen Gebäudes die genannte Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Fassadenseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z. B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden. Prinzipiell sind Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet GE 2 an der West-, Süd- und Ostfassade sowie im Gewerbegebiet GE 3 an der Ost-, Nord- und Westfassade als Schallschutz-Fenster zu errichten, wobei auch hier die erforderliche Schallschutzfenster-Klasse nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen hat.

#### 4.8.2 Gewerbliche Emissionen (Kontingentierung)

Infolge der geplanten gewerblichen Nutzungen selbst sind zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen zu erwarten, wobei diese Immissionen an dem geplanten Standort aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich verträglich sein werden. Zur konkreten Dimensionierung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 für die im Plangebiet geplanten gewerblichen Bauflächen wurde vom Büro EM Plan, Planung + Beratung im Immissionsschutz, Neusäß, in Abstimmung mit dem Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2021 1528 vom Oktober 2021) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurden die Emissionskontingente so gewählt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbeflächen in Nachbarschaft nach Maßgaben der TA Lärm eine bestimmungsgemäße Entwicklung des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzung möglich ist. Als maßgebende Immissionsorte für die Emissionskontingentierung wurden schutzbedürftige Nutzungen in den östlich benachbarten Bestandsgebieten (Schutzstatus Mischgebiet oder Gewerbegebiet) und am nördlichen Ortsrand der Ortslage Oy (Schutzstatus allgemeines Wohngebiet) herangezogen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde das zulässige Emissionsverhalten innerhalb des Plangebietes anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 in der schalltechnischen Untersuchung festgelegt. Die Kontingentierung ergibt ein Emissionskontingent für die

- Teilflächen GE 1 und GE 2 im „Teilbereich A“ von:  
 $L_{EK} = 64 \text{ dB(A)/m}^2$  tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr), sowie  
 $L_{EK} = 49 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr).
- Teilfläche GE 3 im „Teilbereich B“ von:  
 $L_{EK} = 64 \text{ dB(A)/m}^2$  tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr), sowie  
 $L_{EK} = 49 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr).

Diese Emissionskontingente werden für die einzelnen Teilflächen im Plangebiet zeichnerisch und textlich festgesetzt.

#### 4.8.3 Erschütterungen aus Bahnbetrieb

In Nachbarschaft von Bahnstrecken ist grundsätzlich mit Erschütterungen und dadurch bedingten Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden und auf bauliche Anlage zu rechnen. Demzufolge sind im Bereich GE 3 Gebäude im Umkreis von 40 m zur westlich benachbarten Bahnlinie so zu errichten, dass nachweislich die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und „Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden.

#### 4.8.4 Elektromagnetische Einwirkungen

Hochspannungsfreileitungen tragen grundsätzlich zu elektromagnetischen Emissionen bei, die sich nachteilig auf den dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den betroffenen Bereichen auswirken können. Nach den Berechnungen der Betreiber dieser Freileitung werden die Grenzwerte der 26. BImSchV („Verordnung über elektromagnetische Felder“) im Plangebiet sowohl für das magnetische, als auch das elektrische Feld eingehalten. Zur Vermeidung von z. B. Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten wird im Bereich GE 3 innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung die Errichtung von Balkonen und Dachterrassen ausgeschlossen. Zudem dürfen hier auch keine Gebäude oder Anlagen etc. umgesetzt werden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnungen etc.).



## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) der neuen gewerblichen Bauflächen kann über das in der Gemeindeverbindungsstraße bzw. den umliegenden gewerblichen Straßen- / Nutzflächen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den geplanten gewerblichen Grundstücken geführt bzw. innerhalb der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße („Teilbereich A“) fortgeführt.

### **5.2 Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet soll die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist infolge der vorhandenen geologischen Situation mit vorwiegend bindigen Böden nicht möglich, entsprechend bedarf es in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten entsprechender Rückhalteanlagen, die für eine Jährigkeit  $T=5a$  bzw.  $n=0,2$  und einer Drosselabflußspende von 15 l/sha nach DWA A117 ausgelegt werden. Das anfallende Schmutzwasser muss auf die bereits bestehende, unmittelbar östlich der neu geplanten gewerblichen Flächen verlaufende Schmutzwasser-Druckleitung Da 110 PEHD aufgepumpt werden.

#### **5.2.1 Schmutzwasser**

Für das auf den gewerblichen Nutzflächen anfallende Schmutzwasser ist für den Bereich GE 3 („Teilbereich B“) vorgesehen, dass diese gewerblichen Bauflächen über eine eigene Schmutzwasser-Pumpstation mit Zerkleinerungseinrichtung direkt auf die östlich der Gemeindeverbindungsstraße bereits bestehende Schmutzwasser-Druckleitung angeschlossen werden. Im Nordteil des Plangebietes („Teilbereich A“) wird ein Schmutzwasser-Sammler erstellt, der zu einer im Tiefpunkt angeordneten Pumpstation (Doppelpumpwerk mit Zerkleinerungspumpen) entwässert. Von hier wird dann analog dem südlichen Bereich das Schmutzwasser direkt in die östlich der Gemeindeverbindungsstraße bestehende Schmutzwasser-Druckleitung gepumpt.

Infolge des in den letzten Jahren nicht ganz unproblematischen Betriebs der gemeindlichen Kläranlage (hoher Fremdwasserzufluss, geringes Speichervolumen bei Mischwasserbehandlung etc.), arbeitet die Gemeinde Oy-Mittelberg in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bereits mit Hochdruck auf einen Anschluss an den Abwasserverband Kempten hin. Hierzu wurden bereits die grundsätzlichen Entscheidungen gefasst. Für die entlang der Bundesautobahn A 7 und teilweise über das Gebiet der Gemeinde Sulzberg geplante Abwasserdruckleitung wurde von den wesentlichen betroffenen Grundstückseigentümern bereits die Zustimmung in Aussicht gestellt. Für die weiteren Schritte, d.h. die Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern,

die konkrete Planung, Ausschreibung und Bauausführung, hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits einen detaillierten Zeitplan erstellt, nach welchem eine vollständige Inbetriebnahme des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten zeitnah bis Ende 2025 möglich ist. Mit dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten kann die Ableitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet gesichert werden.

Zur Verbesserung bzw. Behebung des hohen Fremdwasserzuflusses auf die bestehende Kläranlage hat die Gemeinde in den letzten Jahren bereits verschiedene Bau- / Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten werden in den Jahren 2022 / 2023 weitergehende Maßnahmen hierzu durchgeführt, um diese Problematik in den kommenden Jahren weitestmöglich ausräumen zu können.

### 5.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem Untergrund zugeführt werden. Nachdem der Untergrund im Plangebiet nach den Ergebnissen der durchgeführten Baugrundgutachten aber nicht für eine Versickerung geeignet ist, wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten für das Plangebiet durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen & Co, Kempten ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung weiter konkretisiert wird. Nach diesem Konzept wird das im südlichen Plangebiet („Teilbereich B“) anfallende Niederschlagswasser über bestehende und geplante Regenwasserkanäle dem nördlichen Planbereich („Teilbereich A“) zugeleitet, wobei nur der Anteil der geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich GE 3 in die nördlichen Regenwasseranlagen geleitet wird. Das aus den bestehenden Gebieten östlich der Gemeindeverbindungsstraße anfallende Regenwasser verbleibt wie bisher in den bereits bestehenden Kanalanlagen. Vom nordwestlichen Rand des „Teilbereiches A“ aus erfolgt dann die Ableitung über den nördlich der St 2520 bestehenden Wiesenbach zum Schwarzenberger Weiher. Hierbei darf jedoch nur eine begrenzte Wassermenge direkt zur Ableitung gelangen. Diese entspricht in etwa der „natürlichen“ Abflussmenge aus der derzeit unbebauten Grünlandfläche (insgesamt etwa 31 l/s). Zu diesem Zweck wird, entsprechend obiger Beschreibung, in beiden Planbereichen („Teilbereich A“ und „Teilbereich B“) je eine zentrale Regenrückhalteanlage angeordnet, die für den jeweiligen Planbereich entsprechend einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 ausgelegt ist. Diese unterirdischen Rückhalteanlagen sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend dargestellt.

Sollte ein Bauwerber z. B. aus betrieblichen Gründen mit ergänzenden Nebenanlagen etc. eine höhere GRZ erreichen, so muss er auf eigene Kosten auf

seinem Grundstück zusätzlichen Rückhalteraum schaffen. Diese Einrichtungen sind analog der gemeindlichen Anlagen zu bemessen und auch zu betreiben.

Um bei der geplanten Zuleitung des Niederschlagswassers in den Schwarzenberger Weiher erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes „Schwarzenberger Weiher“ und ein Auslösen von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen,

- sind alle wasserwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen vor der Nutzungsaufnahme der Gewerbeflächen abzuschließen.
- sind die Anlagen zum Gewässerschutz mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.
- sind am bestehenden Wiesengraben nördlich der St 2520 keine Veränderungen vorzunehmen.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird für den Großteil der auf den gewerblichen Bauflächen nachzuweisenden Stellplätze eine möglichst offene, wasserdurchlässige Gestaltung gefordert.

### **5.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz der Allgäu Netz GmbH & Co.KG sichergestellt, das innerhalb der neu geplanten Erschließungsstraße fortgeführt werden kann. Die Stromeinspeisung in das neu zu errichtende Kabelnetz soll über zwei neue Trafostationen (Abmessung ca. 3,0 x 3,3 m, Traufhöhe ca. 2,8 m) sichergestellt werden, die in der Nähe der neu zu bauenden Erschließungsstraßen verortet werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend festgelegt.

Über den südlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 3339 (Teilbereich B) verläuft die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Vöhringen-Füssen (Westtirol). Der Schutzbereich dieser Leitung beträgt beidseitig 33,0 m und ist zu Gunsten der Amprion GmbH grundbuchrechtlich gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens ist ausschließlich eine Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen in einer mit dem Betreiber final abzustimmenden Ausführung (Höhe, Material etc.) zulässig.

### **5.4 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bzw. den benachbarten Gewerbeflächen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

### **5.5 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu durchgeführt.

## 6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und zwischenzeitlich vorliegender umweltrelevanter Informationen (Fachgutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

### 6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen auf Flächen nördlich („Teilbereich A“) und südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 soll dem in der Gemeinde Oy-Mittelberg vorhandenen starken Bedarf an gewerblichen Nutzflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung des bereits mit großem Gewicht vorhandenen gewerblichen Siedlungsansatzes im Bereich der Bundesautobahn A 7 sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich weitestgehend an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren. Das aus den beiden „Teilbereichen A“ und „B“ nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 bestehende Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1 „Anlass für die Planung“ und 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

### 6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Der nördlich der A 7 liegende „Teilbereich A“ ist Bestandteil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“. Hier ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen (RP 16, B I Z 2.1). Nach intensiver Auseinandersetzung mit den unterschiedlichsten Belangen, räumt die Gemeinde im Rahmen ihrer

bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ auf dem überplanten Areal nördlich der A 7 einen höheren Stellenwert ein, als den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche. Sonstige entsprechend geeignete und verfügbare Grundstücke stehen aus verschiedensten Gründen (Topographie, schutzbedürftige Nachbarschaft etc.) im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung, um den zahlreich vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Entwicklungsflächen gerecht werden zu können (siehe hierzu auch Kapitel 3.1 *Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Iller-Vorberge (Kempter Wald)“*).

Auf dem unmittelbar westlich zu „Teilbereich A“ liegenden Grundstück Flur Nr. 1919 befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“), das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Dieses kartierte Biotop erstreckt sich im nordwestlichen Teil des „Teilbereiches A“ auch teilweise bis ins Plangebiet hinein (ca. 475 m<sup>2</sup>). Nachdem die typischen Bewuchsstrukturen dieses Biotops (Gräser, Binsen und Seggen) in Natura im Bereich des Plangebietes aber gegenüber dem sonstigen Bewuchs nicht klar abgrenzbar sind, wurde für die tangierte Teilfläche des Biotops im laufenden Bauleitplanverfahren von der Gemeinde bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG beantragt (siehe hierzu auch Kapitel 2.3, „Topographie und Vegetation“). Im Randbereich des künftigen Gewerbegebietes werden entlang der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 1919 öffentliche Grünflächen bzw. private „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert.

Darüber hinaus befindet sich unmittelbar nördlich des „Teilbereiches A“ das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm (FFH-VA vom 20.10.2021) ermittelt und bewertet. Im Ergebnis dieser Abschätzung hat sich gezeigt, dass die Planung mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes verträglich ist, so dass keine weiteren Untersuchungen diesbezüglich erforderlich sind.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## 6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

### 6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“ und Kapitel 4.8 „Immissionsschutz“.

### 6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung der nördlich („Teilbereich A“) und südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 gelegenen Flächen für die geplante Ansiedlung von neuen gewerblichen Nutzflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen wäre für das Plangebiet auch ein Fortbestand der aktuellen landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung dieser Flächen möglich. Eine andere Nutzung wäre planungsrechtlich auf den überplanten Flächen momentan nicht möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Grünlandnutzung) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um landwirtschaftliches Grünland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen östlich im Bereich des Wildberger Weges, wobei es sich hier vorwiegend um sogenanntes „gewerbliches Wohnen“ handelt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Plangebiet im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der angrenzenden, stark frequentierten Bundesautobahn A 7 sowie der Staatsstraße St 2520. Auch ist der Betrieb der westlich des „Teilbereiches B“ verlaufenden Bahnlinie Pfronten - Kempten grundsätzlich mit Verkehrslärmemissionen verbunden, wobei diese aufgrund der nur geringen Frequentierung der Strecke auch seitens der Fachbehörde (Technischer Umweltschutz beim LRA Oberallgäu) als eher unkritisch für die geplanten gewerblichen Nutzflächen gesehen werden. Vom Betrieb der Bahnlinie gehen jedoch Erschütterungsauswirkungen aus, die im Randbereich der gewerblichen Nutzflächen im „Teilbereich B“ zu berücksichtigen sind. Neben den genannten Verkehrslärmemissionen ist der Betrieb der

östlich benachbarten Gewerbebetriebe „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ grundsätzlich mit Lärmemissionen verbunden. Zudem sind Emissionen (Fahrverkehr, Kuhglocken etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung zu erwarten, wobei davon auszugehen ist, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise hinzunehmen ist und somit für die geplanten gewerblichen Nutzflächen auch unkritisch sind. Bei der im Süden über den „Teilbereich B“ verlaufenden 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Vöhringen-Füssen (Westtirol) sind Emissionen in Form von elektrischen und magnetischen Feldern zu erwarten.

*Auswirkungen:*

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Derartige Flächen sind eher nördlich der St 2520 im dortigen FFH-Gebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet vorhanden.

Infolge der geplanten gewerblichen Nutzungen ergeben sich zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen. Zum Schutz der maßgebenden schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Zusatzbelastung infolge der geplanten gewerblichen Nutzflächen werden auf Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung des Büros EM Plan, Planung + Beratung im Immissionsschutz, vom Oktober 2021 (Projekt Nr. 2021 1528) in Abstimmung mit dem Technischen Immissionsschutz beim LRA Oberallgäu, die auf den einzelnen gewerblichen Grundstücksflächen zulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691 festgeschrieben. Durch diese Geräuschkontingentierung kann die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte und damit des Schallimmissionsschutzes in der Nachbarschaft auch künftig bei Umsetzung der Planung sichergestellt werden.

Nachdem bereits in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes gewerbliche Nutzungen mit einigem Gewicht vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster etc.) auch im Plangebiet selbst künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten gewerblichen Strukturen gewährleistet werden können.

Zur Vermeidung nachteiliger Erschütterungseinwirkungen müssen im „Teilbereich B“ für Gebäude im Umkreis von 40 m zur westlich benachbarten Bahnlinie Maßnahmen ergriffen werden, mit denen die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ nachweislich erfüllt werden können.

Innerhalb des Schutzbereiches der im südlichen „Teilbereich B“ verlaufenden Höchstspannungsfreileitung dürfen keine Gebäude oder Anlagen etc. zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen umgesetzt und keine Balkone oder

Dachterrassen errichtet werden. Damit können nachteilige, elektromagnetische Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung vermieden werden.

Mit den im Plangebiet getroffenen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (siehe hierzu auch Kapitel 4.8 „Immissionsschutz“) kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei Umsetzung der Planung nutzungsgemessen Rechnung getragen werden.

Durch die notwendige Beleuchtung der geplanten gewerblichen Bauflächen sowie durch Werbeanlagen sind visuelle Reize zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und stark frequentierte Verkehrswege (A 7, St 2520) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Bauflächen befinden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

*Beschreibung:*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Lediglich der nördlich der Bundesautobahn A 7 liegende „Teilbereich A“ grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ an. Zudem befindet sich westlich des „Teilbereiches A“ ein amtlich kartiertes und gesetzlich geschütztes Biotop (8328-1053-000, Nasswiese nördlich Oy), dessen kartierte Abgrenzung im Nordwesten noch teilweise in die überplante Fläche („Teilbereich A“) hineinragt. Die typischen Bewuchsstrukturen dieses Biotops (Gräser, Binsen und Seggen) sind in Natura hier aber von dem sonstigen Bewuchs des „Teilbereiches A“ nicht klar abgrenzbar.

Für das gesamte Plangebiet sind in der Artenschutzkartierung bislang noch keine Kartierungen erfolgt. Für die im Westen unmittelbar an den „Teilbereich B“ angrenzenden Bahnflächen (Bahnstrecke Kempten-Pfronten) sind aus einem Projekt der Deutschen Bahn AG aus dem Jahr 2016 Kartierungen der Zau-neidechse bekannt. Auch wenn an das Plangebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde keine besonderen Anforderungen zu stellen sind, wurden die vorhandenen Strukturen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Einschätzung durch das Büro Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm (artenschutzrechtliche Vorprüfung / Einschätzung vom 02.02.2021) u. a. in einer Ortsbegehung nochmals abschließend untersucht und bewertet.



Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Flächen als Grünland nur eingeschränkt entwickeln. Auf den landwirtschaftlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Einzelne Bäume unterschiedlichster Altersstruktur finden sich lediglich auf den straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße, wobei diese aber auch weiterhin erhalten bleiben. Darüber hinaus haben sich in den Böschungsbereichen in den Randbereichen der Flächen bzw. entlang des landwirtschaftlichen Anwandweges im „Teilbereich A“ teilweise Saumbereiche entwickelt.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung gehen landwirtschaftliche Grünflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Nachdem im Gemeindegebiet aber keine geeigneten Alternativstandorte für die dringend benötigte gewerbliche Entwicklung vorhanden sind, erhält der wirtschaftliche Belang der aktuellen Planung seitens der Gemeinde bei der Planung eine höhere Gewichtung als der Verlust an landwirtschaftlichen Grünflächen (siehe auch Kapitel 3.1 „Regional- und Landesplanung“). Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen, gemeindeeigenen Flächen nördlich des Ortsteiles Oberzollhaus, im Bereich des Standortübungsplatzes Bodelsberg sowie östlich der Ortslage Oy angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 6.7.2 „Naturschutz (naturschutzrechtlicher Ausgleich)“).

Nach den Ergebnissen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Einschätzung (Bericht vom 02.02.2021) sind aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Grünflächen Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel, Schmetterlinge) auf diesen Flächen nach Einschätzung des Fachgutachters auszuschließen, zumal auch die essentiell notwendigen Futterpflanzen (Wiesenknopf) für mögliche Schmetterlingsvorkommen (Wiesenknopf-Ameisenbläuling) fehlen. In den Randbereichen der überplanten Flächen, insbesondere zur benachbarten Bahnstrecke Füssen - Pfronten („Teilbereich B“), ist jedoch ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) möglich. Zudem können in den westlich des „Teilbereiches A“ angrenzenden Gehölzstrukturen Brutvögel und Haselmäuse vorhanden sein, wobei mit der Planung kein Eingriff in diese Gehölzstrukturen erfolgt. Eine Beeinträchtigung von hier möglichen Vorkommen der Haselmaus kann im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung demnach ausgeschlossen werden. Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen (Fledermäuse, Amphibien etc.) sind infolge der Habitatstruktur der überplanten Flächen mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Für die durch die Planung ggf. tangierten Arten (Vögel, Zauneidechse) werden mit den in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Einschätzung vorgeschlagenen und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzten

artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Zeitrahmen für Rodungsmaßnahmen, Habitate bzw. Habitatkomplexe für Zauneidechse, insektenfreundliche Beleuchtung) keine Zugriffsverbote erfüllt. So kann eine Tötung von möglicherweise betroffenen Arten (Vögel, Zauneidechse etc.) durch diese Maßnahmen ausgeschlossen werden. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Planung darüber hinaus auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten. Zudem können auch eine Zerstörung bzw. Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und der Zauneidechse vermieden werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung demnach nicht entgegen.

Zur Minimierung der Eingriffe werden in den Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen auf „privaten Grünflächen“ bzw. privaten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ verschiedene Pflanzgebote (hochstämmige Alleebäume, Heckenstrukturen aus Sträuchern und Bäumen, extensiver Unterwuchs etc.) festgelegt. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen gewerblichen Nutzflächen und den teilweise wertvollen Gehölz-, Grün- und Biotopstrukturen auf den benachbarten Grundstücken. Nachteilige Auswirkungen auf diese können damit weitgehend vermieden werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.6 „Grünordnung, Freiraumgestaltung“). Mit den geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig auch merklich zunehmen.

#### *Ergebnis:*

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Stellplatz- / Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Fläche

##### *Beschreibung:*

Bei dem überplanten Areal handelt es sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie bestehende Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 4,44 ha. Mit Ausnahme des sich im Nordwesten des „Teilbereiches A“ teilweise bis ins Plangebiet hinein erstreckenden, gesetzlich geschützten Biotops Nr. 8328-1053-000 sind auf den bereits von vorwiegend stark frequentierten Verkehrswegen (A 7, St 2520, Gemeindeverbindungsstraße, Bahnstrecke Kempten-Pfronten) und bestehenden gewerblichen Nutzflächen („Gewerbepark an der Autobahn“, Gewerbegebiet „Wildberger Weg“) vorgeprägten und vorbelasteten Flächen, innerhalb des Plangebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Unabhängig davon liegt der „Teilbereich A“ im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Iller-Vorberge (Kempter Wald)“, so dass auf

diesen Flächen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt.

*Auswirkungen:*

Die Umsetzung der geplanten baulichen Neuordnung und gewerblichen Entwicklung der Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 bedingt einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen durch Überbauung mit großflächigen Gebäudestrukturen und Hof- / Verkehrsflächen. Zudem wird im nördlichen Teil des Plangebietes („Teilbereich A“) dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ seitens der Gemeinde ein höherer Stellenwert eingeräumt, als den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche (siehe auch Kapitel 3.1 *Vorbehaltsgelände Nr. 13 „Iller-Vorberge (Kempter Wald)“*). Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegegenständlichen Flächen auch Synergieeffekte mit den benachbarten Nutzungen (bestehende Gewerbegebiete etc.) und es können vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver/ Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) genutzt werden, die unmittelbar benachbart bereits anliegen. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung der dringend erforderlichen gewerblichen Nutzflächen auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust noch ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

*Ergebnis:*

Mit dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen ergeben sich infolge der geplanten gewerblichen Entwicklung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogenen Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Als natürlicher Bodentyp hat sich hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch) etabliert. Nach den bereits durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH; Untersuchungsbericht Nr. 200915A und 200915B vom 12.10.2020 bzw. 06.11.2020) hat sich gezeigt, dass in dem Bereich nördlich der Bundesautobahn A 7 („Teilbereich A“) kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Dieser Bereich wurde im Zuge des Neubaus der Autobahn bereits vor Jahrzehnten teilweise großflächig mit beim Bau gefördertem Bodenaushub überschüttet. Diese Auffüllungen (stark kiesiger, sandig-toniger Schluff / Lehm), die unter einer etwa 15 cm starken Schicht Oberboden

folgen, haben eine Mächtigkeit von etwa 4 m, punktuell auch bis zu etwa 7 m. Erst danach folgt der natürliche Untergrund. Im südlichen Plangebiet („Teilbereich B“) folgen unter einer etwa 10 bis 20 cm starken Oberbodenschicht (teilweise torfhaltig) kiesig-sandig-tonige Schluffe / Lehme (Verwitterungsdecke, Mächtigkeit ca. 2,5 bis 4,0 m). Darunter schließen wiederum Moräneablagerungen (stark kiesiger Schluff bis stark schluffiger Kies) an.

Im regionalen Kontext verfügt der Boden am überplanten Standort über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

#### *Auswirkungen:*

Mit der im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen einhergehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung der Areale nördlich („Teilbereich A“) und südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Infolge der vorliegenden Konsistenz der Böden im Untergrund müssen in Teilen des Plangebietes auch Maßnahmen zum Bodenaustausch oder zur Bodenverbesserung mit hydraulischen Bindemitteln getroffen werden. Letztlich verbleiben bei Umsetzung der Planung lediglich in den Randbereichen der beiden Areale teilweise noch randliche Grün- und Gehölzstrukturen, wo künftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige gewerbliche Gebäudestrukturen und Nutzflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung:*

Im Bereich der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchungen durchgeführten Bohrungen wurden in unterschiedlichen Tiefen Schicht- und Stauwasserzutritte festgestellt, die innerhalb der überwiegend gering durchlässigen Deckschichten eingespannt sind. Es handelt sich bei den festgestellten Wasservorkommen um gering bis mäßig ergiebige lokale Horizonte, ein durchgehender Grundwasserspiegel auf einer definierten Höhe ist im Bereich des Plangebietes nicht ausgebildet.

Die im Plangebiet angetroffenen, bindig gemischtkörnigen Böden weisen nur eine geringe Durchlässigkeit auf, so dass im Status quo bereits häufiger Vernässungen auftreten.

Aufgrund der Topographie der überplanten Flächen ist generell mit Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Für das Plangebiet sind keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über in der Vergangenheit in diesen Bereichen abgelaufene Hochwasser- oder Starkregenereignisse bekannt.

Der Planbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

*Auswirkungen:*

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Nutzung mit großflächigen Gebäudestrukturen und zugehörigen Erschließungslagen etc. erfolgt bei Umsetzung der Planung eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Grünlandbewirtschaftung führt die geplante Überbauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, zumal auch die bereits durchgeführten Baugrunduntersuchungen (siehe auch Kapitel 2.4) gezeigt haben, dass auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Böden keine Ausbildung eines freien Grundwasserspiegels vorliegt.

Aufgrund der vorhandenen hydrogeologischen Gegebenheiten (bindige, gemischtkörnige Böden mit nur geringen Durchlässigkeiten) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht sinnvoll möglich. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet, bei dem das anfallende Niederschlagswasser über bestehende und geplante Regenwasserkanäle dem nördlichen Planbereich („Teilbereich A“) zugeleitet wird, wo es dann über ein Regenrückhaltebecken mit entsprechender Reinigung gedrosselt in den nördlich der St 2520 bestehenden Wiesenbach zum Schwarzenberger Weiher geleitet wird. Hierbei wird jeweils nur eine begrenzte Wassermenge direkt zur Ableitung gelangen. Zur Rückhaltung der im Planbereich anfallenden Niederschlagswässer wird in beiden Planbereichen („Teilbereich A“ und „Teilbereich B“) je eine zentrale Regenrückhalteanlage angeordnet, die für den jeweiligen Planbereich für den Niederschlagswasseranfall gemäß einer Versiegelung entsprechend einer maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,6 ausgelegt ist. Mit diesem Entwässerungskonzept, das im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung noch weiter konkretisiert wird, kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch nach Umsetzung der Planung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, ohne dass hierdurch eine Beeinträchtigung der natürlichen Oberflächengewässer des Wiesenbaches und des Schwarzenberger Weiher zu befürchten wäre.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen bzw. wild abfließendem Wasser werden den Bauherren ergänzend auch noch entsprechende Objektschutzmaßnahmen (wasserdichte und auftriebssichere Untergeschosse, dichte Leitungs- und Rohrdurchführungen etc.) empfohlen. Zudem ist der Großteil der nachzuweisenden Stellplätze möglichst offen und wasserdurchlässig zu gestalten.

Die bei Flach- und flachgeneigten Dächern ( $\leq 10^\circ$ ) vorgeschlagene extensive

Dachbegrünung kann eine wirksame Speicher- bzw. Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser auf den künftig stark versiegelten, gewerblichen Nutzflächen übernehmen.

*Ergebnis:*

Infolge der geplanten deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue, großflächige Gebäudestrukturen, Hof- und Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oy liegt bei ca. 6,1° C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1045 mm. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die beiden überplanten „Teilbereiche A“ und „B“ werden nahezu umlaufend von teils hochfrequentierten Verkehrswegen (A 7, St 2520, Gemeindeverbindungsstraße, Bahnstrecke Kempfen-Pfronten) begrenzt. Zudem grenzen unmittelbar östlich die bereits stark versiegelten Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ an. Die bislang noch als landwirtschaftliches Grünland bewirtschafteten Areale tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei, wobei diese Funktion durch die teilweise „Insel-lage“ der Flächen und die umliegenden baulichen und Infrastrukturanlagen bereits im Status quo lokal relativ eingeschränkt ist.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen (Grünland) und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Infolge der entstehenden großflächigen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Straßen, Stellplätze, Hofflächen etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen werden. Wegen der Lage der überplanten Flächen, umgeben von hochfrequentierten Straßen und baulichen Strukturen (Gewerbe), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von geringer Bedeutung.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbegebiete und vor allem der unmittelbar anliegenden, stark frequentierten Straßen (A 7, St 2520) eher untergeordnet sein werden.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

## Schutzgut Landschaft

### *Beschreibung:*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen ohne wesentlichen Gehölzbestand. Unmittelbar nördlich an den „Teilbereich A“ grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“ an. Der „Teilbereich A“ befindet sich außerdem im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“. Die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Teilflächen des Planareals wird in erster Linie durch geschützte Biotopstrukturen (Biotop Nr. 8328-1053-000), landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, überwiegend stark frequentierte Verkehrsflächen, die bereits vorhandenen Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ sowie die hier bereits vorhandenen markanten Gebäudestrukturen geprägt. Durch die benachbarten Gewerbebestrukturen und Verkehrswege (Straßen, Kreisverkehr, Brücken etc.) weist das Plangebiet im Status quo bereits eine starke technische Vorprägung auf. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind auf den überplanten Flächen nicht vorhanden.

### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten baulichen Entwicklung und Überbauung der bislang landwirtschaftlich bewirtschafteten Grünflächen durch großmaßstäbliche Gewerbeeinheiten wird das Landschaftsbild im Plangebiet grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen gewerblichen Bauten eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der bereits am Standort vorhandenen gewerblichen Strukturen sichergestellt werden. In Verbindung mit den randlichen Grün- und Gehölzstrukturen kann künftig eine harmonische Siedlungseinheit zwischen „Bestand“ und „Planung“ ermöglicht werden, die auch der Lage am nördlichen Ortseingang des Kneipp- und Kurortes Oy angemessen gerecht wird. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten gewerblichen Siedlungseinheit mit der Autobahnanschlussstelle „Oy-Mittelberg“ im Osten, dem Wildberger Weg und der Höchstspannungsfreileitung im Süden, der erhöhten Bahnstrecke Kempten-Pfronten sowie eine bestehende Gehölzstruktur im Westen und die Staatsstraße St 2520 im Norden bei.

Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“ in nördlicher Nachbarschaft der St 2520 sind durch die Umsetzung der gewerblichen Entwicklung nicht zu befürchten.

### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

#### *Beschreibung:*

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Planbereichs und in dessen näherem Umfeld keine Kulturgüter vor. Als sonstige Sachgüter sind mehrere Verkehrsflächen und die 380-kV-Hochspannungsfreileitung im südlichen Abschnitt des „Teilbereiches B“ im Plangebietes vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Mit Umsetzung der gewerblichen Bebauung und Nutzung ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die Höchstspannungsfreileitung wird bei der gewerblichen Entwicklung angemessen berücksichtigt, so dass auch deren Fortbestand weiterhin gesichert ist. Die Gemeindeverbindungsstraße und die St 2520 werden lediglich punktuell im Bereich neuer Erschließungsbereiche von der Planung tangiert. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um untergeordnete Anpassungen/Angleichungen, durch welche die Funktion der bestehenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.

#### *Ergebnis:*

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Entwicklung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung der beiden Areale nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 („Teilbereich A“ und „B“), insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens**

### **6.4.1 Baubedingte Auswirkungen**

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der teilweise vorhandenen Vegetation im Umfeld führen. Im nördlichen



Planbereich („Teilbereich A“) darf es auch während der Bauphase zu keiner Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Biotopfläche (Biotop Nr. 8328-1053-000) kommen. Um dies vermeiden zu können, ist während der Bauphase entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Flur Nr. 1919 ein Bauzaun aufzustellen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsgerausche, Gewerbeemissionen etc.) werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur bedingt wahrnehmbar sein. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der aufgrund der stark belasteten Verkehrswege (A 7, St 2520 etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft aber nicht wahrnehmbar sein wird. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

#### 6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch die neuen gewerblichen Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. Infolge der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen relevanten Vorbelastungen (stark frequentierte Verkehrsflächen, Gewerbegebiete) werden diese Umweltauswirkungen keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung, Straßenbeleuchtungsanlagen, etc.) der gewerblichen Bauflächen werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet künftig ändern. Infolge der Lage des Plangebietes, der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie stark frequentierten Verkehrsflächen im direkten Umfeld sowie der gewählten Vorgaben (insektenfreundliche Beleuchtung, keine permanente Beleuchtung) sind die Veränderungen hierdurch aber nicht wesentlich. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Auf den geplanten gewerblichen Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw.

durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

## **6.5 Kumulative Auswirkungen**

### **6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen**

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### **6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen**

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gewerblichen Nutzung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

### **6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind**

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten gewerblichen Neuordnung und Entwicklung des Areals vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

## **6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beiden überplanten „Teilbereiche A“ und „B“ des Plangebietes auch weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und zugehörigen Erschließungs- sowie Grünstrukturen wäre aufgrund der

Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hier nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine Entwicklung von neuen Gehölzstrukturen im künftigen Randbereich des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

## **6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Umsetzung baulicher / passiver Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schallschutzfenster etc.) an den betroffenen Gebäuden zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Verkehrsgerausche der umliegenden Verkehrswege (A 7, St 2520, Gemeindeverbindungsstraße) auf schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Aufenthaltsräume etc.) der künftigen Betriebe.
- Lärmkontingentierung der geplanten gewerblichen Bauflächen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes.
- Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ für Gebäude im Umkreis von 40 m zur westlich benachbarten Bahnlinie („Teilbereich B“).
- Ausschluss von Gebäuden oder Anlagen etc. zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnungen etc.) sowie der Errichtung von Balkonen und Dachterrassen innerhalb des Schutzbereiches der im südlichen Planbereich („Teilbereich B“) verlaufenden Höchstspannungsfreileitung.
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der gewerblichen Nutzflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu wertvollen benachbarten Biotopstrukturen (Biotop Nr. 8328-1053-000 westlich Teilbereich A).
- Rückschnitt und Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum von 01.10. bis Ende Februar.
- Herstellung von Eidechsenhabitaten / Habitatstrukturen einschließlich Winterquartieren im Nahbereich der westlich des „Teilbereiches B“ verlaufenden Bahnstrecke.
- Verwendung von ausschließlich insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern ohne permanente nächtliche Beleuchtung.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen und besonders geschützter Biotopstrukturen (westlich „Teilfläche A“) bei Umsetzung der gewerblichen Bauflächen durch Bauzaun entlang Plangebietsgrenze.
- Aufstellung eines Reptilienzaunes entlang der Bahnstrecke mit ökologischer Baubegleitung während der Umsetzung der gewerblichen Nutzflächen im „Teilbereich B“.
- Einschaltung ökologischer Baubegleitung zur Kontrolle der Umsetzung aller vorgesehenen Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

### Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der gewerblichen Flächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

### Schutzgut Wasser

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, durch Vorgabe zu offener und wasserdurchlässiger Gestaltung des Großteils der nachzuweisenden Stellplätze.
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und gedrosselte, gereinigte Zuleitung in den Wiesenbach zum Schwarzenberger Weiher. Konkrete Vorgaben (jährliche Kontrolle etc.) zu Umsetzung und Unterhalt der Niederschlagswasserzuleitung zum Schwarzenberger Weiher (siehe auch Kap. 5.2.2).
- Schaffung von privaten Rückhalteeinrichtungen etc. bei zu starker Versiegelung (GRZ > 0,6).
- Empfehlung zur extensiven Begrünung von Flachdächern und damit Speicherung sowie Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers.

### Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO<sub>2</sub> - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Umsetzung kompakter Baukörper mit günstigem A/V-Verhältnis („Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis“).
- Ermöglichung von solarer Energienutzung auf gesamten Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

### Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen gewerblichen Baustrukturen.
- Entstehung einer mit umliegenden Bestandsstrukturen („Gewerbepark an der Autobahn“, Gewerbegebiet „Wildberger Weg“) zusammenhängenden Siedlungseinheit.
- Umsetzung von den Gebäudekubaturen und deren Architektur deutlich untergeordneten Werbeanlagen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Gemeindeverbindungsstraße, St 2520).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

## 6.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Januar 2003) durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die bauliche Entwicklung des Planbereiches ausgelöst wird.

Als eingriffsrelevante Flächen wurden für die beiden Teilbereiche nördlich und südlich der Autobahn jeweils sämtliche Flächen herangezogen, die nicht Bestandteil der bereits bestehenden Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße sind. Für den Teilbereich nördlich der Autobahn („Teilbereich A“) beträgt die eingriffsrelevante Fläche demnach ca. 18.890 m<sup>2</sup> und für den Teilbereich südlich der Autobahn („Teilbereich B“) ca. 20.630 m<sup>2</sup>.

In der Folge wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb der beiden Teilflächen handelt es sich größtenteils um bislang landwirtschaftlich genutztes Grünland, das als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen ist. Im „Teilbereich A“ wird im nordwestlichen Randbereich ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“), das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist, teilweise tangiert, wobei die typischen Biotopstrukturen in Natura auf der überplanten Fläche hier jedoch nicht klar gegenüber dem sonstigen Bewuchs abgrenzbar sind. Bei den tangierten Biotopflächen handelt es sich grundsätzlich um „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, die damit der Kategorie III zuzuordnen sind.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Für das Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) vorgesehen, was dem Typ A („hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“) entspricht. Daraus ergibt sich für den Großteil der überplanten Flächen die Beeinträchtigungsintensität A I. Für den teilweise von der Planung tangierten Bereich des amtlich kartierten Biotops ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität A III.

Für den Großteil der neu in Anspruch genommenen Flächen (Beeinträchtigungsintensität A I) kann bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens der Kompensationsfaktor innerhalb einer angegebenen Spanne 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Für den nördlichen „Teilbereich A“ können infolge der geplanten Grundstückszuschnitte und Nutzungen nur in geringem Umfang eingriffsminimierende Maßnahmen (Randeingrünung etc.) im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert werden. Nachdem diese Flächen auch in unmittelbarer Nachbarschaft des amtlich kartierten Biotops (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“) liegen, wird für diesen Bereich ein Kompensationsfaktor von 0,6 in Ansatz gebracht. Für den Bereich des tangierten Biotops wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 (Spanne gemäß Leitfaden 1,0 - 3,0) angesetzt. Für den südlichen „Teilbereich B“ können im Bebauungsplan bereichsweise auch private randliche Grünflächen mit konkreten Pflanzmaßnahmen

und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Eidechsenhabitate) gesichert werden. Infolge dieser planungsrechtlich gesicherten Vermeidungsmaßnahmen wird für den „Teilbereich B“ in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

Für die überplanten Teilbereiche ergibt sich für die eingriffsrelevanten Flächen somit folgender Kompensationsbedarf:

„Teilbereich A“:	$18.415 \text{ m}^2 \times 0,6 =$	11.049 m <sup>2</sup>
„Teilbereich A“ (Biotopfläche):	$475 \text{ m}^2 \times 2,0 =$	950 m <sup>2</sup>
„Teilbereich B“:	$20.630 \text{ m}^2 \times 0,5 =$	10.315 m <sup>2</sup>

---

**Gesamtkompensationsbedarf**

**22.314 m<sup>2</sup>**

Nachdem auf den überplanten Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 selbst keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt werden. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2 bis 4). Der für die geplante gewerbliche Entwicklung erforderliche Ausgleichsbedarf von 22.314 m<sup>2</sup> wird durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der gemeindeeigenen Grundstücke Flur Nrn. 6687 (Ausgleichsfläche insgesamt 10.115 m<sup>2</sup>, siehe Teilplan 2), 6689 (anrechenbare Ausgleichsfläche 5.912 m<sup>2</sup>, siehe Teilplan 2), 6421 (Ausgleichsfläche 1.920 m<sup>2</sup>, siehe Teilplan 3) sowie 5393 (Ausgleichsfläche 4.378 m<sup>2</sup>), jeweils Gemarkung Mittelberg, bzw. Teilflächen davon kompensiert. Für diese vier Grundstücke wurden vom Büro Hofmann & Dietz, Irsee, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits verschiedene Maßnahmen (Entwicklung Extensivwiese, Feuchtwiese, Hochstaudensaum etc.) zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen erarbeitet, deren Umsetzung nun über den Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ verbindlich gesichert werden soll. Die vier Ausgleichsflächen liegen nordöstlich des Ortsteiles Oberzollhaus teilweise angrenzend an den Standortübungsplatz Bodelsberg, im Nordwesten des Plangebietes des Bebauungsplanes bzw. östlich der Ortslage Oy, im Südosten des Plangebietes. Mit dem Satzungsbeschluss werden die externen Kompensationsflächen an das Landesamt für Umwelt gemeldet.



Abb. 17: Lagepläne externe Ausgleichsflächen, © Büro Hofmann & Dietz, Erläuterung Ökokonto Oy

Mit den externen, gemeindeeigenen Ausgleichsflächen (FI.Nrn. 5393, 6421, 6687 und 6689, Gemarkung Mittelberg) und den darauf umzusetzenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen können die mit der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen im Plangebiet verbundenen Eingriffe in Flora und Fauna umfassend kompensiert werden.

## 6.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Beim Scoping-Termin wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeführt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine besonderen Anforderungen an die beiden für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen „Teilbereiche A“ und „B“ zu stellen sind. Lediglich im Bereich der Bahnfläche im Westen des „Teilbereiches B“ sind Vorkommen der besonders geschützten Zauneidechse zu erwarten. Hierzu liegen der Unteren Naturschutzbehörde bereits Kartierungen von 2016 zu einem Projekt der Bahn vor. Neue Kartierungen der Zauneidechse sind jedoch nicht notwendig.

Für das Plangebiet liegen, trotz der direkten Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Illervorberge (Kempter Wald)“, keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten (mit Ausnahme der Zauneidechse) gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist (abgesehen von der Zauneidechse) mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Einschätzung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm (Bericht vom 02.02.2021) haben sich die Erkenntnisse der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt. Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel, Schmetterlinge, Fledermäuse, Amphibien etc.) können weitestgehend ausgeschlossen werden (siehe auch Kapitel 6.3.2 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“). Mit Umsetzung von konkreten Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldberäumung, Eidechsenhabitate, insektenfreundliche Beleuchtung etc.) kann darüber hinaus auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, so dass keine Zugriffsverbote erfüllt werden. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung demnach nicht entgegen.

## 6.9 Planungsalternativen

Die gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich vorwiegend auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Autobahnanschlusses „Oy-Mittelberg“ konzentriert. Innerhalb dieser Bereiche sind aber für die Gemeinde keine gewerblichen Grundstücke für weitere Ansiedlungen mehr verfügbar. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als potenzielle gewerbliche Entwicklungsflächen gesicherten Areale nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus (Gesamtpotenzial 6,4 ha), sind bislang für die Gemeinde aber nicht verfügbar, um den zahlreich vorliegenden Anfragen nach gewerblichen Nutzflächen Rechnung tragen zu können.

Am südöstlichen Ortsausgang der Ortslage Oy befindet sich auch noch ein größerer Betrieb zur Erzeugung von Produkten der Körper- und Gesundheitspflege sowie zwei mittelgroße Betriebe westlich und östlich der Hauptstraße. Wie die



Ortsteile Faistenoy, Haslach, Maria-Rain, Mittelberg, Oberzollhaus, Petersthal und Schwarzenberg ist aber auch die Ortslage Oy vorwiegend auf eine wohnbauliche und touristische Nutzung ausgelegt. Lediglich im Bereich des Ortskernes finden sich noch einige wenige Kleinstgewerbe und Handelseinheiten. Die bereits bestehenden Siedlungsflächen im Bereich der einzelnen Ortslagen scheiden demnach u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nachbarschaft zu schutzbedürftigem Wohnen) und auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit sowie geeigneter Flächenzuschnitte für eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzflächen grundsätzlich aus. Darüber hinaus sind viele Flächen im Gemeindegebiet aufgrund der Lage in der Allgäuer Voralpenlandschaft (hügelige Topographie) für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht geeignet. Ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung völlig ungeeignet sind die zahlreichen Moorflächen, die das Gemeindegebiet in weiten Teilen prägen.

Aus den genannten Gründen (siehe auch Kapitel 3.1 „Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung“) hat die Gemeinde die gemeindeeigenen Grundstücke Flur Nr. 1920 und 3339, nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 für eine Entwicklung von dringend benötigten gewerblichen Strukturen ausgewählt. In diesem Bereich der Ortslage können durch Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen mit einem noch vertretbaren Eingriff in Natur und Landschaft die bereits bestehenden Gewerbegebiete ausgebaut und erweitert werden. Zudem befinden sich in der Umgebung des überplanten Areals keine besonderen immissionsschutzfachlich schützenswerten Nutzungen. Auch eine adäquate Verkehrsanbindung an die überörtlichen Verkehrswege (u. a. A 7 - Autobahnanschluss „Oy-Mittelberg“) ist in diesen Bereichen bereits vorhanden.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen beidseitig der Bundesautobahn A 7 für eine Erweiterung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Gewerbenutzung für eine derartige Nutzung aus Sicht der Gemeinde eine besondere Eignung aufweist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Gebäude kann dabei aufgegriffen und am künftigen Ortsrand abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist an Alternativstandorten in Oy-Mittelberg derzeit nicht gegeben.

## **6.10 Zusätzliche Angaben**

### **6.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Zudem wurden die Ergebnisse aus einem am 21.10.2020 erfolgten Scopingtermin mit dem maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu und sonstigen Fachbehörden herangezogen.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Januar 2003).

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie Gutachten vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- *Autobahn GmbH des Bundes*, Schreiben vom 22.03.2021 und 17.12.2021, mit Ausführungen zu Lärm-, Verschmutzungs- und sonstigen Emissionen infolge der Bundesautobahn und grundsätzlichen Auflagen (Anforderungen an Beleuchtung, Photovoltaikanlagen etc.) für bauliche Entwicklungen in Nachbarschaft der Bundesautobahn.
- *Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz*, Schreiben vom 12.03.2021 und 23.22.2021, mit Anmerkungen und Ausführungen zu Verkehrslärmemissionen benachbarter Verkehrswege (A 7, St 2520 etc.) und hierfür erforderlicher Schutzmaßnahmen, zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der vom Plangebiet ausgehenden Lärmauswirkungen (Lärmkontingentierung), zu möglichen Erschütterungsauswirkungen der benachbarten Bahnlinie und zu möglichen elektromagnetischen Auswirkungen der im „Teilbereich B“ verlaufenden Höchstspannungsleitung.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten*, Schreiben vom 30.11.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zu möglichen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- *Amprion GmbH*, Schreiben vom 18.10.2021 und 19.11.2021, mit Ausführungen und Vorgaben zu möglichen elektromagnetischen Auswirkungen im Bereich der über den „Teilbereich B“ verlaufenden Höchstspannungsfreileitung Vöhringen - Füssen (Westtirol).
- *EM Plan, Planung + Beratung zum Immissionsschutz*, Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2021, mit Ermittlung der auf den einzelnen gewerblichen Nutzflächen zulässigen Emissionskontingenten tags/nachts (Lärmkontingentierung) und Vorschlägen für entsprechende immissionsschutzrechtliche Vorgaben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*, Schreiben vom 31.03.2021 sowie 15.12.2021, und *Regionaler Planungsverband Allgäu*, Schreiben vom 08.04.2021, jeweils mit Ausführungen zur Betroffenheit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ und Vorgaben zur Berücksichtigung der Belange Natur und Landschaft.
- *Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung und Untere Naturschutzbehörde*, Schreiben vom 30.03.2021, mit Anmerkungen und Vorgaben zu dem tangierten, gesetzlich geschützten Biotop („Nasswiese nördlich Oy“), zur Verträglichkeit der Planung mit dem benachbarten FFH-Gebiet, zu natur- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung, sowie zu Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der gewerblichen Flächen.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten*, Schreiben vom 30.11.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zum Verlust wertvoller, bislang landwirtschaftlich genutzter Grünflächen.

- *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler*, artenschutzrechtliche Vorprüfung / Abschätzung vom 02.02.2021, mit Ermittlung / Bewertung möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen und Betroffenheiten der Planung sowie Vorschlägen zu erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.
- *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler*, FFH-Verträglichkeitsabschätzung vom 20.10.2021, mit Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit dem nördlich benachbarten FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“.

Schutzgut Boden / Schutzgut Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Kempten*, Schreiben vom 29.03.2021, 15.12.2021 und 17.01.2022, mit Anmerkungen und Vorgaben zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zum Erfordernis eines Entwässerungskonzeptes, zu Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebieten, zu wild abfließendem Wasser / Sturzfluten, zu Altlasten, zum Bodenschutz und zur Wasserversorgung.
- *Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH*, Baugrunduntersuchungen vom 12.10.2020 und 06.11.2020, mit Untersuchungen und Beurteilungen u. a. zur Geologie, zur Grundwassersituation, zur Versickerungseignung sowie zur bautechnischen Eignung (Gründung, Tragfähigkeit etc.) des Untergrundes im Plangebietes.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

#### 6.10.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Baumaßnahmen auf öffentlichen / privaten Flächen sowie insbesondere die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wertvolle benachbarte Flächen (Bauzaun, Amphibienzaun etc.) sind durch Einschaltung einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten,

Die fachgerechte Umsetzung der externen Ausgleichsflächen wird durch die Gemeinde evtl. unter Einschaltung eines Fachbüros nach einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes überprüft. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob sich die Kompensationsflächen wie geplant entwickeln und die Flächen die ihnen zugeordneten Entwicklungsziele auch erfüllen können. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der auf den gewerblichen Grundstücksflächen vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Betriebes auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der

Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

### 6.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das betrachtete Plangebiet umfasst ca. 4,44 ha und gliedert sich in zwei Teilbereiche. Auf bisher vorwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzten Arealen nördlich („Teilbereich A“) und südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7, im Norden der Ortslage Oy und westlich der bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“ und „Wildberger Weg“ sollen neue gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen infolge der gewerblichen Überbauung und Nutzung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung mit der Realisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung und Nutzung der Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen etc.) eine deutlich höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (offene / wasserdurchlässige Beläge, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden externe, gemeindeeigene naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen in einer Größe von insgesamt mindestens 22.314 m<sup>2</sup> dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilpläne 2 bis 4) und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

## 7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>3,37</b>	<b>75,9</b>
- Gewerbegebiet (davon ca. 0,16 ha künftige Privatstraße)	3,37	75,9
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,52</b>	<b>11,7</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,49	11,0
- Landwirtschaftsweg	0,03	0,7
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,55</b>	<b>12,4</b>
- Private Grünflächen	0,33	7,4
- Öffentliches Straßenbegleitgrün	0,21	4,7
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,01	0,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,44</b>	<b>100,0</b>

Aufgestellt:  
Kissing, 14.02.2022



ARNOLD CONSULT AG