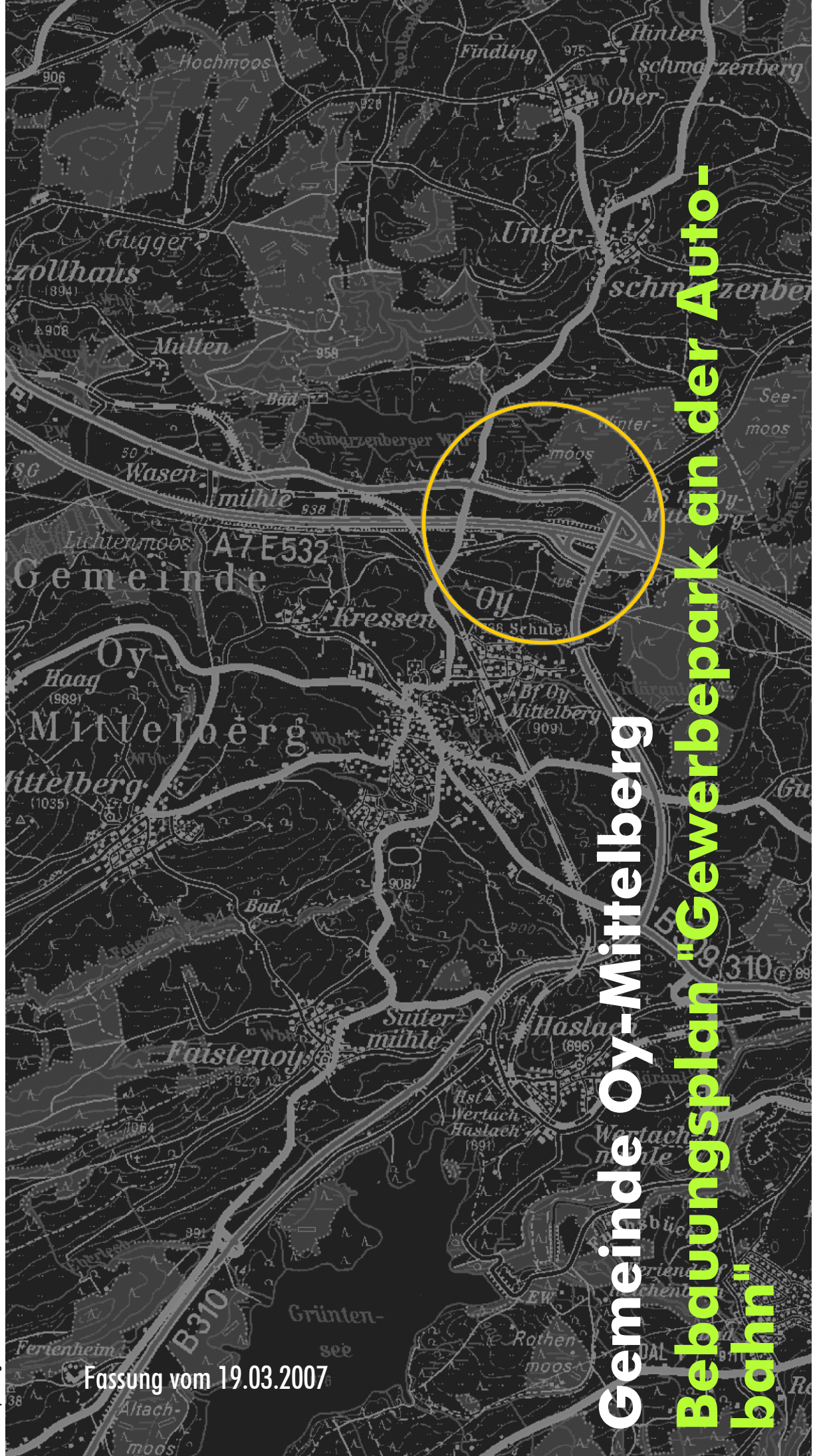


Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 19.03.2007



Gemeinde Oy-Mittelberg Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn"

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975)

2.1

GE₁

Gewerbegebiet₁ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungen folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m²

2.2

GE₂

Gewerbegebiet₂ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungen folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m²
- nachts (22 - 06 Uhr): 52 dB(A)/m²

2.3

Vorgaben für die Berechnung flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Bei der Berechnung der Immissions-Richtwert-Anteile aus den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sind dabei folgende Vorgaben zu beachten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Schall abstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schall-Ausbreitungs-Rechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summen-Pegeln

- gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schall-Ausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- Immissions-Orte: jeweils Aufenthaltsraum-Fenster des obersten bewohnten Geschoßes

2.4 GRZ

Grundflächenzahl (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 u. §19 Abs.1 BauNVO; Nr.2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

2.5 WH_{max} m

Maximale traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung);

Bestimmung der WH_{max} : Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes

an der Stelle des höchsten Wertes gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

2.6 FH m

Firsthöhe (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; Nr.2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des jeweiligen First-Abschnittes (durchgehende, gera-

de Linie) senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 2,00 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die dort festgesetzte WH nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.8 a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

2.9



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

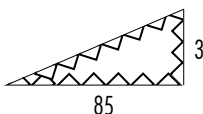
2.10



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind nur folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- zur Erschließung notwendige Verkehrsflächen, sofern hierdurch keine Störung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. Autobahn erfolgt
- Stellplätze
- Freiflächen zur Lagerung


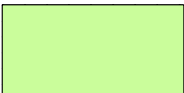
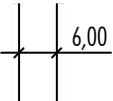

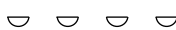

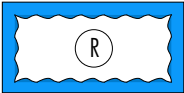
2.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über

Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

- 2.12  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.13  **Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Standspur, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;
- 2.15  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.16  **Bereich ohne Einfahrt** (Einbahnstraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.17  Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Trafostation**;
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- 2.19  **Retentions-Bereich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln

anzulegen.

2.20



Öffentliche **Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung** der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 12 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Einrichtung einer Pumpstation für Oberflächenwasser zulässig.

2.21

Bodenschutz, Grundwasserschutz

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22



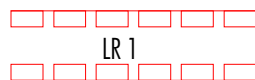
Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.23

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

Zum Schutz der nachtaktiven Insektenflora sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig, deren Lichtpunkt sich im Gehäuse befindet. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 5,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.24



Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.25



Leitungsrecht 2 zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.26



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nicht ausschließlich auf die der B 309 zugewandten Seite (Nordseite) zu orientieren; Lüftungsmöglichkeiten auf anderen Gebäudeseiten müssen vorhanden sein.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade sind als Schallschutz-Fenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

2.27



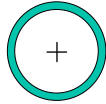
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der A 7 abgewandten Seite (Nordseite) zu orientieren; Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen sind an der West-, Süd-, und Ostfassade als Schallschutz-Fenster zu errich-

ten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

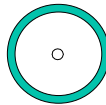
2.28



Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

2.29



Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

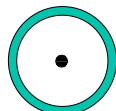
2.30



Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

2.31



Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.32 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen**

Pflanzgebote:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen oder als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen, Sukzessionsflächen, o.ä.). Die Flächen sind zusätzlich mit Bäumen zu bepflanzen (siehe Planzeichnung). Im Bereich der Grundstückszufahrten sind auch befestigte Flächen zulässig.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzgebote in den Bau- gebieten

Pflanzgebote:

- Pro 700 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. (Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können hierbei auf die Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.)
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Evonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) zur Pflanzung lockerer Gehölz-Gruppen. Die gehölzfreien Bereiche sind als extensive Grünflächen auszubilden und zu pflegen.

Abweichend von den unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" (siehe oben) aufgelisteten Gehölzen sind in den in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

2.35



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung). Der Uferbereich der Retentionsmulde ist als feuchte bis frische Hochstaudenflur zu entwickeln und mit Ufergehölz-Gruppen locker zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Pappel	<i>Populus alba</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>
Reif-Weide	<i>Salix daphnoides</i>
Kopf-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
und andere Weiden-Arten	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Sträucher

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpen Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

2.36



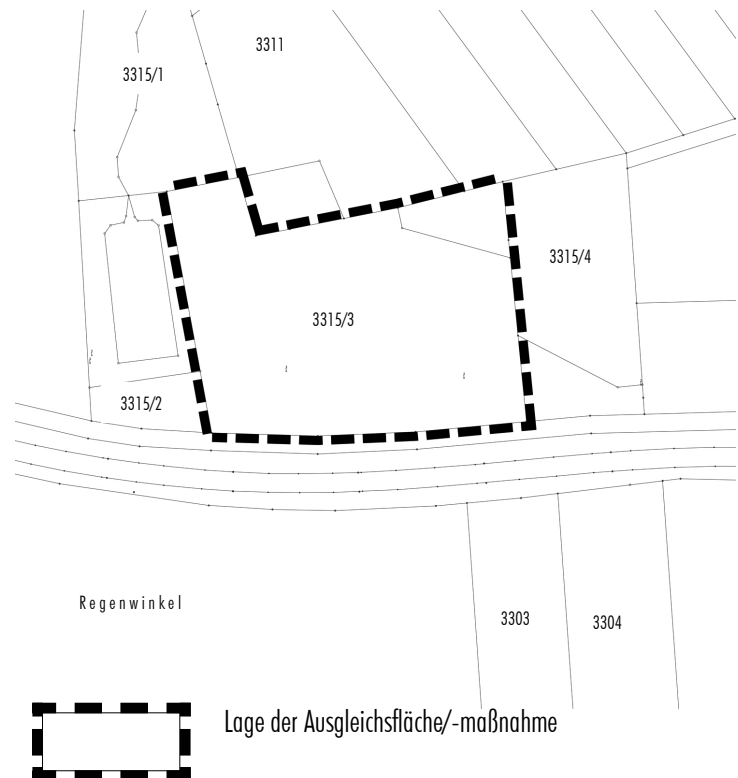
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" der Gemeinde Oy-Mittelberg;

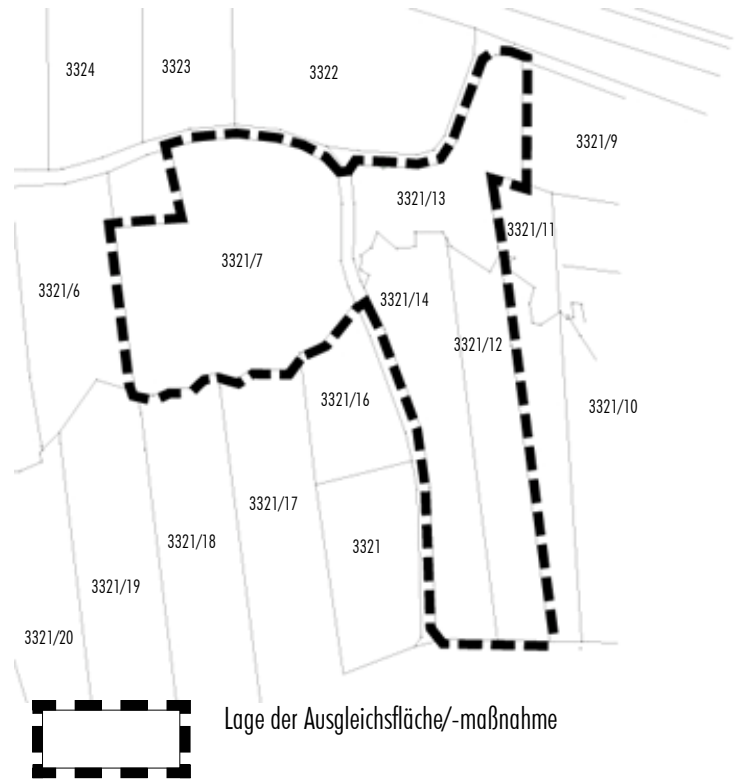
3

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


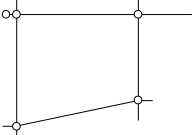
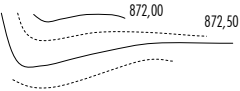
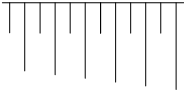

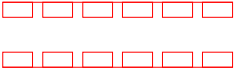
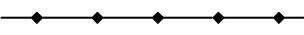
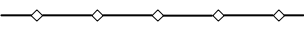
3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Eine dieser Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich auf der Fl.-Nr. 3315/3 der Gemarkung Mittelberg. Die übrigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).





- 4.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 4.2 Werbeanlagen in den Baugebieten** Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)
- 4.3 Zäune in den Baugebieten** Zäune in den Baugebieten dürfen einen Abstand von 0,75 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten (Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3 **3303** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 5.6  **Stellplätze** für LKW und PKW in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);
- 5.7  Flächen, für die **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte** erwirkt werden sollten (siehe Planzeichnung); der Bereich des Leitungsrechtes 1 kann überbaut werden (Nr. 15.5. PlanzV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 21 BauGB);
- 5.8  **Mittelspannungs-Leitung** oberirdisch, hier 20 kV Freileitung der Allgäuer Überlandwerke (AÜW) Kempten (siehe Planzeichnung); diese wird bei der Umsetzung der Planung verkabelt;
- 5.9  **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal und Abwasser-Druckleitung der Gemeinde Oy-Mittelberg sowie Regenwasserkanal der Autobahndirektion Südbayern;

- 5.10 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.11 Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** Auf Grund der einschlägigen Rechtsprechung (Urteil 4 C 1.01 des BVerwG vom 07.06.2001 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO) sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche) nur dann zulässig, wenn es sich um Anlagen handelt, die dem "Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen", sofern es sich also um Eigenwerbung, nicht um Fremdwerbung handelt.
- 5.12 Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser** Die Dimensionierung der Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sollte nach dem Merkblatt "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" erfolgen.
- Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 16.01.2007 ist eine Flächen-Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden nicht möglich. Die Abführung von Niederschlagswasser erfolgt deshalb auf folgende Weise: Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in der Retentionsmulde, die in der zentralen Grünfläche festgesetzt ist, gesammelt. Diese Retentionsmulde ist für den erforderlichen Löschwasser-Rückhalt vorgesehen. Das Fassungsvermögen der Mulde ist ausreichend für den Bedarf einer Löschgruppe der Feuerwehr. Die erforderliche Menge an Löschwasser wird durch einen Dauereinstau vorgehalten. Darüber hinaus kann in dieser Retentionsmulde durch Schieber-Betätigung im Überlaufschacht auch kontaminiertes Oberflächenwasser (z.B. nach einem Betriebsunfall) kurzfristig bis zur geeigneten Entsorgung zurückgehalten werden. Ankommendes Niederschlagswasser wird über den Überlaufschacht und einen Kanal unter der B 309 hindurch in eine weitere Retentionsmulde auf

Fl.-Nr. 3315/3 nördlich des Planungsgebietes (Ausgleichsfläche) geleitet. Im Anschluss daran wird es gedrosselt dem Vorflutergraben zum "Schwarzenberger Weiher" zugeführt.

Für die Anlage einer Leitung unter der B 309 hindurch ist durch die Gemeinde Oy-Mittelberg ein Gestattungsvertrag mit dem staatlichen Bauamt Kempten abzuschließen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 5.13 Bau-Beschränkungszone** Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A7 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß §9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahn-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.
- 5.14 Pflege der Retentionsmulde** Die Retentionsmulde sollte 1- bis 2-mal pro Jahr ausgemäht und in den Randbereichen gepflegt bzw. bei Bedarf entschlammt und entkrautet werden.
- 5.15 Gestaltung von Zäunen zur B 309 hin** Um die Sicherheit des Verkehrs auf der B 309 nicht zu gefährden, sollten Zäune zur B 309 hin in Höhe und Transparenz so ausgeführt werden, dass keine massive Hindernis-Wirkung auftritt.
- 5.16 Ergänzende Hinweise** Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, ist in Teilbereichen des Planungsgebietes mit einer Bodenkonsistenz zu rechnen, die bei hohen Flächen-Lasten keine ausreichend setzungsarme und grundbruchsichere Gründung gewährleistet.

tet. In diesen Bereichen können Tiefergründungen mittels Teil- oder Vollboden-Austausch oder Ersatzverfahren (Ramm-/Bohrpfähle, säulenförmige Bodenverbesserungen etc.) erforderlich werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können vorübergehende belästigende Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) auftreten.

Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der A7 sind passive Lärmschutzmaßnahmen veranlasst (Auflagen zur Orientierung sowie zur technischen Ausführung von Fenstern). Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

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

5.17 Plangenaugigkeit

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

5.18 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.03.2007.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Eine der Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich nördlich der Planungsgebietes auf Fl.-Nr. 3315/3. Die übrigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 der Gemarkung Mittelberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 19.03.2007. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.03.2007 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

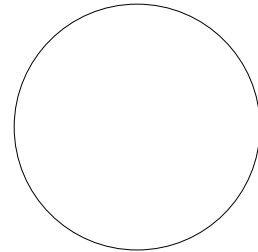
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt nordöstlich des Haupt-Ortes Oy. Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Bundes-Autobahn A 7 begrenzt und im Norden durch die Bundes-Straße B 309. Im Westen grenzt die Gemeinde-Verbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn-Auffahrt Oy-Mittelberg zur A 7. Südlich des zu überplanenden Bereiches, jenseits der A 7, befinden sich eine Hofstelle sowie mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Die übrigen das Planungsgebiet umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

7.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke Fl.-Nr. 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305 und 3306 (Teilfläche). Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung der geplanten Erschließungs-Straße in die B 309 die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller-Vorbergen geprägt.
- 8.1.2 Der überplante Bereich wird als Intensiv-Grünland genutzt. Am südlichen Rand verläuft ein Wirtschaftsweg. Etwa in der Mitte des Planungsgebietes befindet sich eine einzelne Schwarz-Erle. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzel-Elemente vorhanden.
- 8.1.3 Das Gelände fällt insgesamt (zum Teil stark) Richtung Norden ab. Der westliche Teil des Planungsgebietes weist dabei eine Neigung Richtung Nordosten, der östliche Teil eine Neigung Richtung Nordwesten auf. Die beiden Hänge bilden etwa in der Mitte des Planungsbereiches eine gegen Norden geöffnete Senke. Diese Geländeformation weist auf einen Oberflächenwasser-Abfluss in diesem Bereich hin. Die Geländeneigung bewegt sich dabei in einem Bereich zwischen 1 und 15 %. Zur B 309 hin besteht etwa von der Mitte des Planungsgebietes aus Richtung Osten auf einer Länge von ca. 170 m eine markante Böschung mit einem Höhenversatz von ca. 2 m.

8.2 Übergeordnete Planungen

- 8.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- A 11.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
 - A 11.3/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum"
 - A 12.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so Flächen- und Ressourcen sparend wie möglich erfolgen.
 - A 12.1.4.1 Die Kleinzentren sollen die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sicherstellen.

- A II 3/ Struktur- Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.
- B II 4 Die Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter möglichst so abzustimmen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ohne nachteilige Änderungen von Dauer und Gleichmaß der natürlichen Prozesse erhalten bleibt.
- B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
- B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 2.4 Großflächige Gewerbegebiete sollen in der Regel nur in geeigneten Zentralen Orten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung ausgewiesen werden. Agglomerationen im Anschluss an Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulichen Randlagen sollen vermieden werden.

8.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 1 Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschafts-Raum für die dort lebende Bevölkerung und Stärkung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit.
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
- B I 2.1 Bestimmung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)"
- B II 1.1 Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung; ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze
- B II 1.2 Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung; Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte
- B VI 1.4 Bereitstellung gewerblicher Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten; Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete insbesondere dann, wenn dadurch anderweitig neu auszuweisende Siedlungsgebiete entfallen können und sich der Flächenverbrauch dadurch vermindert.

8.2.3 Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um einen aus städtebaulichen Gründen für ein Gewerbegebiet hervorragend geeigneten Bereich. Zum einen ist durch den unmittelbaren Anschluss der Flächen an die A 7 sowie an die B 309 eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung gegeben (siehe Ziel B VI 2.4 des LEP). Zum anderen ergeben sich auf Grund der Lage der Flächen keine Immissionsschutz-Konflikte mit bestehenden Siedlungs-Bereichen.

Das Ziel B VI 1.1 Absatz 1 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten: Im so genannten Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen dieser Änderung wird das Planungsgebiet als Gewerbefläche dargestellt. Gleichzeitig mit dieser Neu-Ausweisung eines Gewerbegebietes wird ein im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellter Bereich ("Gewerbeflächen Ochsenhof" im Ortsteil Oberzollhaus) um ca. 4,10 ha reduziert. Auf diese Weise wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf ein für die Entwicklung der Gemeinde erforderliches Maß verringert. Die

Bevorzugung des neuen Standortes gegenüber dem Standort "Ochsenhof" erfolgt dabei aus den folgenden städtebaulichen Gründen: Der Standort "Ochsenhof" befindet sich in der Nähe von Wohnbebauung, weshalb vor allem im südöstlichen Bereich der dargestellten Gewerbeflächen mit Immissionsschutz-Konflikten zu rechnen ist. Eine unmittelbare Verkehrs-Anbindung des Standortes "Ochsenhof" ist nur durch die B 309 gegeben und insofern als deutlich ungünstiger zu bezeichnen als die Anbindung des gewählten Standortes des vorliegenden Bebauungsplanes. Zudem befindet sich der Standort "Ochsenhof" in exponierter Hanglage nördlich des Ortsteiles Oberzollhaus. Ein Gewerbegebiet in diesem Bereich würde erkennbare Fernwirkung auf die Höhenstraße zwischen Oy und Haag entfalten, während ein Gewerbegebiet im Planungsbereich auf Grund der eingeschränkten Blickbeziehungen eine deutlich geringere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Darüber hinaus besteht östlich des Standortes "Ochsenhof" ein Biotop, zu dessen Schutz ein ausreichender Abstand eingehalten werden sollte. Der gewählte Standort des vorliegenden Bebauungsplanes benötigt darüber hinaus auf Grund der bestehenden Verkehrs-Anbindung keine weitere Anbindung an überörtliche Verkehrswege. Dies trägt ebenfalls zu einer Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden bei. Die Gemeinde verfügt (neben dem bereits erläuterten Standort "Ochsenhof") über keine weiteren Alternativen zum gewählten Standort: Die im Flächennutzungsplan im Bereich Oberzollhaus als Gewerbeflächen dargestellten Gebiete "Oberes Zollhaus", "Mangenbrand" und "Rottach-Stich" sind bereits teilweise bebaut und auf Grund ihrer Lage, Topographie bzw. landschaftlichen Sensibilität (Exponiertheit, Nähe zu Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet) für Erweiterungen nicht geeignet. Die als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen im Bereich Oy kommen auf Grund der Sensibilität ihrer Lage (unmittelbaren Nähe zu Kur-Einrichtungen) als Gewerbe-Standorte nur in eingeschränktem Maße in Frage. Darüber hinaus sind auch diese Flächen bereits überwiegend bebaut und besitzen kaum Erweiterungs-Potenzial. Weitere gemischte Bauflächen sind in den Bereichen Mittelberg und Maria Rain dargestellt. Auch diese sind räumlich begrenzt und bieten keinen Ansatz für eine weitere gewerbliche Entwicklung.

Das Ziel B VI 1.1 Absatz 3 des LEP ("Anbindegebot") wird durch die vorliegende Planung wie folgt eingehalten:

- Südlich des Planungsbereiches, jenseits der Autobahn, bestehen bereits mehrere Gebäude. Ein Teil dieser Gebäude wird gewerblich genutzt. Für die entsprechenden Grundstücke existiert ein Bebauungsplan (Bebauungsplan "Wildberger Weg"). Sie sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Angrenzend an diese Gewerbeflächen bestehen eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Wohngebäude. Insofern existieren südlich des Planungsgebietes bereits Siedlungs- bzw. gewerbliche Ansätze, an die durch die vorliegende Planung angeknüpft wird. Darüber hinaus erstrecken sich die zu der landwirtschaftlichen Hofstelle gehörenden Bewirtschaftungs-Flächen über den gesamten Bereich zwischen der Hofstelle und dem Haupt-Ort Oy. Diese Flächen sollen auch weiterhin aktiv bewirtschaftet werden und sind folglich für andere Zwecke nicht verfügbar. Insofern sind die entsprechenden Flächen und die Hofstelle als Einheit zu betrachten und stellen somit eine Anbindung zum Haupt-Ort Oy

dar.

- Die Autobahndirektion Süd beabsichtigt, im Bereich der Autobahnanschluss-Stelle Oy-Mittelberg einen Stützpunkt mit Feuchtsalz-Silos zu errichten. Die Einrichtung eines solchen Stützpunktes ist zur Gewährleistung des Winterdienstes auf der A7 von Oy-Mittelberg bis Füssen unabdingbar notwendig. Die Autobahndirektion besitzt zu diesem Zweck Flächen innerhalb des Planungsgebietes. Die Anlage eines Stützpunktes mit Feuchtsalz-Silos innerhalb des Planungsbereiches ist auf Grund der Festsetzung eines Gewerbegebietes zulässig. Es ist keine Planfeststellung erforderlich, da keine Zufahrt zur Autobahn vorgesehen ist. Andere Grundstücke im Besitz der Autobahndirektion, wie z.B. an den Anschluss-Stellen Nesselwang und Füssen, sind für die Einrichtung von Feuchtsalz-Silos ungeeignet (gehobene Rastanlage mit touristischer Ausrichtung bzw. verbindlich festgesetzte Ausgleichsflächen). Der geplante Stützpunkt innerhalb des Planungsgebietes stellt somit einen weiteren Ansatz zur Bebauung dar, an die das geplante Gewerbegebiet angebunden wird.
- Das Planungsgebiet wird von allen Seiten durch örtliche bzw. überörtliche Straßen begrenzt. Insofern besteht bereits eine starke verkehrsbedingte Vorprägung der Flächen. Diese stellt zwar an sich keinen Siedlungsansatz dar, lässt jedoch eine Erweiterung der südlich angrenzenden Gewerbeflächen in diesem Bereich sinnvoll erscheinen.

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2006 (LEP).

- 8.2.4 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)". Die Planung steht diesem Ziel, das den Belangen von Natur und Landschaft in dem betroffenen Bereich besondere Bedeutung zukommen lässt, grundsätzlich zwar entgegen. Andererseits ist die Wertigkeit des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Planungsbereich auf Grund der starken Zerschneidungs-Effekte der begrenzenden Straßen sehr gering. Es handelt sich somit um eine innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes atypische Fläche. Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet im äußersten Randbereich des sehr großen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Auf Grund dieser Lage, in Verbindung mit den umgebenden Straßen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche, besitzt dieser Bereich keine zentrale Bedeutung für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Die Sinnhaftigkeit eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes im Planungsbereich ist insofern als gering einzustufen. Auf Grund dieser Argumente und in Anbetracht der o.g. städtebaulichen Vorzüge des Planungsgebietes stellt die Gemeinde Oy-Mittelberg im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung das Ziel der "wirtschaftlichen Entwicklung" über das Ziel "landschaftliches Vorbehaltsgebiet" des Regionalplanes Allgäu.
- 8.2.5 Die Gemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den

Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.6 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft in Bezug auf das überplante Gebiet keine konkreten Aussagen. Insofern entstehen durch die vorliegende Planung keine Widersprüche zu den Inhalten des Landschaftsplanes.
- 8.2.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 8.2.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.3 Erfordernis der Planung

- 8.3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs verschiedener Gewerbebetriebe, speziell von ortsansässigen Betrieben. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete und dringliche Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.4.1 Die im Rahmen der Entwicklung der Planung erarbeiteten Vorentwurfalternativen decken einen breiten konzeptionellen Rahmen ab. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg legte bei seiner Entscheidung für die nun umzusetzende Alternative (Alternative 2) bewusst den Schwerpunkt auf ein städteplanerisch und wirtschaftlich schlüssiges Konzept.
- 8.4.2 Zielsetzung der Planung ist insbesondere die Bereitstellung flexibler, bedarfsgerechter Grundstücksgrößen in Verbindung mit einer auf die Anforderungen eines Gewerbegebietes abgestimmten Erschließung. Gleichzeitig wird eine Vermeidung bzw. Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungs-Konflikten angestrebt. Die explizite Berücksichtigung der Ziele der übergeordneten Planungen stellt ebenfalls eine wesentliche Zielsetzung der Planung dar.
- 8.4.3 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

- 8.4.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

Schema-Schnitte zum Straßenverlauf in Bezug auf das natürliche Gelände wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

8.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept basiert auf einer Erschließung, die sich sehr stark an der bestehenden Gelände-Topographie orientiert. Durch die Trassenführung entlang der Höhenlinien wird eine Erschließung gewährleistet, die bezüglich der Höhenentwicklung den Anforderungen eines Gewerbegebietes gerecht wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Form der Erschließung eine flexible Grundstücks-Aufteilung: Im westlichen Planungsgebiet kann durch die zweihüftige Erschließung eine kleinräumigere Aufteilung erfolgen, während im östlichen Planungsgebiet (einhüftige Erschließung) vor allem große Grundstücke zur Verfügung stehen.
- 8.5.2 Der zentrale Bereich des Planungsgebietes bietet sich auf Grund der vorhandenen Strukturen (nach Norden geöffnete Senke, bestehender Baum) für eine Grünzäsur zwischen dem kleinräumigeren westlichen und dem großflächigeren östlichen Bereich an. Auf diese Weise erhält das Gewerbegebiet eine attraktive Durchgrünung, die zudem eine gestalterische Verknüpfung mit den nördlich des Planungsgebietes bestehenden Feuchthflächen und Gehölzen darstellt. Darüber hinaus ist eine Eingrünung des Planungsgebietes entlang der B 309 vorgesehen.

8.6 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.6.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Um auf die besonderen Eigenarten und Bedürfnisse von einzelnen Teilbereichen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes eingearbeitet. Die Zonierung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 der BauNVO (Gliederung des jeweiligen Baugebietes nach der Art der Nutzung).
- 8.6.1.1 Die Zonierung des Gewerbegebietes sieht unterschiedliche flächenbezogene Schall-Leistungspegel für den westlichen Bereich (Gewerbegebiet₁) und den östlichen Bereich (Gewerbegebiet₂) vor. Der niedrigere Schall-Leistungspegel im Gewerbegebiet₁ von tagsüber (06 - 22 Uhr) 60 dB(A)/m² und nachts (22 - 06 Uhr) 45 dB(A)/m² ermöglicht eine ausnahmsweise zulässige, betriebsbezogene Wohn-Nutzung in diesem Bereich. Im Gewerbegebiet₂ ist keine betriebsbezogene Wohn-Nutzung vorgesehen. Insofern ist in diesem Bereich ein höherer Schall-Leistungspegel von tagsüber (06 - 22 Uhr) 65 dB(A)/m² und nachts (22 - 06 Uhr) 52 dB(A)/m² möglich. Die optimale Ausnutzung dieses Schall-Leistungspegels, insbesondere nachts, erlaubt einen besonders wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Unternehmen. Die festgesetzten Schall-Leistungspegel sind so bemes-

sen, dass keine immissionsbezogenen Beeinträchtigungen der südlich des Planungsbereiches bestehenden Gebäude erfolgen.

- 8.6.1.2 Sowohl im Gewerbegebiet₁ als auch im Gewerbegebiet₂ erfahren Vergnügungsstätten einen generellen Ausschluss. Dies ist insbesondere erforderlich, um Konfliktpotenziale mit der im Bereich des Gewerbegebietes₁ ausnahmsweise zulässigen, betriebsbezogenen Wohn-Nutzung auszuschließen. Darüber hinaus erscheinen derartige Einrichtungen auf Grund der Struktur des Hauptortes Oy als Kurort trotz der grundsätzlichen Eignung des geplanten Gewerbegebietes (Verkehrsanbindung) an dieser Stelle nicht wünschenswert.
- 8.6.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 8.6.2.1 Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung gewerblicher Baukörper. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- 8.6.2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (in den Bereichen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße) ist eine Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Werbeanlagen, Solaranlagen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von unterirdischen Anlagen zulässig, sofern eine Grundflächenzahl von 0,80 nicht überschritten wird.
- 8.6.2.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt. Zulässig sind demnach Gebäude mit einer Wandhöhe bis maximal 13 m. Die Firsthöhe darf 16 m nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die zulässige Firsthöhe um 2,00 m reduziert. Hierdurch soll vermieden werden, dass auf der Firstseite des Gebäudes eine effektive Wandhöhe von 16 m entstehen könnte, was im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht zu befürworten ist.
- 8.6.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 8.6.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Durch die Einzeichnung von Baugrenzen, die über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinwegreichen, wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Abstand zur A 7 bzw. zur B 309 verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 8.6.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das Gewerbegebiet sowohl Baukörper bis 120 m zu ermöglichen, als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise.
- 8.6.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das landschaftliche Umfeld einfügen.

8.7 Infrastruktur

- 8.7.1 Im Bereich des Gewerbegebietes ist eine Trafostation eingeplant. Sie kann östlich der im zentralen Bereich festgesetzten Grünfläche und südlich der Erschließungs-Straße errichtet werden. Der Versorgungsträger (Allgäuer Überlandwerke) benötigt eine Positionierung der Trafostation im zentralen Planungsgebiet. Mit dem gewählten Standort geht möglichst wenig wertvolle Grundstücksfläche für Gewerbebetriebe verloren, und die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

8.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.8.1 Das auszuweisende Baugebiet wird über einen Kreisverkehr mit direktem Anschluss an die B 309 und die Gemeindeverbindungs-Straße zwischen Oy-Mittelberg und Schwarzenberg sowie eine Einmündung in die B 309 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die B 309 besteht eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn-Auffahrt Oy-Mittelberg der A 7.
- 8.8.2 Die Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der "Schwarzenberger Kreuzung" ist aus Gründen der Verkehrs-Sicherheit sinnvoll. Die "Schwarzenberger Kreuzung" stellt einen Unfall-Schwerpunkt dar, der durch die Anlage des Kreisverkehrs entschärft wird. Gleichzeitig wird auf diese Weise eine Zufahrt zum Gebiet mit größtmöglicher Verkehrs-Sicherheit gewährleistet. Eine oder mehrere Zu-

fahrten ohne Kreisverkehr direkt von der B 309 wären auf Grund der Unfall-Trächtigkeit dieses Abschnitts der B 309 nicht zu befürworten. Da jedoch eine einseitige Anbindung des Gebietes im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung des Planungsgebietes nicht sinnvoll erscheint, ist im östlichen Bereich eine Ausfahrt-Möglichkeit für Rechts-Einbieger auf die B 309 geplant.

Bezüglich der Anlage des Kreisverkehrs im Bereich der "Schwarzenberger Kreuzung" wurde mit dem Straßenbauamt Kempten vereinbart, dass der Kreisverkehr gleichzeitig mit der Erschließung des Planungsgebietes fertig gestellt werden soll.

- 8.8.3 Im Zusammenhang mit der Anlage eines Kreisverkehrs im Bereich der "Schwarzenberger Kreuzung" ist die Schaffung einer Fußwege-Verbindung entlang der Gemeinde-Verbindungsstraße Oy-Mittelberg – Schwarzenberg zu den nördlich der B 309 bestehenden Wander-Stellplätzen vorgesehen. Diese Fußwege-Verbindung soll zur erhöhten Verkehrs-Sicherheit der Fußgänger in diesem Bereich beitragen.
- 8.8.4 Im Zuge der Planung wurden mehrere Vorentwurfs-Alternativen zur Verkehrs-Erschließung des Gebietes erarbeitet. Eine Alternative sah eine rein einhüftige Erschließung des Gebietes mit einer Erschließungs-Straße parallel zur B 309 (Zufahrt über den Kreisverkehr, Ausfahrt im östlichen Planungsbereich) vor. Diese Form der Erschließung hätte jedoch keine flexible, bedarfsgerechte Grundstücks-Aufteilung in kleinräumigere und größere Grundstücke ermöglicht (bzw. nur mittels Einrichtung aufwändiger Wende-Möglichkeiten in steilem Gelände). Sie wurde deshalb verworfen. Eine weitere Alternative sah eine Erschließung von zwei Seiten vor (Einfahrten über den Kreisverkehr und über die B 309). Diese Alternative hätte jedoch zum einen aus den o.g. Sicherheits-Gründen die Einrichtung einer Linksabbiege-Spur auf der B 309 erfordert. Zum anderen erschien eine zweiseitige Erschließung ohne Verbindung der beiden Erschließungs-Straßen ebenfalls zu wenig flexibel im Hinblick auf die Grundstücks-Aufteilung im zentralen Bereich. Auch diese Alternative wurde verworfen. Die als Grundlage für die Planung gewählte Alternative basiert auf einer Erschließung, die sich an der bestehenden Gelände-Topographie orientiert (siehe Punkt "Räumlich-strukturelles Konzept"). Die Trassenführung entlang der Höhenlinien gewährleistet eine Erschließung, die bezüglich der Höhenentwicklung den Anforderungen eines Gewerbegebietes gerecht wird. Gleichzeitig ermöglicht diese Form der Erschließung eine flexible Grundstücks-Aufteilung.
- 8.8.5 Im südlichen Planungsbereich besteht ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Eine Nutzung dieses Weges zur Erschließung des Planungsgebietes wird durch ein Zufahrts-Verbot ausgeschlossen.
- 8.8.6 Im Einmündungsbereich in die B 309 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die Festsetzung von Sichtflächen und Zufahrts-Verboten zu den Grundstücken gewährleistet. Zudem wird durch ein Zufahrts-Verbot eine Zufahrt zum Planungsgebiet über die Einmündung in die B 309 ausgeschlossen. Die Einmündung ist darüber hinaus so gestaltet, dass eine Ausfahrt aus dem Planungsgebiet nur für Rechts-Einbieger möglich ist. Beides ist aus Gründen der Verkehrs-Sicherheit erforderlich.

- 8.8.7 Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Straße, welche die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Für die straßenbegleitenden Flächen sind wasserdurchlässige Beläge vorgesehen. Lediglich im Bereich der Grundstückszufahrten sind auch befestigte Flächen zulässig. Gleichzeitig dienen die straßenbegleitenden Flächen als Stauraum für den Winterdienst. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren.

Die Regelquerschnitte der Wege, die Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien entworfen. Der Regelquerschnitt im westlichen Bereich beträgt 6,00 m und erlaubt den ungehinderten Begegnungs-Verkehr zweier LKWs. Im östlichen Bereich ist auf Grund des Verbotes einer Zufahrt von der B 309 in das Planungsgebiet mit einem verminderten Verkehrsfluss in Richtung Westen zu rechnen. Ein Regelquerschnitt von 5,00 m ist folglich in diesem Bereich ausreichend. In den engeren Kurven ist eine Aufweitung des Regelquerschnittes um 2,00 m erforderlich.

- 8.8.8 Im westlichen Teil des Planungsgebietes sind Längsparkplätze vorgesehen, die ausreichend dimensioniert sind, um auch LKWs Parkmöglichkeiten zu bieten.

- 8.8.9 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 8.8.10 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur A 7 von 40 m sowie zur B 309 von 20 m auf Grund § 9 Abs. 1 FStrG ist gewahrt. Der Mindestabstand zur B 309 darf nach Absprache mit dem staatlichen Bauamt Kempten zur Errichtung einer Pumpstation für Oberflächenwasser im Bereich der zentralen öffentlichen Grünfläche um maximal 10,00 m unterschritten werden. Die Errichtung einer Pumpstation in diesem Bereich ist aus erschließungstechnischen Gründen erforderlich.

Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A 7 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Diese kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden, da § 9 BauGB eine derartige Festsetzung nicht vorsieht. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahn-Grund) ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens zu prüfen.

9 Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 Nr.2 BauGB und Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

9.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nordöstlich des Haupt-Ortes Oy ermöglicht.

9.1.1.2 Das Planungsgebiet liegt zwischen der A7 im Süden, der B 309 im Norden, der Gemeinde-Verbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg im Westen sowie der Autobahn-Auffahrt Oy-Mittelberg zur A7 im Osten.

9.1.1.3 Der Standort ist auf Grund seiner Verkehrs-Anbindung und auf Grund seiner Konflikt-Freiheit in Bezug auf Immissions-Schutz hervorragend für ein Gewerbegebiet geeignet.

9.1.1.4 Die Planung ist zur Deckung des Bedarfs verschiedener, teil ortansässiger Gewerbebetriebe erforderlich.

9.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 27.631 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" und teilweise auf externen Flächen der Gemarkung Mittelberg. Eine dieser Flächen befindet sich auf Fl.-Nr. 3315/3. Die übrigen Flächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14.

9.1.1.7 Durch die Zonierung des Gewerbegebietes in Bereiche mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln werden immissionsbezogene Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und betriebsbezogenem Wohnen bzw. der Wohn-Nutzung in den südlich des Planungsgebietes gelegenen Gebäuden vermieden, ohne den wirtschaftlichen Betrieb der entsprechenden Unternehmen zu gefährden.

9.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 8,09 ha.

- 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:
- Im Norden grenzen das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8228-301.06 ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal") sowie das Landschaftsschutz-Gebiet OA-13 ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos") an das Planungsgebiet an.
 - Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein als Biotop kartiertes Wäldchen.
- 9.1.2.2 Regionalplan (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)):
- Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)".
- 9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):
- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im zentralen Bereich befindet sich eine einzelne Schwarz-Erle. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten. Auf Grund ihrer Isolation durch die umgebenden Straßen besitzt die Fläche nur eine geringe Biotopverbund-Funktion.
 - Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch die Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) erfolgt durch die Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde, durch die Entwicklung eines strukturreichen Bach-Ufers, durch die Extensivierung von Frischwiesen sowie durch die Pflanzung von standortgerechten,

heimischen Gehölzen eine Verbesserung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Die bestehende Schwarz-Erle wird erhalten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten. Die Schwarz-Erle wird unter Umständen entfernt.

9.2.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Bei dem überplanten Gebiet handelt es sich um bislang unversiegelte und unbefestigte Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung (Mähwiese). Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, herrschen im Planungsgebiet bindige Böden mit sehr geringer Versickerungs-Leistung vor. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung findet ein Nährstoff-Eintrag in den Boden statt. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die geplanten Baukörper entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der vorkommenden Böden durch Versiegelung, auch wenn die natürlichen Bodenfunktionen, vor allem die Versickerung von Niederschlagswasser, nur sehr gering ausgeprägt sind. Der Nährstoff-Eintrag durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten und führt weiterhin zu einem Nährstoff-Eintrag in die Fläche.

9.2.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der gesamte Bereich ist standortkundlich der "Iller-Lech-Jungmoränenregion" zuzuordnen. Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, wird der tiefere Untergrund von Sandsteinen, Mergelsteinen und Mergeln des Tertiär aufgebaut. Die Überdeckung der tertiären Gesteine besteht aus eiszeitlichen Geschiebemergeln und feinkörnigen Beckensedimenten. Die eiszeitlichen Sedimente gehen nach oben in Verwitterungslehm über. Dieser wird in Teilbereichen von organischem Moorboden überdeckt. Die Bereiche mit Moorboden-Ausbildung bzw. anstehendem Verwitterungslehm weisen laut dem Baugrund-Gutachten eine Boden-Konsistenz auf, die bei hohen Flächen-Lasten keine ausreichende Gründungs-Stabilität aufweist und entsprechende Tiefergründungsmaßnahmen erfordert.
- Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes jedoch minimiert. In Teilbereichen ist darüber hinaus eine Tiefergründung mittels Teil- oder Vollboden-Austausch, säulenförmigen Bodenverbesserungen

etc. erforderlich. Eine wesentliche Beeinträchtigung der geologischen Verhältnisse ist jedoch nicht zu erwarten. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, beschränkt sich die Wasserführung im Planungsgebiet auf gering ergiebige Schichtwasser-Zutritte in unterschiedlichen Tiefen. Auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden findet keine Ausbildung eines freien Grundwasserspiegels statt.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die geringe Versickerungs-Leistung der Flächen nimmt durch die Versiegelung weiter ab. Da die Böden im Planungsgebiet laut dem Baugrund-Gutachten jedoch als sehr schwach durchlässig zu bezeichnen sind, ist die Beeinträchtigung nicht erheblich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

- Bestandsaufnahme: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasser-Versorgung.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Eine Flächen-Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet ist laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in der geplanten Retentionsmulde im zentralen Bereich gesammelt, unter der B 309 hindurchgeführt und in eine weitere Retentionsmulde auf Fl.-Nr. 3315/3 eingeleitet. Der Drossel-Abfluss dieser Retentionsmulde wird nördlich des Retentionsbeckens der Autobahndirektion Süd auf Fl.-Nr. 3315/2 dem bestehenden Vorflutgraben zum "Schwarzenberger Weiher" zugeführt. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es handelt sich um als Grünland genutzte Flächen, die als Kaltluft-Entstehungsgebiete fungieren. Durch die an das Planungsgebiet angrenzenden, qualifizierten Straßen sind verkehrsbedingte Immissionen (Abgase) vorhanden. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf.
- Prognose bei Durchführung: Durch die geplanten Baukörper erfolgt eine Beeinträchtigung der Flächen in ihrer Funktion als Kaltluft-Entstehungsgebiete. Auf Grund der Vorbelastung der Flächen durch die verkehrsbedingten Immissionen ist diese Beeinträchtigung jedoch als gering einzustufen. Darüber hinaus sind auch die umliegenden Flächen Frischluftentstehungsgebiete, weshalb eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes nicht erheblich erscheint. Die Geruchs-Immissionen aus der Landwirtschaft werden geringfügig verringert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Die verkehrsbedingten und landwirtschaftlichen Immissionen bleiben bestehen.

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

- Bestandsaufnahme: Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um als Intensiv-Grünland genutzte Flächen, deren Naherholungsfunktion durch die umgebenden Straßen eingeschränkt ist. Östlich des Planungsbereiches befindet sich ein Biotop (Wäldchen). Im Norden grenzen landschaftlich hochwertige, für die Erholungs-Nutzung wertvolle Moor-Gebiete an das Planungsgebiet an. Die Flächen weisen ein teils starkes Gefälle in Richtung Nordosten bzw. Nordwesten auf. Es bestehen Blickbeziehungen zu den nördlich angrenzenden Moor-Gebieten.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. Pflanzgebieten wird jedoch eine gute Eingrünung gesichert. Die für die Naherholung wertvollen Moor-Flächen werden insofern optisch nur geringfügig beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

9.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Bebauung erfolgt eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tier- und Pflanzenarten. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Verwendung heimischer Gehölze bei der Ein- und Durchgrünung der Bebauung) können die Beeinträchtigungen reduziert werden. Auswirkungen auf nachtaktive Insekten können durch die Verwendung von Leuchtentypen mit geringem UV-A-

Anteil (z.B. Natriumdampf-Niederdruck und Natriumdampf-Hochdrucklampen) vermindert werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

9.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Norden grenzen das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8228-301.06 ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal") sowie das Landschaftsschutz-Gebiet OA-13 ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos") an das Planungsgebiet an. Östlich des Planungsbereiches befindet sich ein als Biotop kartiertes Wäldchen. Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)". Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden charakteristische Landschaftsbereiche ausgewiesen, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind. Allerdings ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet im Planungsbereich durch die Zerschneidungs- und Isolierungs-Effekte der umgebenden Straßen bereits vorbelastet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutz-Gebiet und das Biotop werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Die Biotopverbund-Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da der Planungsbereich auf Grund der umgebenden Straßen als isoliert zu betrachten ist. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet mit seinen Zielen und Funktionen erfährt eine geringfügige Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutz-Gebiet, das Biotop, das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich besitzt auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der direkt angrenzenden Straßen und der fehlenden Erschließung durch Rad- oder Wanderwege eine geringe Naherholungsfunktion. Von den umgebenden Straßen gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren. Hierdurch wird jedoch keiner der landwirtschaftlichen Betriebe, die die Flächen bisher bewirtschafteten, in seiner Existenz gefährdet. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Schaffung einer Fußwege-Verbindung entlang der Gemeinde-Verbindungsstraße Oy-Mittelberg – Schwarzenberg zu den nördlich der B 309 bestehenden Wander-Stellplätzen wird die Anbindung an den Haupt-

ort für Fußgänger verbessert. Durch die geplanten Gewerbebetriebe und den damit verbundenen Verkehr nehmen die Lärm- und Geruchs-Belastungen zu. Die Lärm-Emissionen innerhalb des Gewerbegebietes werden durch die Festsetzung von Schall-Leistungspegeln beschränkt. Eine Beeinträchtigung der südlich des Planungsbereiches bestehenden Gebäude durch Lärm- und Geruchs-Emissionen des Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten. Die Geruchs-Immissionen auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung werden geringfügig verringert.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

9.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Von den umgebenden Straßen gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen treten zeitweise Geruchs-Immissionen auf.
- Prognose bei Durchführung: Die Geruchs-Immissionen auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung werden geringfügig verringert. Nutzungs-Konflikte auf Grund von Verkehrslärm und gewerblichem Lärm bzw. anderen Immissionen werden durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Festsetzung von Schall-Leistungspegeln, Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen in den Bereichen mit höheren Schall-Leistungspegeln) und durch Immissionsschutz-Festsetzungen (Orientierung der Räume, Schallschutz-Fenster) vermieden. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel wird im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro (zugelassene Mess-Stelle nach § 26 BimSchG) nachzuweisen sein. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung der Baugebiete erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen. Die Entsorgung der Abfälle und Abwässer ist gesichert.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen bezüglich Emissionen, Abfällen und Abwässer.

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

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage in Richtung Nordosten bzw. Nordwesten auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung nur bedingt möglich. Allerdings können Sonnenkollektoren z.B. auf Flachdächern in den Baugebieten in nahezu optimaler Ausrichtung errichtet werden. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

9.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

- Bestandsaufnahme: Im Norden grenzen das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8228-301.06 ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal") sowie das Landschaftsschutz-Gebiet OA-13 ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos") an das Planungsgebiet an. Östlich des Planungsbereiches befindet sich ein als Biotop kartiertes Wäldchen. Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)". Für den Bereich der Gemeinde Oy-Mittelberg existiert ein Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Landschaftsplan trifft keine konkreten Aussagen in Bezug auf das Planungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutz-Gebiet und das Biotop werden durch die Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet mit seinen Zielen und Funktionen erfährt eine geringfügige Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung. Der Flächennutzungsplan wird im so genannten Parallel-Verfahren zu diesem Bebauungsplan geändert. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die Luftqualität wird von den Beeinträchtigungen ausgehend von den umgebenden Straßen sowie zeitweise von der landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes bzw. der angrenzenden Flächen (siehe Punkt "Emissionen/Abfälle/Abwässer") beeinflusst.
- Prognose bei Durchführung: Infolge der notwendigen Neuerschließung der überplanten Bereiche sowie auf Grund entstehender betrieblicher Schadstoff-Emissionen ist mit einer geringen

Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

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

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

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handelt es sich nicht um ein reines oder allgemeines Wohngebiet (nach §§ 3 bzw. 4 BauNVO). Die festgesetzte Grundflächenzahl wird größer als 0,3 sein. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb.7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.2.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit sehr geringer Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen mit Kaltluftentstehungs-Funktion. Es ergibt

sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich keine eindeutige Gesamt-Zuordnung zu einer Gebiets-Kategorie. Da das Planungsgebiet jedoch durch die direkt angrenzenden Straßen in seinem naturschutzfachlichen Wert als eingeschränkt zu betrachten ist, erfolgt eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.
- 9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, naturnahe Gestaltung der Grünflächen (Festsetzungen und Pflanzgebote, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Eingrünung des Planungsgebietes gegenüber der B 309 (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- 9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,40 (Feld A1, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 69.078 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 27.631 m².

	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung GE	A1	0,40	69.078	27.631

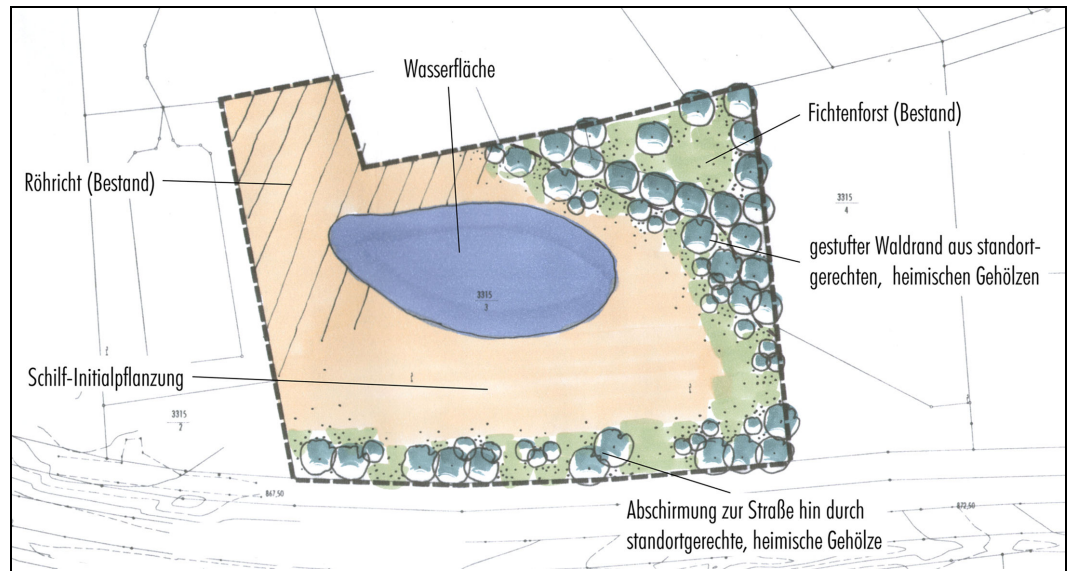
- 9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Planungsgebietes (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen und Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen).
- 9.2.2.13 Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes finden auf der öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich des Planungsgebietes, nördlich der Erschließungs-Straße statt. Die Maß-

nahmen sehen zum einen die Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln und die Entwicklung des Uferbereiches als feuchte bis frische Hochstaudenflur vor. Zum anderen soll die restliche Grünfläche extensiviert und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in lockeren Gruppen bepflanzt werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze ist über die Symbole in der Planzeichnung geregelt.

- 9.2.2.14 Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden zum Teil auf der Fl.-Nr. 3315/3 nördlich des Planungsbereiches durchgeführt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine hauptsächlich als Grünland genutzte, im nordwestlichen Bereich mit Schilf bestandene Fläche mit hohem Grundwasserstand. Der nordöstliche Teil der Fläche ist mit artenarmem Fichtenforst ohne Ausbildung eines Waldsaumes bestanden. Als Maßnahmen auf dieser Fläche werden die Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde mit teilweisem Dauereinstau im zentralen Bereich (Senke) sowie eine großflächige Erweiterung des Schilfbestandes angestrebt. Darüber hinaus soll für den Fichtenbestand ein gestufter Waldsaum aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entwickelt werden. Zur Abschirmung der Fläche von der B 309 wird ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt.

Die übrigen zum externen Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 südöstlich des Planungsgebietes durchgeführt. Diese Flächen werden derzeit hauptsächlich als Grünland genutzt und sind von artenarmen Fichtenbeständen ohne Ausbildung eines Waldsaumes umgeben. Zwischen den Fl.-Nrn. 3321/12, 3321/13 und 3321/14 sowie entlang der Fl.-Nr. 3321/7 verläuft ein gewundener Bach, dessen Ufer extensiv genutzt wird und mit Altgras bzw. Schilf bestanden ist. Zwischen den Fl.-Nrn. 3321/7 und 3321/13 besteht ein Feldweg. Die Fläche dieses Feldweges wird nicht in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen. Das Ausgleichskonzept für den beschriebenen Bereich sieht folgende Maßnahmen vor: Das Bach-Ufer wird als strukturreicher, breiter Stauden- und Röhrichtsaum mit lockerem, standortgerechtem Gehölzbewuchs (Weiden) ausgebildet. Entlang der Fichtenbestände wird ein gestufter Waldsaum aus standortgerechten, heimischen Gehölzen entwickelt. Die als Grünland genutzten Flächen werden in extensive Frischwiesen überführt. Diese dürfen frühestens ab August gemäht werden. Auf eine Beweidung der Flächen sowie eine Anwendung von Düngern oder chemischen Pflanzenschutz-Mitteln ist in diesen Bereichen zu verzichten. An geeigneten Stellen werden Gruppen von standortgerechten, heimischen Gehölzen gepflanzt.

9.2.2.15 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen (Teil des Ausgleichsflächen-Konzeptes auf Fl.-Nr. 3315/3)



9.2.2.16 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen (Teil des Ausgleichsflächen-Konzeptes auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14)



9.2.2.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland im zentralen Planungsgebiet	intern	intensiv genutztes Grünland	Umwandlung des vorhandenen Grünlandes in eine Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in lockeren Gruppen in Verbindung mit extensiver Nutzung Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln und Ausbildung eines feuchten bis frischen Krautsaumes im Uferbereich	2.689
Grünland, Schilfbestand und Fichtenforst auf Fl.-Nr. 3315/3	extern	intensiv genutztes Grünland mit frischem Charakter Schilfbestand im nordwestlichen Teilbereich Fichtenbestand im nordöstlichen Teilbereich	Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde mit teilweise Dauereinstau sowie mit großflächigem randlichem Schilfbestand Entwicklung eines gestuften Waldsaumes aus standortgerechten, heimischen Gehölzen Abschirmung der Fläche von der B 309 durch standortgerechte, heimische Gehölzen	11.484
Grünland, Bachlauf und Altgras-/Schilfbestand auf Fl.-Nr. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14	extern	überwiegend intensiv genutztes Grünland mit frischem Charakter Bachlauf im zentralen Bereich Bach-Ufer mit Altgras-/Schilfbestand	Ausbildung eines breiten Stauden- und Röhrichtsaumes mit lockerem, standortgerechtem Gehölzbewuchs Extensivierung der Frischwiesen Entwicklung eines gestuften Waldsaumes aus standortgerechten, heimischen Gehölzen	13.458

Summe

27.631

9.2.2.18 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit den angestrebten Maßnahmen vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Die Ausgleichsflächen/-maßnahmen werden durch städtebauliche Verträge bzw. grundbuchmäßige Absicherungen dauerhaft gesichert.

9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.2.3.1 Es wurden verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Diese unterschieden sich in erster Linie in der Form der Erschließung des Gebietes.

Eine Alternative sah eine einhüftige Erschließung des Gebietes mit einer Erschließungs-Straße parallel zur B 309 (Zufahrt über den Kreisverkehr, Ausfahrt im östlichen Planungsbereich) vor. Diese Form der Erschließung hätte jedoch keine flexible, bedarfsgerechte Grundstücks-Aufteilung in kleinräumigere und größere Grundstücke ermöglicht. Hierfür wären Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten erforderlich gewesen, was auf Grund der Topographie (stark ansteigendes Gelände) sowie aus wirtschaftlichen Gründen (erhebliche Zunahme der erforderlichen Verkehrsfläche) nicht sinnvoll erschien.

Eine weitere Alternative sah eine Erschließung von zwei Seiten vor (Einfahrten über den Kreisverkehr und über die B 309). Diese Alternative hätte jedoch zum einen die Einrichtung einer Linksabbiege-Spur auf der B 309 erfordert. Zum anderen erschien eine zweiseitige Erschließung ohne Verbindung der beiden Erschließungs-Straßen ebenfalls zu wenig flexibel im Hinblick auf die Grundstücks-Aufteilung im zentralen Bereich. Ein weiteres Argument gegen diese Alternative war die Unübersichtlichkeit der Zufahrts-Beschilderung auf Grund der zwei Einfahrten zum Gewerbegebiet.

9.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

- 9.3.1.3 Es liegen Immissionsschutz-Gutachten des Landratsamtes Oberallgäu vom 11.12.2006 und vom 18.12.2006 vor.
- 9.3.1.4 Es liegt ein Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 16.01.2007 vor.
- 9.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 9.3.2.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde, Ausbildung eines strukturreichen Bach-Ufers, Extensivierung, Gehölzpflanzung) ist durch die Gemeinde Oy-Mittelberg über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der Maßnahmen alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchzuführen. Die Überwachung der Funktion der Entwässerungsanlagen zur Abführung des Oberflächenwassers ist durch das beauftragte Ingenieurbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Oy-Mittelberg über einen Zeitraum von 10 Jahren nach Ausführung der baulichen Maßnahmen jährlich durchzuführen.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 9.3.3.1 Es handelt sich um ein Gewerbegebiet (GE) mit einer zulässigen GRZ von 0,80.
- 9.3.3.2 Der überplante Bereich umfasst 8,09 ha.
- 9.3.3.3 Im Norden grenzen das gemeldete FFH-Gebiet Nr. 8228-301.06 ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal") sowie das Landschaftsschutz-Gebiet OA-13 ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos") an das Planungsgebiet an. Östlich des Planungsbereiches befindet sich ein als Biotop kartiertes Wäldchen. Das Planungsgebiet befindet sich im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 "Iller-Vorberge (Kempter Wald)". Das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutz-Gebiet und das Biotop werden durch die Planung nicht betroffen. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ist im überplanten Bereich durch die Zerschneidungs- und Isolierungs-Effekte der umgebenden Straßen bereits vorbelastet. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 9.3.3.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungs-Gebiet.
- Auf der überplanten Fläche befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Das Planungsgebiet wird im Süden durch die A 7, im Norden durch die B 309, im Westen durch eine Gemeinde-Verbindungsstraße und im Osten durch die Autobahnanschluss-Stelle Oy-Mittelberg begrenzt. Von diesen Straßen gehen Lärm- bzw. Geruchs-Immissionen aus.

Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Boden (Versiegelung durch Baukörper) aus.

9.3.3.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch die Schaffung einer naturnahen Retentionsmulde sowie die Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze in lockeren Gruppen im zentralen Planungsgebiet, Eingrünung des Planungsgebietes zur B 309 hin, Durchgrünung des Gewerbegebietes.

9.3.3.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden teils innerhalb des Planungsgebietes durchgeführt, teils erfolgen sie auf externen Ausgleichsflächen. Eine der Ausgleichsflächen befindet sich auf der Fl.-Nr. 3315/3 der Gemarkung Mittelberg. Die übrigen Flächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 der Gemarkung Mittelberg.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 27.631 m².

9.3.3.7 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) werden durch die Gemeinde Oy-Mittelberg in regelmäßigen Abständen durchgeführt.

10.1 Abstandsflächen

- 10.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

- 10.2.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zur Größe und zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie eine Vorschrift zur Errichtung von Zäunen in den Baugebieten. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Der vorgeschriebene Abstand von Zäunen zur Erschließungs-Straße ist erforderlich, um die Errichtung von Banketten entlang der Erschließungs-Straße zu ermöglichen.
- 10.2.1.1 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Sowohl Dachform als auch Material- und Farbwahl sind dadurch individuell wählbar.

11.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

11.2 Wesentliche Auswirkungen

11.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind nicht erkennbar.

11.3 Kennwerte

11.3.1 Fläche des Geltungsbereiches: 8,09 ha

11.3.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	6,35	78,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	1,29	15,9 %
öffentliche Grünflächen	0,45	5,6 %

11.3.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 20,3 %

11.4 Erschließung

11.4.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz

11.4.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliches Versorgungsnetz

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

11.4.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)

11.4.5 Müllentsorgung durch: ZAK Kempten

11.4.6 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen	€	450.000,-
Abwasserleitungen und Hausanschlüsse	€	842.000,-
Grünflächen	€	10.000,-
interne Ausgleichsmaßnahmen	€	10.000,-
externe Ausgleichsmaßnahmen	€	200.000,-
Gesamt	€	1.512.000,-

11.5 Planänderungen

11.5.1 Bei der Planänderung vom 09.01.2007 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 08.01.2007 wie folgt Berücksichtigung.

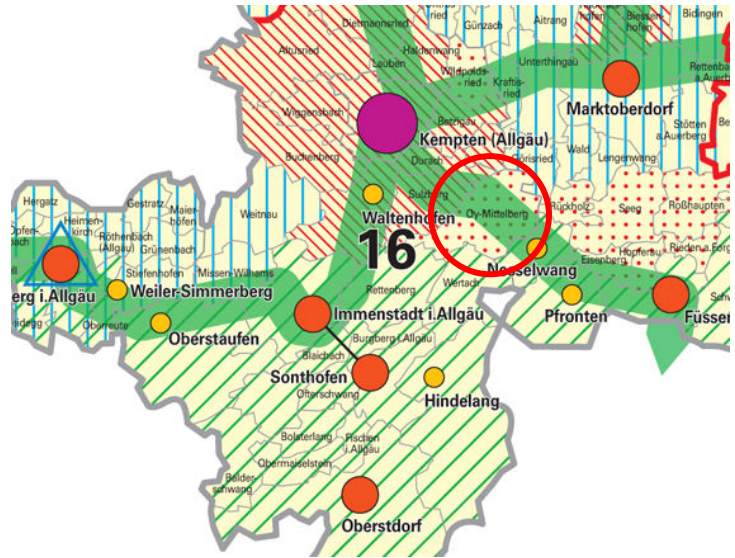
- Ergänzung der Zulässigkeit befestigter Grundstückszufahrten auf Verkehrsflächen als Begleitflächen
- Differenzierung und Erhöhung der zulässigen Größe von Werbeanlagen (örtliche Bauvorschriften)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.5.2 Bei der Planänderung vom 19.03.2007 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 12.03.2007 wie folgt Berücksichtigung.

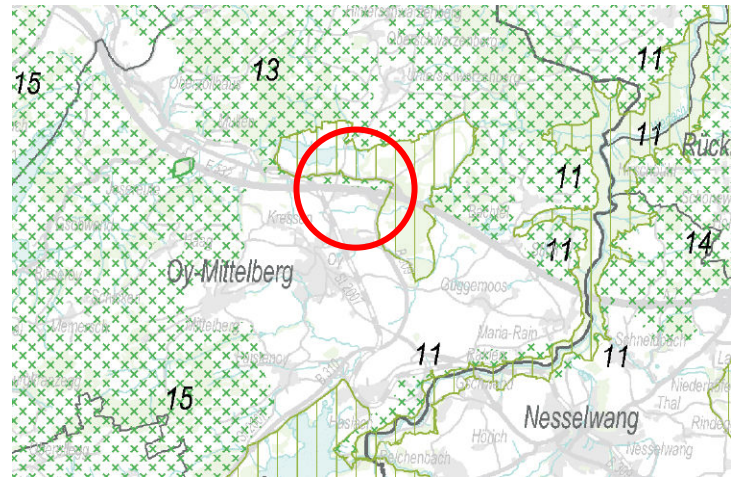
- Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Beschränkung der östlichen Ausfahrt aus dem Planungsgebiet auf eine Ausfahrt für Rechts-Einbieger
- Verkürzung der Sichtfelder
- Reduzierung der Größe des östlichen Grundstückes einschließlich Verschiebung der östlichen Ausfahrt Richtung Westen
- Zulassen einer Pumpstation für Oberflächenwasser in einem Abstand von mindestens 10,00 m zur B 309
- Festsetzung eines zusätzlichen Leitungsrechtes entlang der nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes
- Aufnahme eines Fußweges entlang der Gemeinde-Verbindungsstraße
- Einarbeitung des Baugrund-Gutachtens vom 16.01.2007
- Ergänzung der noch fehlenden Flächen und Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich

- Änderung des Umfanges des Retentionsbereiches in der zentralen Grünfläche
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Werbeanlagen
- Aufnahme eines Hinweises zur Baubeschränkungszone
- Aufnahme eines Hinweises zur Gestaltung von Zäunen zur B 309 hin
- Aufnahme eines Hinweises zu landwirtschaftlichen Immissionen
- Aufnahme eines Hinweises zu Ersatzansprüchen auf Grund Immissionschutz-Maßnahmen
- Änderung der Bepflanzung entlang der B 309
- Aufnahme der Deutschen Telekom AG als weitere Begünstigte des Leitungsrechtes 2
- Änderung der zulässigen Wand- und Firsthöhen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

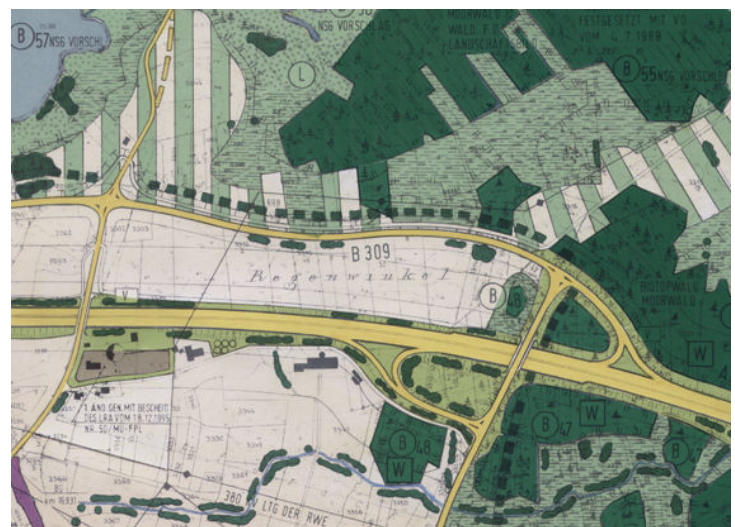
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (XXX)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft



Blick von Nordwesten über das Planungsgebiet; im Hintergrund die Autobahn A7



Blick von Osten über das Planungsgebiet; rechts im Bild die Bundes-Straße B 309



Blick von Westen auf die Schwarz-Erle im zentralen, abgesenkten Bereich des Planungsgebietes



Blick von Südosten auf die "Schwarzenberger Kreuzung" (Bereich des geplanten Kreisverkehrs)



Blick von Südosten auf Fl.-Nr. 3315/3 (externe Ausgleichsfläche nördlich des Planungsgebietes)



Blick von Norden auf die Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 (externe Ausgleichsflächen südöstlich des Planungsgebietes)



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

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

Oy-Mittelberg, den
 (der Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

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

Oy-Mittelberg, den
 (der Bürgermeister)

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Oy-Mittelberg, den
 (der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 22.12.2006
Plan geändert am: 09.01.2007
Plan geändert am: 19.03.2007

Planer:

.....
(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.