

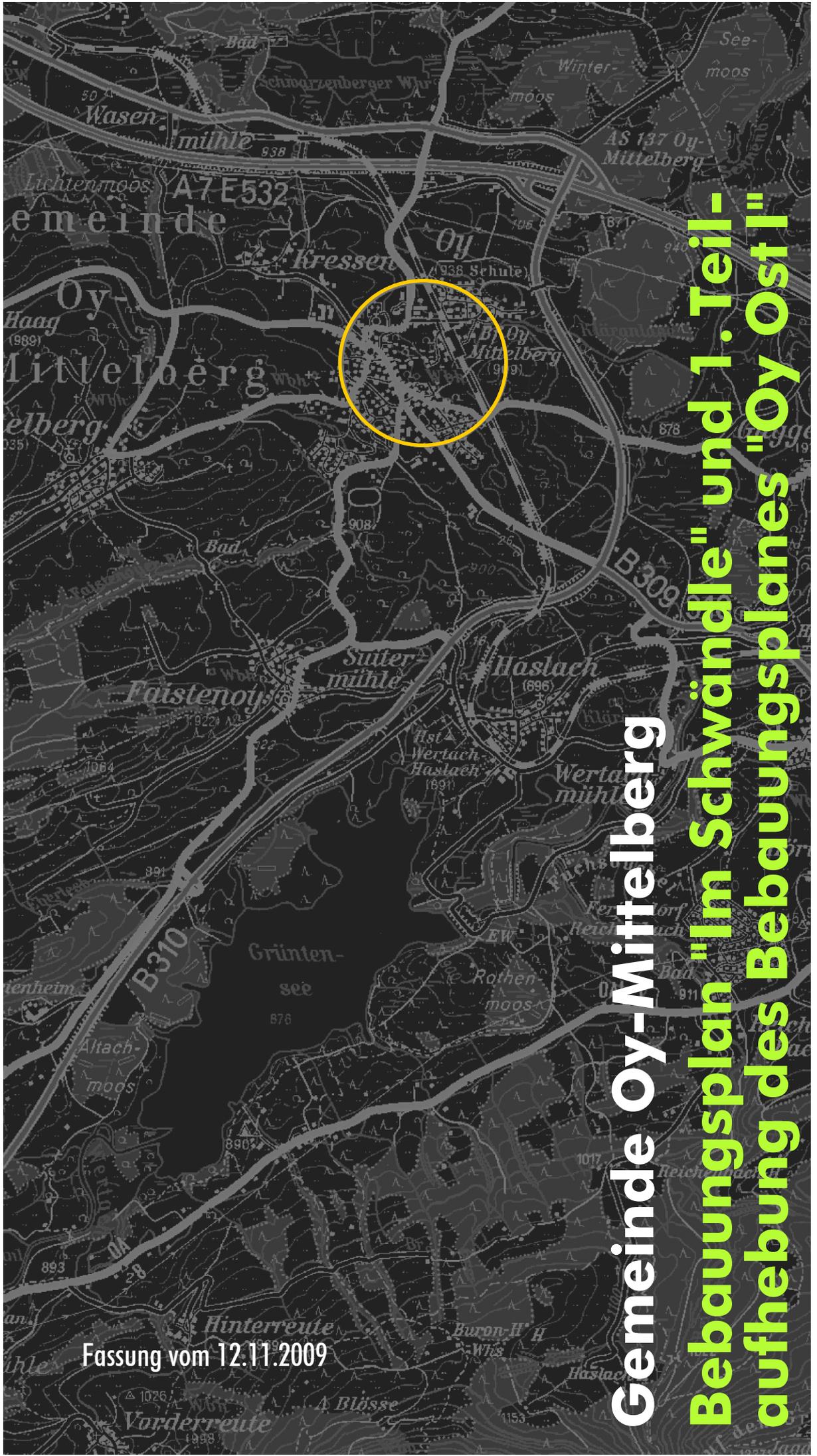
Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 12.11.2009

Gemeinde Oy-Mittelberg Bebauungsplan "Im Schwändle" und 1. Teil- aufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablonen	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	5
4	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)	18
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	20
6	Hinweise und Zeichenerklärung	25
7	Satzung	30
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	32
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	46
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	74
11	Begründung – Sonstiges	76
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	80
13	Begründung – Bilddokumentation	81
14	Verfahrensvermerke	83

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- 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 vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 358)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

2.1 Typenschablonen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

<p>Typ 1</p> <p>GRZ 0,22</p> <p>α</p> <p></p> <p>E3 Wo</p> <p>SD/PD</p> <p>DN_{SD} 22 - 34°</p> <p>DN_{PD} 12 - 32°</p>	<p>Typ 2</p> <p>GRZ 0,25</p> <p>α</p> <p></p> <p>E3 Wo</p> <p>SD/PD</p> <p>DN_{SD} 22 - 34°</p> <p>DN_{PD} 12 - 32°</p>	<p>Typ 3</p> <p>GRZ 0,22</p> <p>α</p> <p></p> <p>E3/D2 Wo</p> <p>SD/PD</p> <p>DN_{SD} 22 - 34°</p> <p>DN_{PD} 12 - 32°</p>
<p>Typ 4</p> <p>GRZ 0,25</p> <p>α</p> <p></p> <p>E3/D2 Wo</p> <p>SD/PD</p> <p>DN_{SD} 22 - 34°</p> <p>DN_{PD} 12 - 32°</p>	<p>Typ 5</p> <p>GRZ 0,28</p> <p>α</p> <p></p> <p>E3 Wo</p> <p>SD/PD</p> <p>DN_{SD} 22 - 34°</p> <p>DN_{PD} 12 - 32°</p>	

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Be-

reich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

3.5 FH m ü. NN

Firsthöhe über NN als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

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

3.6 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 18,00 m betragen (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Typenschablonen)

3.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

3.8



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanzV; siehe Typenschablonen)

3.9



Baugrenze;

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

3.10



Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind ausschließlich in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

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

3.12 **Freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen**

In dem Baugebiet sind freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

3.13 E.../D... Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

3.14



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.15



Verkehrsflächen

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

3.16



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

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

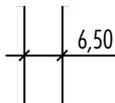
3.17



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

3.18



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

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

3.19



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

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

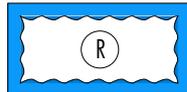
- 3.20  Leitungen der Telekom/Kabel Deutschland **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Leitungen der Deutschen Telekom sowie Kabel Deutschland; die Leitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung vollständig in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)
- 3.21  Private Stromleitung **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier private Stromleitung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)
- 3.22 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.23 **Versorgungstreifen** In dem Baugebiet ist bei Bedarf auf den jeweiligen Baugrundstücken ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:
- Breite 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
 - Unzulässigkeit von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)
- 3.24 **Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes** Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist in den Regenwasserkanal abzuleiten. Dieser entsorgt dezentral in ein Regenrückhaltebecken, welches dann in die Vorflut entsorgt.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, je-

doch 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.

Für Dachaufbauten sind Oberflächen aus den oben genannten Materialien zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.25



Retentionsbereich

Fläche für den Rückhalt von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Dach-, Hof- und Grünflächen der privaten Grundstücke. Der Bereich ist als naturnahe wechselfeuchte Wiesenfläche mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Das Becken dient der Pufferung des Niederschlagswasser-Abflusses. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Wassers in einen Vorflutgraben.

Wenn der Umstand eintritt, dass das Retentionsbecken im gekennzeichneten Bereich nicht oder nicht in der im Plan festgesetzten Größe benötigt wird, ist in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.26



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

Der Spielplatz ist für alle Alters-Stufen mit geeigneten Spielgeräten und -möglichkeiten auszustatten (z.B. Sandkasten, Klettergerüste, kleines Tor etc.).

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

3.27



Öffentliche Grünfläche als Eingrünung

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

3.28



Private **Grünfläche als Eingrünung** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

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

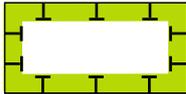
3.29



Wasserfläche; der Bachlauf wird vollständig in den Bereich der öffentlichen Grünfläche verlegt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.30



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Das vorhandene Intensivgrünland ist durch Aushagerung in eine extensiv bewirtschaftete zweischürige Frischwiese umzuwandeln. Die Fläche ist entsprechend der Planzeichnung mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste 3 unter "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.31 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

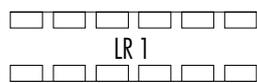
In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

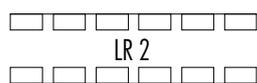
3.32



Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Unterbringung von Schmutz- und Regenwasserleitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

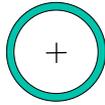
3.33



Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Unterbringung von Wasserleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

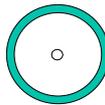
3.34



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.35



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15,00 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 bzw. 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.36



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 bzw. 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.37



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 2 bzw. 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

3.38 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Für die verbindlichen Baumstandorte im Straßenraum sind

ausschließliche Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzliste 1 zu verwenden.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen als Eingrünung und als Spielplatz sind entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr auszubilden und extensiv zu pflegen.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Pflanzliste 1 (Straßenraum):

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzliste 2 (Grünflächen mittlerer Standorte):

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Kriech-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 3 (Grünflächen feuchter Standorte):

Bäume 1. Wuchsklasse

Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Moor-Birke	Betula pubescens
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Faulbaum	Rhamnus frangula
Schlucht-Weide	Salix appendiculata
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Lavendel-Weide	Salix eleagnos
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.39 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Die private Grünfläche als Eingrünung ist entsprechend der Planzeichnung mit Gehölzen aus der Pflanzliste 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu bepflanzen und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr als Frischwiese auszubilden und extensiv zu pflegen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Bruch-Weide	Salix fragilis
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre

Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Prunus avium

Sträucher

Berberitze
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Gewöhnlicher Liguster
Alpen-Heckenkirsche
Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Echter Faulbaum
Wilde Stachelbeere
Kriech-Rose
Hunds-Rose
Hecht-Rose
Zimt-Rose
Alpen-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Apfel-Rose
Purpur-Weide
Roter Holunder
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera alpigena
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pendulina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Salix purpurea
Sambucus racemosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

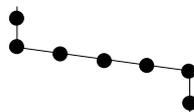
3.40



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sowie bei Ausfall durch ergänzende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.41

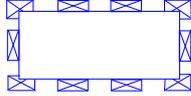


Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art

und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

3.42



Grenze des aufzuhebenden räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "Oy Ost I" der Gemeinde Oy-Mittelberg
(rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom
28.08.1976).

(§ 9 Abs. 7 BauGB, siehe Planzeichnung)

3.43



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungspla-
nes "Im Schwändle" der Gemeinde Oy-Mittelberg;

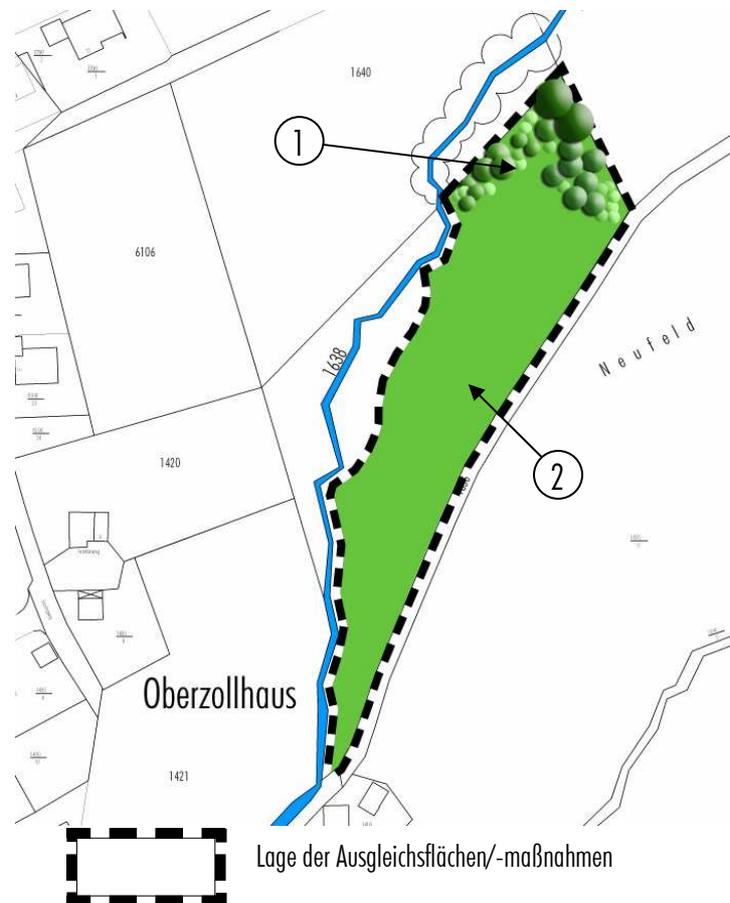
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

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

4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1637 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 1311 der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

Planskizze 1



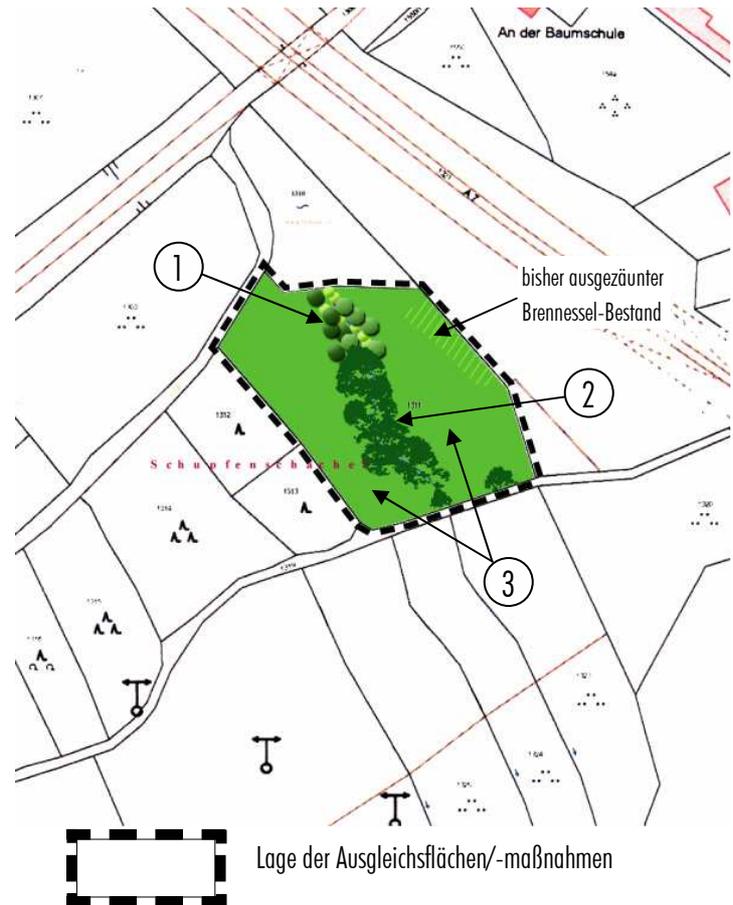
①

Pflanzung einer vielfältig strukturierten Feldhecke in Anlehnung an die entlang des östlich verlaufenden Weges bestehenden Gehölze; Verwendung standortgerechter, heimischer Arten

②

Aushagerung und Extensivierung

Planskizze 2



①

Pflanzung von Bach begleitenden Laubgehölzen (Erlen, Eschen, Berg-Ahorne) als Ergänzung zum südlich anschließenden Gehölzgürtel entlang des Tobels

②

Entnahme einzelner Fichten in Abstimmung mit dem Forstamt

③

Aushagerung und Extensivierung

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

- 5.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 5.2 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gauden, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.3 **SD/PD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach;
Für die Dachform Satteldach gilt folgende Definition: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75% aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion gemessen;
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 5.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des

zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

5.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

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

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

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

5.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen)

etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

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

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

5.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,80 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,80 m
30° bis 34°	0,70 m

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

5.8 Materialien

Pultdächer mit einer Dachneigung von 12-17° sind vollständig zu begrünen. Pultdächer mit einer Dachneigung von 18-32° sowie Satteldächer sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

5.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hin-

aus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.10 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Mit den Anlagen muss zu allen First-, Trauf- und Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,30 m eingehalten werden. Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von maximal 0,40 m auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.11 Geländeänderungen in dem Baugebiet

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
- Bezugnahme auf das jeweilige Straßenniveau

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

5.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):

Wohnungsgröße (II. Berechnungs-VO)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m ²	1,0
55 m ² bis (kleiner) 80 m ²	1,5
ab 80 m ²	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

5.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen und Carports ist ein Stauraum herzustellen. Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) nicht zulässig. Die Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche muss

- bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc.) mind. 5,00 m
- bei an mehr als einer Seite geschlossenen Carports und Garagen mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus mind. 3,00 m
- bei an mindestens drei Seiten offenen Carports und Stellplätzen mind. 1,50 m

betragen.

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

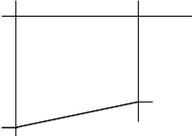
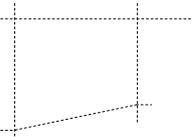
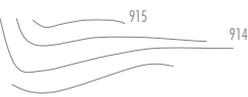
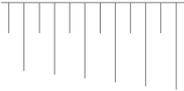
5.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

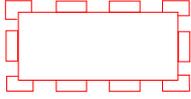
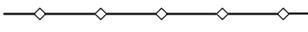
Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

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

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

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 6.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);
- 6.4 Nr.;m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung, Nummerierung von Nordwest nach Südost);
- 6.5 **3449** **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.7  **Vorhandene Böschung** (siehe Planzeichnung);
- 6.8  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.9  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

- 6.10 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 6.11  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Oy-Ost I" der Gemeinde Oy-Mittelberg
- 6.12 
Abwasserkanal **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Schmutzwasserleitung der Gemeinde Oy-Mittelberg (siehe Planzeichnung);
- 6.13 
Abwasserkanal, wird verlegt **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, Schmutzwasser-Leitung der Gemeinde Oy-Mittelberg, die Leitung wird im Rahmen der Ausführungsplanung in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt (siehe Planzeichnung);
- 6.14 **Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.15 **Bodenschutz** Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

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.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

- 6.16 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
- 6.17 Immissionen durch Schwingungen**
- Auf Grund der von der Bahnlinie "Kempten-Pfronten" ausgehenden Schwingungs-Immissionen sollten die in einem Abstand von bis zu 40 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz ausgestattet werden.
- Ausnahmen können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.
- 6.18 Ergänzende Hinweise**
- Laut der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft vom 24.11.2008 wird die Gründungssohle der geplanten Gebäude je nach Ausführung im Verwitterungslehm oder Geschiebemergel liegen. Bei Bauweise ohne Unterkellerung wird zur Lastenverteilung in den weichen Deckschichten die Plattengründung empfohlen. Zur Herstellung einer tragfähigen Gründungssohle ist ein Bodenaustausch bzw. eine Tragschicht mit Schichtdicke von 0,60 m zu kalkulieren. Bei Gründung im Geschiebemergel mit steifer Konsistenz sind entweder Plattengründungen oder Streifen- /Einzelfundamente mit Sohldrücken nicht höher als 180 kN/m² vorzusehen.
- Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt ha-

ben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

Die zu errichtenden Wohngebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsverordnung (FeuVO), insbesondere der notwendigen Kaminhöhen gem. §9 FeuVO, ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

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

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

zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

6.19 Hinweise der Deutschen Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen, wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnalagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Um eine sichere Betriebsführung und eine ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung sowie den Umbau, die Erneuerung und evtl. Erweiterung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen zu gewährleisten, sind im Rahmen der Einzelbauvorhaben die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien zu beachten. Im Falle einer Genehmigungsfreistellung werden die Bauherren von der Gemeinde auf die entsprechenden Vorschriften und Richtlinien aufmerksam gemacht.

6.20 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 Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

6.21 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 Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. Nr. 14, S. 400), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 358), 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 "Im Schwändle" und die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Aufhebung

Der Bebauungsplan "Oy Ost I" der Gemeinde Oy-Mittelberg (Planfassung vom 09.07.1975; Genehmigung vom 15.07.1976; Bekanntmachung vom 28.08.1976) wird im Bereich der öffentlichen Straßenfläche (im zeichnerischen Teil gekennzeichnet) aufgehoben.

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schwändle" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 12.11.2009.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1637 (Teilfläche) und 1311 der Gemarkung Mittelberg.

§4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Im Schwändle" und die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 12.11.2009. Dem Bebauungsplan sowie der Teilaufhebung wird die Begründung vom 12.11.2009 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

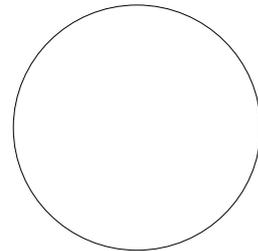
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Im Schwändle" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen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

§6 In-Kraft-Treten

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

Oy-Mittelberg, den

.....
(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

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

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

8.1.2.1 Der überplante Bereich befindet sich im Osten des Hauptortes Oy. Er wird im Osten von der Bahnlinie Kempten-Pfronten begrenzt. Im Süden und Westen befindet sich die bestehende Bebauung entlang der "Maria-Rainer-Straße", der "Wolfsgrubenstraße" und dem "Schwändlesteig". Im Norden schließt eine Parkanlage an.

8.1.2.2 Das Planungsgebiet lässt sich räumlich in zwei Bereiche unterteilen. Im Nordwesten befindet sich ein kleinerer Teil, der über die "Wolfsgrubenstraße" erschlossen wird. Der übrige, östliche Bereich ist über die "Maria-Rainer-Straße" und den "Schwändlesteig" zu erreichen. Er liegt tiefer als der nordwestliche Teil und ist von diesem durch eine dichte Bepflanzung getrennt. Diese Untergliederung soll auch im Rahmen der geplanten Bebauung beibehalten werden.

8.1.2.3 Im westlichen Bereich der Planung überlagert der Geltungsbereich dieser Planung in einem kleinen Teil den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Oy Ost I". Dieser Bereich umfasst die Fl.-Nrn. 3450/6 (Teilfläche) und 3450/11 (Teilfläche). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Oy Ost I" wird in diesem Bereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan "Im Schwändle" teilweise neu überplant. Der übrige Bereich bildet einen Teil des südlich angrenzenden Grundstücks (Fl.-Nr. 3450/10), das derzeit nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist. In diesem Bereich erfolgt eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort. Er wird wie das restliche Grundstück wieder ein unbeplanter Bereich.

8.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 3050 (Teilfläche), 3325/5, 3327/15, 3327/39, 3436, 3439 (Teilfläche), 3444 (Teilfläche), 3446, 3449, 3450, 3450/6 (Teilfläche), 3450/10 (Teilfläche), 3450/11 (Teilfläche), 3451/2 (Teilfläche), 3451/3, 3451/4, 3451/5, 3451/6, 3451/7, 3451/8, 3451/9, 3451/10, 3451/12, 3455, 3456/1, 3483/2, 3484/2, 3490/3.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt durch die "Iller-Vorberge".

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Vom "Schwändlesteig" zur Bahnlinie verläuft eine Fußwegeverbindung, die östlich der Bahnlinie zum Bahnhof weiterführt. Der Bereich zwischen dem nordwestlichen und dem östlichen Teil des Planungsgebietes ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Außerdem entspringt in diesem Gebiet ein Bachlauf, der aus zwei Armen besteht und Richtung Osten entwässert. Außerhalb des Geltungsbereiches wird der Bachlauf verrohrt weitergeführt. Im Nordosten des Planungsgebietes befindet sich ein sumpfiges Gelände, das im Zuge dieser Planung nicht bebaut werden soll.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist im nördlichen Teil des Planungsgebietes ein starkes Gefälle in Richtung Westen auf. Die Höhendifferenz beträgt auf einer Länge von etwa 320 m 29,00 m. Der größte Höhenversatz mit einem Gefälle von 23% ist dabei im Bereich zwischen dem nordwestlichen und dem östlichen Planungsgebiet, das mit Gehölzen bewachsen ist, zu finden. In Nord-Süd-Richtung ist eine Höhendifferenz von etwa 13,00 m auf etwa 190 m festzustellen. Auch zur Bahnlinie nach Osten hin fällt das Gelände ab. Relativ eben ist das Gelände im Nordosten des Planungsgebietes. Hier befindet sich auch der tiefste Geländepunkt.

8.2.2 Erfordernis der Planung

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zum einen der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. In der Vergangenheit hat im Teilort Oy wenig bauliche Entwicklung stattgefunden. Derzeit liegen der Gemeindeverwaltung einige konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken vor.

8.2.2.2 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht zum anderen mit der kürzlich erfolgten Bereitstellung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet einher. Es entsteht derzeit ein größerer Gewerbebetrieb am Ort, der Arbeitsplätze für rund 100 Mitarbeiter schaffen wird. Dadurch ist mit einem Zuzug an Beschäftigten zu rechnen. Durch die Ausweisung des Baugebietes wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen entsprochen.

8.2.2.3 Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg den Bedarf, im gesamten Gebiet eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Durch eine Überplanung nur eines Teilbereichs lässt sich der aktuell hohe Bedarf aus Sicht der Gemeinde nicht decken. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB

8.2.2.4 Durch die Überplanung des Gesamtgebietes kann außerdem eine Verbindung zwischen der "Maria-Rainer-Straße" und "Schwändlesteig" geschaffen sowie das Fußwegenetz verbessert werden.

8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 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 I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum",
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A II 2.1.3.2/
Strukturkarte Bestimmung als Kleinzentrum
- A II 3/
Strukturkarte Entwicklungsachse Kempten-Füssen; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B I 1.2.2 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 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 flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B VI 3 Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.

8.2.3.2 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 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee- raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Re- gion soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert wer- den.
- B III 5.2 Die Wander-, Radwander- und Reitwege sollen weiter vernetzt, qualitativ verbessert und bei Bedarf ergänzt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrü- cken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

8.2.3.3 Laut den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung soll sich die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte, bzw. Orte auf Entwicklungsachsen konzentrieren. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen geht im vorliegenden Fall mit einer Neuansiedlung von Gewerbe einher. Derzeit entsteht ein größerer Betrieb mit voraussichtlich etwa 100 Mitarbeitern am Ort. Der überplante Bereich ist durch die benachbarten Nutzungen bereits für eine bauliche Nutzung vorgeprägt und eignet sich daher für eine Ausweisung von Wohnbauflächen. Eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ist gegeben. Die im vorliegenden Fall im Vergleich zum Hauptort großflächige Neuausweisung von Wohnbauflächen (W) ist vor dem Hintergrund der geringen baulichen Entwicklung in der Vergangenheit zu betrachten. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.4 Die Gemeinde verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbauflächen (W), in den Randbereichen und im Westen des Planungsgebietes als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Darüber hinaus sind im Randbereich des Bebauungsplanes an verschiedenen Stellen öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Im Zusammenhang mit der geänderten Ausformung des allgemeinen Wohngebietes (WA) im nordwestlichen Bereich kann diese Abgrenzung als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.2.3.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Oy-Mittelberg geprüft. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und ist kurzfristig für eine Bebauung verfügbar.
- 8.2.4.2 Auf Grund seiner Lage in einem bereits überwiegend bebauten Bereich weist das Gebiet bereits eine Vorprägung für eine bauliche Nutzung auf. Die Infrastruktureinrichtungen des Ortes Oy (Grund- und Hauptschule, Kindergarten, Einzelhandel) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung kann über die bereits vorhandenen Zufahrten des bestehenden Straßennetzes erfolgen. Neben seiner guten Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen zeichnet sich das Planungsgebiet auch durch seine Nähe zur freien Landschaft im Osten und die attraktive landschaftliche Lage aus.
- 8.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnbauflächen in der Gemeinde Oy-Mittelberg eine Entwicklung des Gebietes in Teil-Abschnitten zu prüfen sei. Des Weiteren wurde der Immissionsschutz im Hinblick auf die Bahnlinie thematisiert.
- 8.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.5 Bei der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange wird auf einen abwägungsfehlerfreien Interessens-Ausgleich geachtet. Die Planung basiert daher auf dem Gedanken, die Verwertbarkeit der einzelnen Grundstücke nach Möglichkeit ausgewogen zu gestalten.
- 8.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, auch zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 8.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundla-

gen ab.

- 8.2.4.9 Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen sowie Bebauungs-Vorschläge für die einzelnen Grundstücke wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Die Schema-Schnitte und Bebauungs-Vorschläge werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird auch auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

- 8.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden 5 unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Allen Alternativen ist gemeinsam, dass sie bezüglich der Stellung der Gebäude die topographischen Voraussetzungen aufgreifen, was sich auch in der Einteilung der Grundstücke widerspiegelt. Die Feuchtfläche im Nordosten des Planungsbereiches und die Baum- und Strauchgruppe zwischen nordwestlichem und östlichem Teil werden jeweils in ihrem Bestand erhalten. Dadurch ergeben sich in allen Alternativen zwei voneinander getrennte Quartiere. Der nordwestliche Bereich ist in allen Alternativen identisch. Er sieht eine Verlängerung der "Wolfsgrubenstraße" mit einem Wendehammer vor. An dieser Erschließungsstraße sind insgesamt sieben Gebäude angeordnet. Im östlichen Teil ist in allen Alternativen eine Ringstraße vorgesehen. Diese eignet sich auf Grund des Zuschnitts des Planungsgebietes am besten für dessen Erschließung. Insgesamt wurde auf eine Durchgrünung des Planungsgebietes und attraktive öffentliche Räume geachtet.
- 8.2.5.2 Die Alternative 1 zeichnet sich zum einen dadurch aus, dass alle Grundstücke direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen. Private Erschließungswege sind in diesem Fall nicht erforderlich. Neben drei Doppelhäusern ist in dieser Variante auch ein Reihenhaus vorgesehen. Im Nordosten des Planungsgebietes an dessen tiefster Stelle ist ein Retentionsbecken vorgesehen. Die Grünstruktur im Norden des Planungsgebietes wird aufgegriffen und mit einem Spielplatz verbunden.
- 8.2.5.3 In der Alternative 2 ist kein Retentionsbecken geplant. In diesem Fall wird eine Realisierung östlich der Bahnlinie angenommen. Dadurch weist diese Alternative mehr Grundstücke als die Alternative 1 auf. Die Ringstraße wird weiter in Richtung Osten geführt, so dass im Inneren des Rings Platz für acht Gebäude ist. Insgesamt sind hier im Planungsgebiet fünf Doppelhäuser vorgesehen. Diese Alternative weist im Vergleich den größten Anteil an Baufläche auf. Der Spielplatz ist im Osten Nahe der Bahnlinie eingeplant. In Richtung Norden wird die nördlich angrenzende Parkanlage durch eine Grünfläche aufgegriffen.
- 8.2.5.4 Die Alternative 3 ist mit insgesamt 38 Gebäuden diejenige mit der höchsten baulichen Dichte und den kleinsten Grundstücksgrößen. Dies bedingt, dass insgesamt zwei Grundstücke über einen privaten Weg erschlossen werden müssen. Von der Ringstraße ist ein Fußweg in Richtung Norden

zum "Sebastian-Kneipp-Weg" vorgesehen. Der Spielplatz wird mit der öffentlichen Verkehrsfläche verbunden und zentral im Gebiet angesiedelt, so dass hier ein Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen kann.

- 8.2.5.5 Die Alternative 4 zielt darauf ab, den bestehenden Abwasserkanal beibehalten zu können. Die Ringstraße wird deshalb vom "Schwändlesteig" aus gerade in das Gebiet geführt. So entsteht ein kleinerer Ring mit nur vier Gebäuden in der Mitte. Diese Lösung macht eine Stichstraße mit Wendehammer zur Erschließung des nordöstlichen Planungsgebietes erforderlich. Insgesamt sind in der Alternative 4 im Verhältnis wenige Gebäude und große Grundstücke vorgesehen. Der Spielplatz wird im Südwesten an einer relativ hoch gelegenen Stelle des Gebietes geplant. Der Standort zeichnet sich durch seine landschaftlich attraktive Lage und den Blick in die freie Landschaft aus.
- 8.2.5.6 Die Entscheidung des Gemeinderates fiel zu Gunsten einer Variante der Alternative 1 aus. Die Alternative 1.1 modifiziert die ursprüngliche Alternative in mehreren Punkten: Das Retentionsbecken ist nicht innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen. Stattdessen kann an dieser Stelle ein großer Spielplatz in einem flachen Bereich des Planungsgebietes angelegt werden. An der bisher für den Spielplatz vorgesehenen Stelle kann stattdessen ein weiteres Grundstück geplant werden. Insgesamt sind in dieser Alternative zusätzliche Fußwegeverbindungen vorgesehen. Der Geltungsbereich wurde im Zuge dieser Variante auch nach Westen erweitert, um einen fußläufigen Anschluss an die "Maria-Rainer-Straße" zu schaffen. Der Quartiersplatz im zentralen Bereich ist großzügiger gestaltet. Ein Reihenhaus ist in dieser Alternative nicht vorgesehen.
- 8.2.5.7 Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und der geringeren Kosten wurde im Zuge der Planung entschieden, das Retentionsbecken im Planungsgebiet vorzusehen. Der Spielplatz ist im südlichen Anschluss an das Planungsgebiet festgesetzt.

8.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

- 8.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die noch unbebaute Freifläche innerhalb des bereits überwiegend bebauten Gebietes einer baulichen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig eine Beziehung zur östlich angrenzenden freien Landschaft zu schaffen.
- 8.2.6.2 Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb der Bauquartiere ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die Anordnung der Gebäude folgt dem Höhenverlauf, so dass die Firstrichtungen weitestgehend parallel oder senkrecht zu den Höhenlinien stehen.
- 8.2.6.3 Die durch die unterschiedlichen Höhenlagen vorgegebene Gliederung des Gebietes in zwei Bereiche wird aufgegriffen. Dies wird durch die unterschiedliche Erschließung über das bestehende Straßennetz und die Baum- und Heckenstruktur im Norden des Planungsgebietes unterstützt.
- 8.2.6.4 Neben der Einbindung in die umliegende Siedlungs-Struktur ist die Ausbildung eines zentralen

Quartiers-Platzes als Entwurfs-Prinzip maßgebend. Als multifunktionale Fläche dient er als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke.

- 8.2.6.5 In den Randbereichen des Planungsgebietes sind außerdem verschiedene öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. So wird über die Bahnlinie hinaus eine Verknüpfung mit der freien Landschaft sowie eine Anbindung an die im Norden des Planungsgebietes gelegene Parkanlage geschaffen. Die im Nordwesten des Planungsgebietes gelegene private Grünfläche dient dem Erhalt der Sichtbeziehungen zu dem auf Fl.-Nr. 3050 gelegenen Baudenkmal. Insgesamt tragen die Freiflächen zur Gliederung des Baugebietes bei und schaffen ein hochwertiges Wohnumfeld.
- 8.2.6.6 Die bestehenden Fußwegebeziehungen werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und erweitert. So wird zum einen eine Fußwegeverbindung von der "Maria-Rainer-Straße" im Westen über die Grünfläche zur geplanten Erschließungsstraße geschaffen, die in Richtung Norden zum "Sebastian-Kneipp-Weg" weitergeführt werden kann. Der nordwestliche und östliche Teil des Planungsgebietes werden ebenfalls verbunden. Im Osten des Planungsgebietes ist ein Fußwege-Anschluss an den Bahnsteig des Bahnhofes von Oy-Mittelberg vorgesehen, der östlich des Planungsgebietes beginnt. Entlang der Nordgrenze der "Maria-Rainer-Straße" im Süden des Planungsgebietes ist die Anlage eines Gehweges geplant.
- 8.2.6.7 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärme Gewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

8.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.7.1 Für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schwändle" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 8.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen: Im allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösliche Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür

- 8.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren 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"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 5 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,22 für die Typen 1 und 3, 0,25 für die Typen 2 und 4 und 0,28 für den Typ 5 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Westen anschließenden Bebauung bzw. den geplanten Grundstücksgrößen.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
 - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
 - 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.

- 8.2.7.4 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.
- 8.2.7.5 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern sowie Doppelhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert außerdem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).
- 8.2.7.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise kann im Bereich der Typen 1, 2 und 5 als Einzelhaus, in den übrigen Bereichen als Einzel- oder Doppelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung, dass die Länge von Hauptgebäuden max. 18,00 m betragen darf (jegliche Richtung) ist erforderlich, um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, ohne die umgebende Bebauung städtebaulich zu beeinträchtigen. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.7.7 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 zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird außerdem der Abstand zur Bahnlinie im Osten des Planungsgebietes verbindlich geregelt, so dass Beeinträchtigungen durch Immissionen ausgeschlossen bleiben.
- 8.2.7.8 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO wer-

den Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 8.2.7.9 Im Osten des nordwestlichen Planungsgebietes wird auf den geplanten Grundstücken mit den Nrn. 2, 5 und 7 eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Um eine Verknüpfung zur östlich anschließenden Grünfläche herzustellen und die bestehenden Sichtbeziehungen vom "Sebastian-Kneipp-Weg" aus möglichst zu erhalten, sollen hier keine baulichen Anlagen errichtet werden.
- 8.2.7.10 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 hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

8.2.8 Infrastruktur

- 8.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung wird eine Trafostation zu errichten sein. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden.
- 8.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung (z.B. Spielplatz) sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Teil-Ortes Oy zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Bahnhof).
- 8.2.8.4 Innerhalb des Planungsgebietes sind zwei Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg festgesetzt. Im Osten des Planungsgebietes verläuft eine Abwasserleitung, die im Rahmen der Planung gesichert werden soll. Hier wird außerdem im Zuge der Umsetzung der Planung ein Regenwasserkanal verlegt. Im Südwesten des Planungsgebietes im Bereich des Grundstücks Nr. 24 soll durch das Leitungsrecht die Voraussetzung geschaffen werden, ein möglicherweise auf Fl.-Nr. 3451 entstehendes Gebäude mit Wasser-, Schmutz- und Regenwasserleitungen zu erschließen.
- 8.2.8.5 Das Planungsgebiet wird in Ost-West Richtung derzeit von einem Schmutzwasser-Kanal gequert, der im Zuge der Umsetzung der Planung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden soll. Genauso wird mit der Telekom-Leitung bzw. der Leitung von Kabel Deutschland im Bereich der "Maria-Rainer-Straße" im Süden des Planungsgebietes verfahren, die zu einem kleinen Teil in privaten Flächen verläuft. Die bestehende private Stromleitung befindet sich vollständig in der öffentli-

chen Fläche.

- 8.2.8.6 Um sicherzustellen, dass alle für das Planungsgebiet erforderlichen Leitungen verlegt werden können, ist ein Versorgungstreifen festgesetzt. Dadurch wird ermöglicht, dass auf einer Breite von 1,00 m auf beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsfläche auch in privaten Flächen Versorgungsleitungen untergebracht werden können.

8.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen in die "Maria-Rainer-Straße", die "Wolfgrubenstraße" und den "Schwändlesteig" sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.9.2 Die Anbindung des öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof im Ort Oy mit den Zugverbindungen nach Kempten und Pfronten, der fußläufig zu erreichen ist, gegeben.
- 8.2.9.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Im Nordwesten des Planungsgebietes wird eine Verbindung zwischen "Maria-Rainer-Straße" und "Wolfgrubenstraße" geschaffen, die nach Norden zum "Sebastian-Kneipp-Weg" weitergeführt werden kann. Auch zwischen nordwestlichem und östlichem Planungsgebiet wird ein Fußweg hergestellt. Im Osten ist eine Anbindung an den östlich des Planungsgebietes gelegenen Bahnsteig des Bahnhofes von Oy-Mittelberg geplant. Der bereits in Teilen vorhandene Gehweg nördlich der "Maria-Rainer-Straße" wird innerhalb des Geltungsbereiches verlängert.
- 8.2.9.4 Im Einmündungsbereich in den "Schwändlesteig" ist zur Verbesserung der Befahrbarkeit eine Aufweitung der Ausrundung in einem bisher privaten Grundstück vorgesehen. Um diesen Anschluss an die bestehende Verkehrsfläche optimal gestalten zu können, wird dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Schwändle" aufgenommen. Da dieses Gebiet bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Oy Ost I" überplant ist, wird dieser im erforderlichen Bereich aufgehoben.
- 8.2.9.5 Im nordwestlichen Teil des Planungsgebietes ist zur Erschließung eine Stichstraße mit Wendehammer geplant. Dieser ist auf Grund der topographischen Gegebenheiten und der Kleinräumigkeit in diesem Bereich einer Wendeschleife vorzuziehen. Im östlichen Teil des Planungsgebietes wurde eine Ringerschließung gewählt. Sie ermöglicht eine direkte Erschließung aller Grundstücke und reduziert die Notwendigkeit von Wendevorgängen auf ein Minimum.
- 8.2.9.6 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Wege und Begleitflächen unterstützen die geplante Wohnumfeldqualität. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung und können teilweise als Stellplatz genutzt werden. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde geprüft, ob eine Überführung der

Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 6,00 m bzw. 6,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit ausgelegt.

8.2.10 Gebäudetypen

8.2.10.1 Die verschiedenen Gebäudetypen unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus, um eine Anpassung an die städtebauliche Situation zu schaffen. Dies wird wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist im Bereich der vier geplanten Grundstücke, die an die Baum- und Gebüschgruppe im Norden des Planungsgebietes angrenzen, sowie ganz im Nordosten des Geltungsbereiches vorgesehen. In diesem Bereich sind relativ große Grundstücke geplant, das Gelände weist ein teilweise steiles Gefälle auf. Um an diesen einsehbaren Stellen Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden eine niedrige GRZ von 0,22 und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.
- Typ 2 ist im überwiegenden Teil des Planungsgebietes festgesetzt. Er sieht eine Bebauung mit ausschließlich Einzelhäusern und eine GRZ von 0,25 vor. Auf Grund des teilweise stark bewegten Geländes wird die alternative Zulässigkeit von Doppelhäusern auf dafür gut geeignete Grundstücke beschränkt (Typen 3 und 4). Darüber hinaus ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen.
- Der Typ 3 ist für zwei Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße im östlichen Planungsgebiet zu finden. Dieser Bereich eignet sich für die Realisierung von Doppelhäusern. Auf Grund der Lage am Rand des Planungsgebietes wird die GRZ auf 0,22 begrenzt.
- Typ 4 ist auf fünf Grundstücken des östlichen Planungsgebietes vorgesehen. Er setzt die Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern und eine GRZ von 0,25 fest. Auch hier ist eine Bebauung mit Doppelhäusern vorstellbar. Die Eignung als Doppelhaus sollte jedoch in jedem Fall individuell geprüft werden.
- Der Typ 5 ist westlich der Erschließungsstraße im nordwestlichen Planungsgebiet festgesetzt. Da in diesem Bereich relativ kleine Grundstücke geplant sind, ist für die GRZ ein vergleichsweise hoher Wert von 0,28 vorgesehen. Es ist eine ausschließliche Bebaubarkeit mit Einzelhäusern vorgesehen.

- 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 "Im Schwändle" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" (Abs. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Osten des Teil-Ortes Oy der Gemeinde Oy-Mittelberg ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Das überplante Gebiet befindet sich an einem Nordosthang zwischen der westlich liegenden Bebauung von Oy und der östlich liegenden Bahnstrecke "Kempten (Allgäu)-Reutte (Tirol)". Es schließt im Westen und Süden an die bestehende Bebauung entlang der "Maria-Rainer-Straße", dem "Schwändlesteig" und der "Wolfgrubenstraße" an. Im Norden befinden sich eine Parkanlage mit etlichen größeren Bäumen, ein privat genutztes Gartengrundstück, die "Johannes-Kapelle" sowie – weiter nördlich – das Bahnhofs-Gelände.
- 9.1.1.3 Oy-Mittelberg liegt aus landesplanerischer Sicht als allgemeiner ländlicher Raum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung ("Kempten-Nesselwang-Füssen"). Der Regionalplan stellt in der Umgebung von Oy-Mittelberg mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet sowie zwei festgesetzte Wasserschutzgebiete dar. Für das Plangebiet selbst trifft er keine konkreten Aussagen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg ist das überplante Gebiet zum größten Teil als Wohnbaufläche (W), zum kleineren Teil als Grünfläche dargestellt. Die nordwestlich liegende Grünfläche ist Teil des Kurgartens, die im Süden und Osten dargestellte Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung bzw. ist Trenngrün zwischen zwei dargestellten Wohnbauflächen.
- 9.1.1.4 Der gewählte Standort erfüllt trotz seiner wenig günstigen topographischen Eigenschaften (Nordosthang) die geprüften Eignungs-Kriterien für Wohnbebauung in ausreichender Weise, da er keine aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Lebensräume umfasst und von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben ist. Eine Bebauung des Plangebietes rundet damit nicht nur das Siedlungsbild an dieser Stelle ab, sondern kann auch auf die bestehende Erschließung und Infrastruktur zurückgreifen bzw. daran anschließen.
- 9.1.1.5 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie des Wohnraum-Bedarfs auf Grund von Wanderungsgewinnen, die im Zusammenhang mit der momentan stattfindenden Ansiedlung

eines größeren Gewerbebetriebes zu erwarten sind.

- 9.1.1.6 Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Schwändle" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.
- 9.1.1.7 Besondere Berücksichtigung finden die Belange des Immissions-Schutzes, da von der schwach befahrenen Bahnlinie sowohl Lärm-Emissionen als auch Erschütterungen zu erwarten sind. Die Hanglage kann darüber hinaus zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch vermehrte Immission von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen aus hangabwärts gelegenen privaten Feuerungsanlagen führen.
- 9.1.1.8 Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist durch einen hohen Grundwasserstand sowie schwer durchlässige Böden gekennzeichnet. In diesen Bereichen wird auf Grund der ungünstigen Baugrundverhältnisse bewusst auf eine Bebauung verzichtet.
- 9.1.1.9 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 16.090 m² erfolgt teils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Schwändle" und der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I", teils außerhalb auf den Fl.-Nrn. 1637 (Teilfläche) und 1311 der Gemarkung Mittelberg.
- 9.1.1.10 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4,10 ha, davon sind 3,34 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,76 ha Grünflächen.

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

9.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet, Naturpark). Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich liegen keine gem. § 13d BayNatSchG kartierten Biotope.
- Nördlich und westlich von Oy-Mittelberg liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos" (Nr. LSG-00421.01 (OA-13)). Im Bereich dieses Landschaftsschutzgebietes ist auch ein FFH-Gebiet ausgewiesen ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301.06). Darüberhinaus liegen in der Umgebung von Oy-Mittelberg insgesamt drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete (LVG): Im Norden das LVG Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)", im Westen das LVG Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" sowie im Südosten das LVG Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht".

9.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg stellt in den Randbereichen des betroffenen Gebietes Grünflächen, den vorhandenen Gehölzbestand sowie den nördlich vom Plangebiet fließenden Zufluss zum "Oy-Mühlbach" dar. Zudem sind zwei in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufende (geplante) Fußwege dargestellt, ein westlicher von den Parkanlagen zur "Maria-Rainer-Straße" sowie ein östlicher vom Bahnhof in das südlich angrenzende Wohngebiet.

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):

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

- Bestandsaufnahme: Beim größten Teil des Plangebietes handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt ("Löwenzahnwiese"). Im nordwestlichen Bereich findet auf einer Teilfläche eine Beweidung statt. Das übrige Gebiet wird mehrmals im Jahr gemäht. Im Nordwesten, zwischen der Koppel und der Mähwiese, befindet sich ein heckenartiger Gehölzbestand. Weitere Bäume grenzen im Norden an das Gebiet an (Fichten, Bergahorne, Eschen, Weiden). Sie begleiten einen hier teilweise offen verlaufenden Bach, der die Bahnlinie unterquert und weiter östlich in den "Oy-Mühlbach" mündet. Da das Gelände relativ steil nach Nordosten hin abfällt, hat sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine Senke ausgebildet, in der sich auf Grund des undurchlässigen Bodens das Hangwasser sammelt. Wegen der feuchten Standortverhältnisse befindet sich hier ein Schilfbestand. Zwischen diesem und der Bahnlinie wird ein kleiner Teil des Plangebietes als private Gartenfläche genutzt (Einzäunung, Gewächshaus, Geräteschuppen). Eine detaillierte botanische oder faunistische Bestandsaufnahme wurde im Plangebiet nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen gibt (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten). Da mit Ausnahme des Gehölzbestandes im Nordwesten gliedernde naturnahe Strukturen fehlen, sind solche Artenvorkommen im Gebiet auch nicht zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Durch die geplante Bebauung verlieren die Tiere und Pflanzen, die im Bereich des Intensivgrünlandes sowie im Saumbereich entlang der Gehölze im Norden und Nordwesten vorkommen, ihren Lebensraum. Größere Teile des Intensiv-Grünlandes werden versiegelt, so dass hier auch keine Ersatz-Lebensräume entstehen können. Mit Zerschneidungseffekten oder einer eingeschränkten Durchlässigkeit der Landschaft ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet in Folge der siedlungsnahen Lage, wegen des eine Barriere darstellenden Bahngleises sowie auf Grund der intensiven Grünlandnutzung im Moment eine geringe Bedeutung als Trittstein oder Korridor hat. Die Beeinträchtigungen für die im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten können durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduziert werden. Dazu gehört die Anlage von öffentlichen Grünflächen an der Nord- und Ostgrenze des Planungsgebietes, durch die naturnähere Bereiche geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen einen vielfältigeren Lebensraum als das Grünland bieten und die zudem das Baugebiet zur Landschaft hin eingrünen. Etwa die Hälfte der festgesetzten Grünflächen bleibt in privater Hand. Durch die erfolgte Abstimmung zwischen den momentanen bzw. zukünftigen Eigentümern und der Gemeinde ist sichergestellt, dass die Flächen von den Privateignern dauerhaft ihrem Zweck entsprechend genutzt werden. Die im Nordwesten und Westen festgesetzten privaten Grünflächen greifen die vorhandene Gehölzstruktur im Nordwesten auf und schaffen eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung. Zusammen mit dem von Bebauung freizuhaltenen Streifen auf den hier liegenden Baugrundstücken stellen sie sicher, dass in Richtung des Kurparks weiterhin eine durchgängige Freifläche vorhanden ist, über welche auch die Blickbeziehungen vom und zum "Sebastian-Kneipp-Weg" weitestgehend erhalten werden können. Durch Baumpflanzungen im Straßenraum des Wohngebietes und die für die privaten Baugrundstücke festgesetzte Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen ist zudem eine großzügige Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Die Festsetzung von Pflanzlisten sichert die Verwendung standortgerechter heimischer Gehölzen. Einheimische Pflanzen stellen die Grundlage aller Nahrungsketten dar. Ihre Verwendung verbessert die Lebensbedingungen vor allem für Kleinlebewesen. Die Straßenbegleitgrünflächen sollen als Mager- bzw. Trockenstandorte ausgebildet werden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu erhalten und zu entwickeln. Um den wertvollen, naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand im nordwestlichen Plangebiet zu sichern, werden die dort vorhandenen Bäume und Sträucher als zu erhaltend festgesetzt. Tiergruppen schädigende Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen, sind unzulässig, damit das Baugebiet vor allem für Kleinlebewesen durchlässig bleibt. Um den Eingriff auszugleichen, werden auf zwei externen Flächen Nutzungsextensivierungen sowie Pflanzungen vorgenommen (s.u.).

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland (Mähwiese, Weide)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Zufahrten und Plätze	Verlust des wenig wertvollen Lebensraumes "Intensivgrünland", evtl. Fällung einiger bestehender Gehölze	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das landwirtschaftlich genutzte Grünland bleibt erhalten. Die Flächen werden weiterhin regelmäßig gemäht bzw. beweidet und nicht bebaut.

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

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

- Bestandsaufnahme: Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränen-Region; der geologische Untergrund wird von einer ungegliederten würmeiszeitlichen Fernmoräne gebildet. Der Hang im Westen des Plangebietes ist Teil eines Moränenwalls dieser Fernmoräne. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried (Bericht vom 24.11.2008), wurden zuunterst die Moränenablagerung aus Kies und Schluff mit Anteilen von Steinen sowie einzelnen Blöcken und Findlingen nachgewiesen. Dieser Geschiebemergel ist von steifer bis ausnahmsweise weicher Konsistenz. Darüber lagert Verwitterungslehm (sandig-toniger Schluff mit wechselnden Anteilen an Kies, weiche Konsistenz), der von einer meist 20 cm, einmal auch 50 cm tiefen Humus- bzw. Oberbodenschicht

bedeckt ist. In der Senke im nordwestlichen Teil des Gebietes steht eine lehmige, teils sandig-kiesige Talfüllung mit meist weicher Konsistenz (in tieferen Schichten weich-steif bis steif) an. In der Niederung im Nordwesten ist daher ein Moorboden mit einer geringmächtigen lehmigen Auflage anzutreffen. Im Rest vom Gebiet konnten keine Moorböden mehr nachgewiesen werden. Lediglich stärkere organische Anreicherung in einem Aufschluss sowie eine größere Mächtigkeit des Oberbodens in einem anderen deuten auf Reste einer ansatzweisen Vermooring hin. Auf Grund des Ausgangsmaterials ist außerhalb der Senke mit der Ausbildung einer Braunerde und mittlerer Bodenfruchtbarkeit zu rechnen. Die Topographie verhindert jedoch eine ackerbauliche Nutzung, so dass das Gebiet insgesamt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort von allenfalls durchschnittlicher Bedeutung ist. Die vorhandenen, durchweg bindigen Böden sind für Niederschlagswasser kaum durchlässig und haben daher nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate.

- Prognose bei Durchführung: Ein großer Teil der momentan noch offenen (unversiegelten) Bodenflächen wird während der Bauzeit für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem wird in Folge der Hanglage auf jeden Fall Bodenmaterial stellenweise abgetragen bzw. aufgeschüttet. Dies verändert das ursprüngliche Bodenprofil und -relief und führt stellenweise zu Bodenverdichtungen. Die durch die geplanten Baukörper entstehende Versiegelung hat einen Verlust aller Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen zur Folge. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Auch für die natürliche Vegetation bieten die versiegelten Flächen keinen Lebensraum mehr. Eine Veränderung der geologischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist bei einem relativ niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ zwischen 0,22 und 0,28) die Versiegelung von max. 1,6 ha bereits anthropogen geprägtem Boden zu erwarten. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduziert werden. Um die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung von Freiflächen zu minimieren und die bereits jetzt geringe Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten, sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege auf den privaten Grundstücksflächen lediglich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für alle Bauteile, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung minimiert die Masse des anfallenden Erdaushubes.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Zufahrten und Plätze	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen vollständig verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Heizen, Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Fortbestehen der landwirtschaftlichen Nutzung ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. An der Nordgrenze des Gebietes fließt - teils offen, teils verdohlt - ein Zufluss des östlich der Bahnlinie verlaufenden "Oy-Mühlbaches". Im Rahmen der o.g. Baugrunduntersuchung der ICP Ingenieurgesellschaft konnte im Bereich der Geländesenke Grundwasser nur in einem Aufschluss nachgewiesen werden, zum einen als Stauwasser ab der Geländeoberkante, zum anderen aber auch als Schichtwasser in verschiedenen Tiefen. In den übrigen Aufschlüssen in der nordwestlich gelegenen Niederung zeigte sich Grundwasser nur als Staunässe im Grenzbereich zwischen Moorboden und Talfüllung sowie in Form einer deutlichen Durchfeuchtung der weichen Talfüllung. Außerhalb der Senke trat Grundwasser nur in einem Aufschluss als Schichtwasserzutritt aus der Hanglage (ab 2,00 m Tiefe) auf. In allen anderen Aufschlüssen konnte kein Grundwasser nachgewiesen werden. Der anstehende, durchgängig bindige Boden ist für Niederschlagswasser nur sehr gering durchlässig.

- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zur Folge. Die Versickerungsleistung nimmt ab, da bisher offene Flächen versiegelt werden. Weil die vorkommenden Böden laut dem Baugrundgutachten jedoch nur als sehr schwach durchlässig einzustufen sind, wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich beeinträchtigt. Da außerhalb der nordwestlich gelegenen Senke nur in einem einzigen Aufschluss Grundwasser nachgewiesen wurde, dringen die Baumaßnahmen im größten Teil des Gebietes nicht in das Grundwasser ein. Nur im Bereich der Geländenie-derung im Nordosten wird während der Bauarbeiten voraussichtlich Grundwasser freigelegt, so dass hier möglicherweise Schadstoffe eingetragen werden können oder das Grundwasser bau-bedingt abgesenkt werden muss. Ein Teil der Senke bleibt jedoch als private Grünfläche frei von Bebauung, um solche Beeinträchtigungen des Grundwassers zu minimieren. Die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden verhindert, dass funktionsfähige Versickerungsanlagen ge-gebaut werden können. Die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung muss sich daher auf die Puf-ferung und Zwischenspeicherung und eine anschließende Ableitung des Wassers in den Vor-fluter beschränken. Das Entwässerungskonzept sieht im östlichen Plangebiet ein Regenrück-haltebecken vor. Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen des Baugebietes (öffentliche Verkehrsflächen, Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke) anfällt wird diesem Becken zugeführt, dort zwischengespeichert, teilweise versickert und anschließend ge-drosselt in den weiter östlich liegenden Vorfluter abgeleitet. Der Drosselabfluss stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Zudem gewährleisten die o.g. Festsetzungen zur Beschaffenheit von Bodenbelägen auf den Privat-grundstücken, dass die in Folge der Versiegelung entstehende Beeinträchtigung der Grund-wasserneubildungsrate reduziert wird.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustel-leneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlags-wasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Stra-ßen, Zufahrten und Plätze	durch Flächenversiegelung reduzierte Versicke-rung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verrin-gerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Wohngebiete südlich und westlich des Plangebietes sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein modifiziertes Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Über Probleme mit Hangwasser ist trotz der Topographie nichts bekannt.
- Prognose bei Durchführung: Die Ableitung der zukünftig im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Zurzeit wird im Rahmen einer separat von der Bebauungsplan-Aufstellung durchgeführten, bereits im Mai 2009 beauftragten Untersuchung geprüft, ob die Größe der Anlage für die mit Umsetzung des Baugebietes zu erwartende Schmutzwassermenge ausreicht oder ob die Kläranlage eventuell mit Einleitung in die Wertach ertüchtigt werden muss. Gleichzeitig wird das Erfordernis einer Fremdwassersanierung sowie einer Sanierung des Regenüberlaufes Mittelberg und des Regenüberlaufbeckens auf der Kläranlage untersucht. Das gesamte Planungskonzept soll bis Mitte des Jahres 2010 fertiggestellt werden. Falls die Untersuchungen ergeben sollten, dass eine Fremdwasserbehebung und eine Regenüberlauf- sowie Regenüberlaufbeckensanierung notwendig werden, beabsichtigt die Gemeinde, dies bis zum Ende des Jahres 2014 durchzuführen. Eine eventuell erforderliche Kläranlagenertüchtigung gegebenenfalls mit Ableitung zur Wertach wird bis zum Jahr 2018 angestrebt. Das Niederschlagswasser wird in das im östlichen Plangebiet vorgesehene Retentionsbecken abgeführt, dort zwischengespeichert und nach teilweiser Versickerung in den Vorfluter "Oy-Mühlbach" eingeleitet. Für eine ordnungsgemäße Abführung des Regenwassers muss dieser Vorflutgraben östlich der Bahnlinie "Kempten (Allgäu)-Pfronten" auf einer Länge von ca. 50,00 m ausgebaut bzw. tiefer gelegt werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wohngebiete südlich und westlich des Plangebietes bleiben an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein modifiziertes Misch-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die überplanten Flächen liegen im Voralpengebiet, das zum gemäßigt kontinentalen Klimabereich gehört. Auf Grund des Regenstaus an den Alpen ist die mittlere Jahresniederschlagsmenge mit 1.447 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperaturen liegen auf eher niedrigem Niveau bei einem Wert von 6,7 °C. Die Winter sind im Allgemeinen lang. Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die auf kleiner Fläche vorhandenen Gehölze Frischluft produzieren. Die im Gebiet entstehende Kaltluft fließt der Hangneigung folgend nach Nordosten hin ab und sammelt sich in der dortigen Niederung. Für die Belüftung des Siedlungsgebietes hat sie daher keine größere Bedeutung. Da angrenzend an das Plangebiet lediglich Wohngebiete mit schwach befahrenen Anliegerstraßen sowie eine ebenfalls selten befahrene Bahnlinie liegen, ist nicht damit zu rechnen, dass sich in relevantem Umfang Schadstoffe in der Luft anreichern. Die im Plangebiet und angrenzend daran ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung führt zeitweise zu Geruchs- oder Lärmbelastigungen (z.B. durch Gülle-Ausbringung o.ä.).
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Ausbildung von Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern im nördlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Kaltluftentstehung wird geringfügig beeinträchtigt. Der Bereich, in dem sich die Kaltluft sammelt, bleibt jedoch zum Teil frei von Bebauung, so dass hier nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu rechnen ist. Die geplanten Wohngebäude werden wegen des vorhandenen Gefälles auf unterschiedlichen Höhen liegen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen, die zu Beeinträchtigungen für die Anlieger führen könnten. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) speziell in dem überplanten Gebiet unabdingbar ist. Die gültigen Wärmestandards sollten eingehalten und moderne Heizanlagen eingebaut werden. Auch auf Grund der Abgase des zu erwartenden Anliegerverkehrs ist jedoch trotzdem eine geringfügige Erhöhung der lufthygienischen Vorbelastung umliegender Gebiete möglich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Zufahrten und Plätze	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –

Verlust des Intensivgründlands, evtl. auch einiger Gehölze	weniger Kaltluftproduktion (Grünland), evtl. Einschränkung der Frischluftbildung (Gehölze)	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Betrieb von Heizanlagen	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff- bzw. Staubemissionen aus den Heizanlagen (Hanglage!)	–

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Kaltluft-Entstehungsgebiet bleibt unverändert. Die für die Frischluftproduktion wichtigen vorhandenen Gehölze bleiben voraussichtlich erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet gehört zum Naturraum der "Iller Vorberge" und ist damit Teil der Allgäuer Molasse-Voralpen. Es handelt sich im Wesentlichen um Grünland am bisherigen östlichen Ortsrand, das im Süden und Westen an bestehende Wohngebiete und im Norden an eine parkartige Grünfläche anschließt. Im Osten wird das Gebiet von der Bahnlinie begrenzt, hinter der weitere Wiesen liegen. Das Gebiet weist ein relativ starkes Gefälle vom höchsten Punkt ganz im Westen (etwa 928 m ü.NN) bis zum tiefsten Punkt im Nordosten (etwa 906 m ü.NN) auf. Die südlich gelegenen Teile des Gebietes liegen auf einer Höhe von etwa 919 m ü.NN. Da im Plangebiet selbst die intensive Grünlandnutzung vorherrscht und nur wenige Gehölze vorhanden sind, ist das Gebiet von durchschnittlichem landschaftlichem Reiz. Es wird vor allem durch die bestehenden Blickbeziehungen nach Süden bzw. Südosten in Richtung der Allgäuer Alpen ("Edelsberg" mit 1.630 m Höhe, weiter östlich der 1.277 m hohe "Falkenstein" bei Pfronten und der "Weißenseeberg") sowie durch die im Nordwesten vorhandenen Gehölze und den angrenzenden parkartigen Gehölzbestand aufgewertet. Da in Ost-West-Richtung (über den bestehenden Bahnübergang) ein viel genutzter Wanderweg das Gebiet quert, kommt diesem eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu. Der überplante Bereich ist vor allem von der östlich gelegenen Bahnlinie aus sehr gut einsehbar. Von den höher gelegenen, bereits bebauten Bereichen im Süden, Westen und Nordwesten ist meist nur ein Teil des Gebietes zu sehen.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil die von Osten gut einsehbare Grünfläche am Ortsrand verloren geht und dadurch das bewegte, landschaftstypische Relief nur noch eingeschränkt erlebbar ist. Der überplante Bereich ist jedoch bereits von drei Seiten von der Bebauung des

Teil-Ortes Oy umgeben und befindet sich in räumlicher Nähe zum Ortskern. Die weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle rundet daher das vorhandene Ortsbild ab und ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten. Um den in Hinblick auf das Landschaftsbild u.U. störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper möglichst gering zu halten, wird vor allem im Südosten und Nordosten eine umfangreiche Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass die Landschaft und das städtebauliche Umfeld in ähnlicher Weise erlebbar bleiben (z. B. Ausblick). Hecken aus Nadelgehölzen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen, um die künftigen Baukörper mit Hilfe landschaftstypischer Pflanzenarten möglichst gut in die östlich angrenzende Landschaft einzufügen und damit die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5% der Grundstücksfläche zulässig, damit es nicht zu Fehlentwicklungen im Hinblick auf landschaftsästhetische Belange kommt.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Zufahrten und Plätze	auf drei Seiten von Bebauung umgebener Bereich in räumlicher Nähe zum Ortskern wird für die weitere Siedlungsentwicklung genutzt – Abrundung des Ortsbildes an dieser Stelle	+
Umbauung der mit Gehölzen bestandenen Grünfläche	geringere Attraktivität für Naturerlebnis	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Erhaltung eines dörflichen, gut durchgrüntes Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

– Bestandsaufnahme: Beim größten Teil des Plangebietes handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit nutzungsbedingt geringer Artenvielfalt. Weitere Lebensräume bieten der heckenartige Gehölzbestand im Nordwesten, die mit Schilf bewachsene Senke im Norden sowie der Kleingarten im Nordosten. Der Kleingarten wird in Folge der intensiven Nutzung und der

Kultivierung teils nicht-einheimischer Pflanzen zwar mehr Tier- und Pflanzenarten Raum bieten als das gemähte bzw. beweidete Grünland. Er ist jedoch als relativ naturferner Lebensraum mit häufigen Störungen einzustufen. Lediglich in den Bereichen der heckenartigen Gehölzstrukturen sowie der Feuchfläche sind eine größere Naturnähe sowie ein standortgerechtes Artenspektrum zu erwarten.

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung geht ein Teil des Lebensraumes der im Plangebiet vorkommenden Arten verloren. Auch die Lebensräume, die als zu erhaltend festgesetzt sind (Gehölze, Schilfbestand) werden durch das Heranrücken der Bebauung und die damit verbundenen Störungen (Freizeitlärm, Anliegerverkehr, Schattenwurf, Störungen durch Haustiere) beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann vermieden bzw. minimiert werden, indem eine gute Ein- und Durchgrünung geplant wird und die Wege, Straßen und Baukörper in geeigneter Weise platziert werden (so dass z.B. die Senke im Nordosten weitestgehend von Bebauung freigehalten wird). Darüber hinaus werden für die Pflanzungen innerhalb des Baugebietes standortgerechte Gehölze verwendet. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, damit das Baugebiet vor allem für Kleinlebewesen durchlässig bleibt. Um den Eingriff auszugleichen, werden auf zwei externen Flächen Nutzungsextensivierungen sowie Pflanzungen vorgenommen (s.u.).
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts.

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich liegen keine gem. § 13d BayNatSchG kartierten Biotop. Nördlich und westlich von Oy-Mittelberg liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos" (Nr. LSG-00421.01 (OA-13)). Im Bereich dieses Landschaftsschutzgebietes ist auch ein FFH-Gebiet ausgewiesen ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301.06). Darüberhinaus liegen in der Umgebung von Oy-Mittelberg insgesamt drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete (LVG): Im Norden das LVG Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)", im Westen das LVG Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" sowie im Südosten das LVG Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht".
- Prognose bei Durchführung: Die Schutzgebiete sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Auch der Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete (landschaftliche Vorbehaltsgebiete, FFH- und Landschaftsschutzgebiete, Biotop) und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert erhalten.

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

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Der überplante Bereich hat zudem eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, da ein vielgenutzter Wanderweg das Gebiet von Ost nach West durchquert. Immissionen sind sowohl von der im Gebiet und angrenzend daran bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung (Lärm, Geruch, Staub), als auch von der Bahnlinie (Lärm, Erschütterungen) und dem im Nordwesten gelegenen Hotel mit Parkplatz (Lärm) sowie dem dortigen Pferdestall (Geruch) zu erwarten. Bisher bestehen keine durch diese Immissionen verursachten Nutzungskonflikte.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die in Hanglage errichteten Baukörper eine Beeinträchtigung. Die Naherholungs-Funktion ist davon jedoch nur teilweise betroffen, da die Eingrünung des Gebietes durch die festgesetzten Grünflächen und Pflanzungen gesichert ist und der Wanderweg mit leicht geändertem Verlauf erhalten bleibt. Eine neue, im Norden vorgesehene Fußwege-Verbindung zu den Grün- und Spielflächen verbessert die Nutzbarkeit eines Teils des Plangebietes für die Naherholung. Zudem ist an der Gabelung der südlichen Erschließungsstraße ein Quartiersplatz (öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen) geplant, der als zentraler Treffpunkt ebenfalls zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität beiträgt. Für die geplante Wohnbebauung ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen auf Grund der Lärm- und Geruchs-Emissionen aus der weiterhin angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sowie wegen des Lärms und der Erschütterungen, die von der Bahnlinie ausgehen. Die Bebauung hält jedoch von der Bahnlinie den erforderlichen Abstand von 10,00 m ein. Auf die Notwendigkeit, die in einem Abstand von bis zu 50,00 m zur Gleismitte geplanten Wohngebäude mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten, wird hingewiesen. Die Emissionen vom Hotel und dem Pferdestall im Nordwesten führen nicht zu einer Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude und Bau der Straßen, Zufahrten und Plätze	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige und neu hinzuziehende Bevölkerung)	+ +
Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Spielflächen und Treffpunkte	+

betriebsbedingt

Verkehr, Wohnnutzung (Heizen, Gärtnern) Belastung durch Verkehrslärm und -abgase –

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich. Südöstlich von Oy befindet sich als archäologisches Denkmal der Verlauf der ehemaligen Römerstraße "Fernpass-Kempton". Darüberhinaus gibt es im Ortskern von Oy mehrere Bau- bzw. Bodendenkmäler, von denen die Katholische Filialkirche "St. Anna" mit den untertätig vorhandenen mittelalterlichen und neuzeitlichen Siedlungsteilen sowie den kichlichen Vorgängerbauten das bekannteste ist. Die anderen Baudenkmäler, meist ehemalige Bauernhäuser vorwiegend aus dem 18. Jahrhundert, zeugen von der traditionellen Blockbauweise der Bauern im bayerischen Allgäu.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Die getroffenen Festsetzungen und Vorschriften zur Gebäudegestaltung stellen sicher, dass sich die Neubauten gut in das vorhandene, teils historische Ortsbild einfügen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes führt zeitweise zu Geruchs- oder Lärmbelästigungen, die jedoch als unerheblich einzustufen sind. Die angrenzenden Straßen sind nur schwach befahren und verursachen daher keine relevanten Lärm- und/oder Schadstoff-Immissionen. Im Nordwesten bestehen ein Hotel (mit Parkplatz) sowie ein Pferdestall, was zu Lärm- bzw. Geruchs-Immissionen im Plangebiet führen kann. Durch die Bahnlinie kommt es darüber hinaus zu Lärm- und Schwingungs-Immissionen im Plangebiet. Das Gebiet ist nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Abwasser bzw. Abfälle fallen im Plangebiet nicht an.
- Prognose bei Durchführung: Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Das

Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Das Niederschlagswasser wird über ein geplantes Retentionsbecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Schwändle" in den Vorfluter eingeleitet. Die weiterhin angrenzend an das Plangebiet bestehende landwirtschaftliche Nutzung kann zeitweise in geringem Umfang zu Geruchs- oder Lärmbelastigungen führen. Eine Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte durch Emissionen vom Parkplatz des Hotels oder vom Pferdestall ist nicht zu erwarten. Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Lärm-Emissionen von Zügen zu vermeiden, wird mit der Bebauung ein Abstand von 10,00 m zum Bahngleis eingehalten. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Schwingungs-Immissionen von der Bahnlinie die geplanten Wohngebäude in einem Abstand von bis zu 50,00 m zur Gleismitte mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten sind. Weitere Nutzungskonflikte auf Grund von Emissionen bzw. Immissionen sind nicht zu erwarten.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist eine Hanglage mit einer Exposition Richtung Norden bzw. Nordosten auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie und der damit verbundenen voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung bei den wenigsten Grundstücken möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes (Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, FFH- oder Vogelschutzgebiet, Naturpark). Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich liegen keine gem. § 13d BayNatSchG kartierten Biotope. Auch Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im überplanten Bereich. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht in den Randbereichen der Wohnbaufläche eine Eingrünung vor. Darüberhinaus stellt er den nördlich vom

Plangebiet verlaufenden Bach, die vorhandenen Gehölze sowie zwei in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufende Fußwege dar.

- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die dargestellten Fußwege werden nicht mit dem im Landschaftsplan eingezeichneten Verlauf übernommen. Die Planung gewährleistet jedoch die Durchgängigkeit des Gebietes für Fußgänger sowohl in Ost-West-Richtung (vom Bahnübergang zur Ortsmitte) als auch in Nord-Süd-Richtung (von den Parkanlagen zur südlichen "Maria-Rainer-Straße"). Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Relevante Luftverunreinigungen sind von den für das Plangebiet denkbaren Quellen (Pferdestall, landwirtschaftliche Nutzung, Bahn- und Anliegerverkehr) nicht zu erwarten.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes und wegen seiner Hanglage kann es zu einer Verschlechterung der Luftqualität z.B. durch Emissionen aus privaten Feuerungsanlagen oder durch Abgase des Anliegerverkehrs kommen. Da die Erschließung über die vorhandenen Verkehrswege "Schwändlesteig" mit "Wolfsgrubenstraße" und "Maria-Rainer-Straße" erfolgt, ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen auf Grund von Durchgangs-Verkehr zu rechnen. Die von der angrenzend weiterhin bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.15 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 4.1 und 4.2 (Schutzgut Wasser) sowie der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Zum Teil werden die Baukörper im nordöstlichen Gebiet in das Grundwasser vordringen. Auch wasserführende Schichten im Hang können u.U. angeschnitten werden. Darüber hinaus wird ein von Osten weit einsehbarer Hang bebaut. 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 vorwiegend um intensiv genutztes Grünland. Zudem befinden sich ein strukturarmer intensiv beanspruchter Nutzgarten, eine durch die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigte, aber dennoch naturnahe Feuchfläche mit größerem Schilfbestand sowie ein kleinerer Gehölzbestand im Plangebiet. Für das Grünland und den Garten ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Die Feuchfläche und die Gehölzgruppe führen zu einer Teil-Zuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich
Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich einer Feuchfläche	Der Lebensraum "anmoorige Senke" wird durch u.U. durch die Gartennutzung zerstört.	Freihaltung der Feuchfläche von Bebauung; Pflanzung von standortgerechten Gehölzen	Eingriff erheblich
Umbauung der Gehölzgruppe	Der Lebensraum "heckenartiger Gehölzbestand" wird durch die heranrückende Bebauung beeinträchtigt.	Erhaltung der vorhandenen Bäume, Ergänzung durch Neupflanzungen, Festsetzung einer Ausgleichsfläche als Puffer zur Bebauung	Eingriff unerheblich

9.2.2.4 Schutzgut Boden: Bei der Wiese bzw. Weide handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert. Unter dem Gehölzbestand bzw. im Bereich der Feuchthfläche ist von einem geringfügig beeinflussten, naturnahen Bodenaufbau auszugehen (Teil-Zuordnung zur Liste 1c, unterer Wert).

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung wird Boden abgetragen bzw. aufgeschüttet. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich zum größten Teil um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im nordöstlichen Bereich steht das Grundwasser oberflächennah an, so dass das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen besteht. Für diese Teilfläche ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Verwendung sickerfähiger Beläge; Sammlung, Reinigung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers in einem Retentionsbecken	Eingriff erheblich: Es kann nicht das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser vollständig versickert werden, weil die Versickerungsleistung der überplanten Flächen sehr gering ist. Zudem wird auf einer Teilfläche u.U. in das Grundwasser eingegriffen.

9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Bei der Wiese bzw. Weide handelt es sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Der vorhandene Gehölzbestand trägt in Siedlungsnähe zur Frischluftbildung bei; im Bereich der Feuchthfläche kann sich Kaltluft sammeln. Gerade im Sommer kann Verdunstungskälte hier eine ausgleichende Funktion für die Temperaturen auch der angrenzenden bebauten Flächen haben. Für die Gehölze und die Feuchthfläche ergibt sich daher eine Teil-Zuordnung zur Liste 1c, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Bodenflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper; Freihaltung eines Teils des Kaltluft-Sammelbereiches im Nordosten	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich zum größten Teil um strukturarmes Agrarland, woraus sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert ergibt. Darüber hinaus umfasst das Gebiet bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen sowie kleinere naturnähere Strukturen (Gehölzbestand, Feuchtfäche). Für diese Bereiche ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern, teilweise in Hanglage (aber nur sehr eingeschränkt einsehbar)	eingeschränkte Erlebbarkeit des landschaftsprägenden Reliefs	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen durch Höhenfestsetzungen	Eingriff erheblich

9.2.2.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen lässt sich keine einheitliche Gesamt-Zuordnung vornehmen. Für den größten Teil des Gebietes, der als Mähwiese bzw. Weide intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich der vorhandenen Gehölze und der Feuchtfäche erfolgt eine Zuordnung zur Liste 1c, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

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 B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung der Bebauung in der anmoorigen Senke im Nordosten (Schutzgut Wasser)
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

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 umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für den größten Teil des Gebietes ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 34.375 m² (neue Erschließungsstraße und Fußwege mit Begleitgrünflächen, private Baugrundstücke und private Grünflächen) ergibt sich daraus ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 13.750 m². Für den Bereich der feuchten Senke sowie der vorhandenen Gehölze beträgt der Kompensationsfaktor bei einer Überplanung mit einem gering verdichteten Wohngebiet bzw. mit privaten Grünflächen 1,8 (Feld B III, mittlerer Wert). Der Gehölzbestand bleibt vollständig als Teil einer öffentlichen Grünfläche erhalten und wird durch die ihn umgebende planinterne Ausgleichsfläche weiter aufgewertet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für diesen Bereich daher nicht zu erbringen. Für die etwa 1.300 m² große Feuchtfläche ergibt sich durch die Überplanung mit einer privaten Grünfläche eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.340 m².

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA mit Straßen	B I	0,4	31.897	12.759

Grünland/Planung privat genutzte Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen	B I	0,4	2.478	991
Feuchtfäche/Planung privat genutzte Grünfläche mit Gehölz-Pflanzungen	B III	1,8	1.300	2.340
Grünland/Planung extensiv genutzte öffentliche Grünflächen mit Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes und zusätzlichen Gehölz-Pflanzungen	— (wird nicht überbaut)	0	2.720	0
Grünland rund um den vorhandenen Gehölzbestand/Planung Ausgleichsfläche mit zusätzlichen Pflanzungen	— (wird nicht überbaut)	0	1.090	0
Bestands-Straße/Planung Straße	— (keine Änderung)	0	1.575	0
Summe			41.056	16.090

9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teils innerhalb des Plangebietes, teils außerhalb auf den Fl.-Nrn. 1637 (Teilfläche) und 1311 der Gemarkung Mittelberg.

Bei den planinternen Ausgleichsflächen handelt es sich um zwei im Nordwesten (am Hang zwischen zwei geplanten Bauquartieren) liegende Pufferstreifen westlich und östlich der mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Fläche sowie um einen östlich daran anschließenden Streifen, der zwischen den beiden Zuflüssen zum "Oy-Mühlbach" liegt. Im Moment werden diese Flächen als Intensivgrünland bewirtschaftet.

Bei der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1637 handelt es sich um eine südexponierte Hang-Weide am östlichen Orts-Rand von Oberzollhaus. Die Weidefläche wird im westlichen Teil von einem hangabwärts fließenden Bach geteilt. Der Bach, der westlich davon liegende Grundstücksteil sowie ein östlich angrenzender etwa 10 m breiter Pufferstreifen wurden bereits als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Oberzollhaus-Ochsenhof" sowie dessen erste Änderung und Erweiterung genutzt. Im Rahmen der damaligen Ausgleichsmaßnahme wurde der Bereich aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Nach einer Aushagerungsphase mit mehrmaliger Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähgutes soll die ehemalige Weide in eine Extensivwiese mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr umgewandelt werden. Das Bachufer bleibt ungenutzt, so dass sich ein Hochstauden-Saum entwickeln kann. Zusätzlich werden entlang des Baches und auf der westlichen angrenzenden Teilfläche standortgerechte Gehölze gepflanzt (Traubenkirsche, Grau-Erle, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Roter Hartriegel). Der östlich liegende, noch nicht mit Ausgleichsmaßnahmen belegte Teil der Fl.-Nr. 1637 besteht aus einer ortsnahen Mäh-Weide, an die östlich ein mit Eschen, Rosen-Sträuchern und einzelnen Fichten flankierter Weg

angrenzt. Im Norden wird die Weide von einem kleineren Fichten-Bestand begrenzt.

Die externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1311 liegt westlich der Bundes-Autobahn A7. Die Autobahn ist im Bereich der Ausgleichsfläche größtenteils aufgeständert und wird von einem breiten Streifen aus Bäumen und Sträuchern flankiert, so dass die von ihr ausgehenden Beeinträchtigungen der Ausgleichsfläche (z.B. durch Lärm, visuelle Irritationen) als gering einzustufen sind. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine nördlich an das Rottachmoos angrenzende, sehr stark nach Süden geneigte, vor allem im östlichen Bereich stark eutrophierte Weide. Sie wird von einem stark eingetieften, größtenteils ausgezäunten Bachlauf durchzogen. Entlang des Baches stehen Fichten, Eschen und Buchen. Westlich grenzt Fichtenwald an. Durch die starke Exposition der Fläche, den angrenzenden Waldrand sowie die teilweise auftretenden Feuchtstellen bietet die Weide eine Vielzahl an Kleinstandorten mit jeweils unterschiedlichen Wuchsbedingungen. Aus diesem Grund ist die Anzahl der auf der Weide vorkommenden Pflanzenarten vor allem auf der westlichen Teilfläche relativ hoch. Ganz im Osten der Fläche ist ein größerer Brennessel-Bestand ausgezäunt. Der südliche Teil der Hutung liegt bereits innerhalb des FFH-Gebietes "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301.06). Südlich bzw. südöstlich daran grenzen das gem. § 13d BayNatSchG kartierte Biotop "Rottachmoos" (vorwiegend Streuwiesen, teils kleinere Hochmoor-Bereiche, Nr. 8328-0061-002) sowie das Naturschutzgebiet "Rottachmoos" (Nr. 700.013) an.

9.2.2.13 Folgende Maßnahmen werden auf den genannten Flächen angestrebt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "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)"):

- Auf den planinternen Ausgleichsflächen werden zusätzlich zu dem umschlossenen Gehölzbestand als Ergänzung zu diesem und als Begleitgehölze entlang der beiden kleinen Wasserläufe standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher gepflanzt (feuchteliebende Arten). Die Randbereiche der mit Gehölzen bestandenen Fläche werden mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Saumvegetation maximal zweimal jährlich gemäht.
- Auf dem östlichen Teil der Fl.-Nr. 1637 wird die Weide-Nutzung – basierend auf der bereits vereinbarten Ausgleichsmaßnahme (ungenutzter Pufferstreifen entlang des Baches, extensive Mahd westlich davon, s.o.) – aufgegeben. Stattdessen wird nach einer anfänglichen Aushagerungsphase mit häufiger Mahd und Abtransport des Mähguts auch dieser Teil der Weide in eine Extensiv-Mähwiese mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr umgewandelt.
- Im nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 1637 werden in Anlehnung an den vorhandenen Gehölzbestand im Westen sowie die Weg begleitenden Bäume im Osten weitere Bäume und Sträucher gepflanzt (Eschen, Erlen, Berg-Ahorn sowie Wildrosen, Hartriegel, Heckenkirsche, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Schlehe und Weißdorn).
- Auf der Fl.-Nr. 1311 wird die Weide-Nutzung ebenfalls aufgegeben, um auch diese Fläche

auslagern und extensivieren zu können. Dazu werden über einen Zeitraum von etwa vier Jahren vier bis fünf Schnitte pro Jahr mit anschließendem Abtransport des Mähguts durchgeführt. Dieser Aushagerungsphase schließt sich eine extensive Nutzung mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr an.

- Im Norden der Fl.-Nr. 1311 fehlt ein Bach begleitender Gehölzsaum. Der südlich vorhandene Gehölzbestand wird daher durch die Pflanzung weiterer Eschen und Erlen im nördlichen Bereich ergänzt. Durch die zusätzliche Pflanzung von feuchteliebenden Sträuchern (Faulbaum, Trauben-Kirsche, Wasser-Schneeball u.ä.) wird hier ein stärker gegliederter, naturnaher Saum entwickelt.

9.2.2.14 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer, strukturreicher Lebensräume ausgeglichen. Die Aufgabe der Beweidung ermöglicht auf der jetzigen Weide die Etablierung trittempfindlicher Pflanzen (wie z.B. vielen Wiesen-Kräutern). Die Gehölzpflanzungen werten nicht nur das Landschaftsbild in den bepflanzten Bereichen auf, sondern verbessern auch die Lebensraum-Qualität sowie das Nahrungsangebot für viele Kleinsäuger, Vögel und Insekten. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen. Durch die Aufgabe der Beweidung wird auf der von einem kleinen Bach durchflossenen Fl.-Nr. 1637 sichergestellt, dass die Tiere durch ihren Tritt das Bachufer nicht mehr lostreten oder verdichten und damit die dortige Vegetation zerstören können. Auf beiden externen Ausgleichsflächen entfällt zudem der von den Tieren verursachte Nährstoffeintrag in den Boden sowie in den jeweiligen Bach, so dass sich deren Wasserqualität verbessern kann.

9.2.2.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland angrenzend an den vorhandenen Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	ergänzende Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher; extensive Nutzung der Saumbereiche	1.090
Grünland östlich von Oberzollhaus (Teilfläche von Fl.-Nr. 1637, externe Ausgleichsfläche 1)	extern	intensiv genutzte Mähweide am Ortsrand	Umwandlung in extensiv genutzte Mähwiese, Gehölz-Pflanzungen im Norden (standortgerechte Feldgehölze)	6.950
Hangweide zwischen Autobahn A7 und Rottachmoos (Fl.-Nr. 1311, externe Ausgleichsfläche 2)	extern	intensiv beweideter, teils feuchter Hang zwischen Fichtenwald im Südwesten, breitem Gehölzband entlang der aufgeständer-	Umwandlung in extensiv genutzte Mähwiese, Gehölz-Pflanzung im Uferbereich des Baches (standortgerechte, feuchteliebende Gehölze), falls möglich Beseitigung der	8.514

Summe

16.554

9.2.2.16 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit den angestrebten Maßnahmen abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.3.1 1. Standortalternativen

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung sowie die neu hinzuziehenden Mitarbeiter eines größeren, sich in Ansiedlung befindlichen Unternehmens im Teil-Ort Oy zu erschließen. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Gemeindegebiet Wohnungsbau für Familien zu ermöglichen. Zudem ist der Bereich durch die "Maria-Rainer-Straße", den "Schwändlesteig" sowie die "Wolfsgrubenstraße" bereits erschlossen, so dass keine aufwändigen neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

2. Planungsalternativen

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Alternativen unterschieden sich vor allem hinsichtlich der Lage des Retentionsbeckens, der Erschließung (private Erschließungswege oder keine) sowie im Hinblick auf die Größe der zu bebauenden Fläche und der baulichen Dichte (d.h. der Zahl der Baugrundstücke).

Zur Retention des Regenwassers wurden Alternativen geprüft. Funktionsfähige Versickerungsanlagen sind im Plangebiet auf Grund der kaum wasserdurchlässigen bindigen Böden nicht möglich. Daher fiel die Entscheidung zugunsten der Ableitung des Niederschlagswassers in Regenwasserkanälen und der Sammlung in einem naturnahen Retentionsbecken im östlichen Plangebiet (d.h. westlich der Bahnlinie). Neben dem gewählten Standort des Retentionsbeckens wurde eine weitere Standortvariante (östlich der Bahnlinie) überprüft. Aus Kostengründen und wegen der Flächenverfügbarkeit wurde dem planinternen Standort jedoch der Vorzug gegeben.

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.

Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Leitfäden "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

9.3.1.3 Im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben die Untere Naturschutzbehörde, die Immissionsschutzbehörde, das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Oberallgäu sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten eine Stellungnahme ab (siehe Ergebnisvermerk vom 09.02.2009).

Es liegt ein Baugrundgutachten der ICP Ingenieurgesellschaft (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, vom 24.11.2008 vor (Gutachten-Nr. 081111).

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

9.3.3 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, § 4c BauGB):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (v.a. Ein- und Durchgrünung der Bebauung) sowie der Ausgleichs-Maßnahmen (Pflanzung von Gehölzen, Entwicklung eines Gehölzsaumes und Nutzungs-Extensivierung innerhalb des Plangebietes; Umwandlung von intensiv genutzten Weiden in extensiv genutzte Mähwiesen mit Gehölz-Pflanzungen auf zwei externen Ausgleichsflächen) sollte 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 durchgeführt werden. Die nicht bepflanzten Teile der planinternen bzw. externen Ausgleichsflächen sind maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen (erste Mahd nicht vor dem 15.06.).

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

9.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ zwischen 0,22

und 0,28.

- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst etwa 4,10 ha.
- 9.3.4.3 Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes für Natur und Landschaft. Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum überplanten Bereich liegen keine gem. § 13d BayNatSchG kartierten Biotope. Nördlich und westlich von Oy-Mittelberg liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos" (Nr. LSG-00421.01 (OA-13)). Im Bereich dieses Landschaftsschutzgebietes ist auch ein FFH-Gebiet ausgewiesen ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301.06). Darüberhinaus liegen in der Umgebung von Oy-Mittelberg insgesamt drei landschaftliche Vorbehaltsgebiete (LVG): Im Norden das LVG Nr. 13 "Illervorberge (Kempter Wald)", im Westen das LVG Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" sowie im Südosten das LVG Nr. 11 "Wertachtal und Wertachschlucht". Die Schutzgebiete sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Auch der Biotopverbund wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- 9.3.4.4 Das überplante Gebiet befindet sich an einem Nordosthang zwischen der westlich liegenden Bebauung des Teil-Ortes Oy und der östlich liegenden Bahnstrecke von Kempten (Allgäu) nach Reutte (Tirol). Das Gebiet schließt im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzen eine Parkanlage mit etlichen größeren Bäumen sowie ein kleiner Bachlauf an. Das Gebiet wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt (Mähwiese, in einem kleinen Teilbereich Weide). Im Nordosten befinden sich ein privat genutzter Kleingarten und eine durch hohen Grundwasserstand gekennzeichnete Senke mit Schilfbewuchs. Im Nordwesten liegt zudem ein heckenartiger Gehölzbestand zwischen der Mähwiese und der Koppel. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine größtenteils geringe Bedeutung. In den naturnäheren Bereichen (Schilfbestand, Hecke) ist von einer hohen Bedeutung auszugehen. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper, teils Eingriff in das Grundwasser) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Hanglage) aus.
- Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben das intensiv genutzte Grünland (Mähwiese, Weide), die mit Schilf bestandene Feuchtfläche sowie der Gehölzbestand unverändert erhalten.
- 9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: großzügige und naturnahe Eingrünung der privaten Zier- und Nutzgärten durch Festsetzung von Pflanzlisten und einer Mindestzahl zu pflanzender Bäume, Anlage mehrerer öffentlicher bzw. privater Grünflächen mit Pflanzungen, Minimierung des Versiegelungs-Grades in den Baugebieten durch Festsetzung teilversiegelter Beläge, Erhaltung der vorhandenen Gehölze, Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen. Als Ausgleichsmaßnahme werden auf zwei externen Ausgleichsflächen Nutzungs-Extensivierungen und Gehölz-Pflanzungen vorgenommen.
- 9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsmi-

nisteriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen teils innerhalb des Plangebietes, teils auf zwei externen Ausgleichsflächen der Gemarkung Mittelberg (Teilfläche von Fl.-Nr. 1637 sowie Fl.-Nr. 1311). Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 16.090 m² und kann vollständig abgedeckt werden.

- 9.3.4.7 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) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

10.1 Örtliche Bauvorschriften

10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die Gebäude in der Umgebung weisen überwiegend Satteldächer auf. Westlich des Planungsgebietes ist außerdem ein Gebäude mit einem Pultdach errichtet worden. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Kopplung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen.
- 10.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 10.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden,

landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton-grau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar-Bezugs-Größen in Frage gestellt.

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

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.

10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedigungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

10.2 Sonstige Regelungen

10.2.1 Abstandsflächen

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

10.2.2 Stellplätze und Garagen

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.2.2.2 Die Vorschriften zur Anzahl der Stellplätze sind als Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften und als eine auf die individuelle Bedarfs-Situation zugeschnittene Regelung erforderlich: Zum einen sind im Planungsgebiet große Wohnungen zu erwarten. Zum anderen wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Anliegern darauf hingewiesen, dass voraussichtlich ein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben sein wird. Insofern würde ein Verzicht auf zusätzliche Regelungen zur Anzahl der Stellplätze zu Fehlentwicklungen im überplanten Bereich führen.

11.1 Umsetzung der Planung

11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 11.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Größe der zu bebauenden Flächen im Verhältnis zum Gesamtort und der Gliederung des überplanten Bereiches nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Erschließungsrelevante Daten

11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,10 ha
- 11.2.1.2 Fläche des Aufhebungsbereiches: 0,02 ha
- 11.2.1.3 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,54	62,0%
Öffentliche Verkehrsflächen und Versorgungsflächen (Planung)	0,65	15,8%
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,16	3,9%
Öffentliche Grünflächen	0,38	9,3%

Private Grünflächen

0,37

9,0%

11.2.1.4 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche: 25,6 %

11.2.1.5 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 72

11.2.1.6 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 28,3

11.2.1.7 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):
180

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Fernwasserversorgung Oberes Allgäu

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgung Oy-Kressen

11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

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

Verkehrsflächen	€	400.000,-
Kanalbau	€	300.000,-
Wasserleitungen	€	50.000,-
Gesamt	€	750.000,-

11.3 Zusätzliche Informationen

11.3.1 Planänderungen

11.3.1.1 Bei der Planänderung vom 14.07.2009 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 13.07.2009 wie folgt Berücksichtigung:

- Änderung der Festsetzung von Typen für die Grundstücke in der Planzeichnung
- Änderung des Typs 5 auf eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern
- Zurücknahme der Umgrenzung von Flächen für Garagen

- Änderung der Festsetzung zu baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Aufnahme einer Festsetzung zu freistehenden Solar- und Fotovoltaikanlagen
- Verschiebung einer Verkehrsfläche als Begleitfläche mit Stellplatz und zu pflanzendem Baum
- Ergänzung der Festsetzung zu Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie
- Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift zu Geländeänderungen in dem Baugebiet
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift zu Stauraum vor Garagen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

11.3.1.2 Bei der Planänderung vom 17.09.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.09.2009 enthalten):

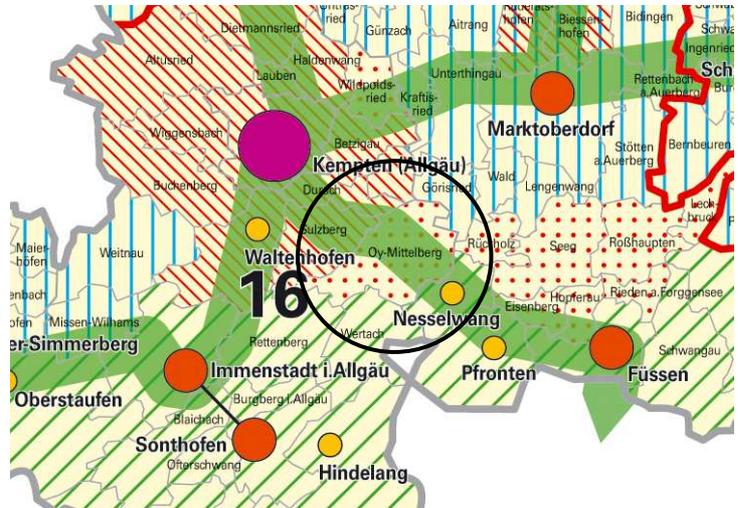
- Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und der Umgrenzung von Flächen für Garagen im Bereich des Grundstücks Nr. 2
- Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie von zwei zu erhaltenden und einem zu pflanzenden Baum im Nordosten des Grundstückes Nr. 2
- Festsetzung einer Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, im Osten der Grundstücke mit den Nrn. 2, 5 und 7
- Aufnahme einer Leitung von Kabel Deutschland
- Reduzierung der Breite der Fußwege im Norden und Nordwesten des Geltungsbereiches zugunsten der Verkehrsflächen als Begleitflächen in der Planzeichnung
- Verschieben eines Baumes im Südosten sowie zweier Bäume im Nordwesten des Geltungsbereiches in der Planzeichnung
- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- Anpassung der Grundstücksgrößen an verschiedenen Stellen in der Planzeichnung
- Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Dachneigung
- Ergänzung der Hinweise der Deutschen Bahn
- Änderung der Satzung

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

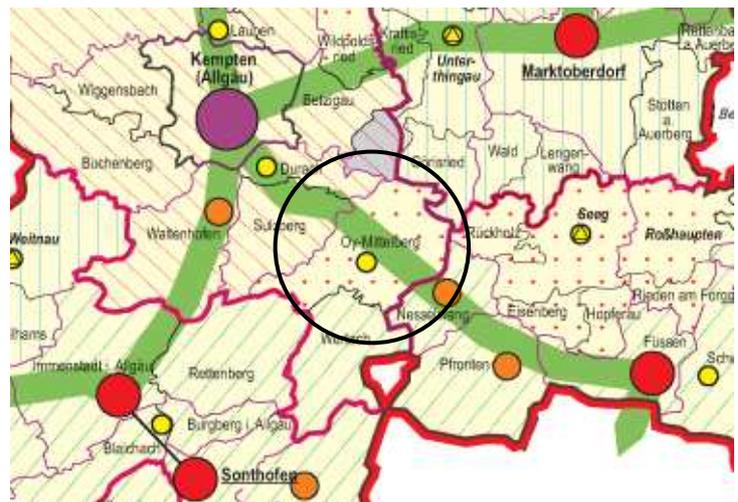
11.3.1.3 Bei der Planänderung vom 12.11.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 16.11.2009 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte 1: Raumstruktur, Darstellung als "Kleinzentrum"



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Blick von Süden auf den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes



Blick von Norden auf die Bebauung entlang der "Wolfsgrubenstraße"



Blick von Osten auf den östlichen Teil des Planungsgebietes; im Hintergrund die bestehende Bebauung entlang des "Schwändlesteiges" und der "Maria-Rainer-Straße"



Blick von Süden auf den östlichen Teil des Planungsgebietes



Blick von Westen auf den bestehenden Fußweg (Verlängerung des Schwändlesteiges)



Blick von Westen auf den nordöstlichen Teil des Planungsgebietes; Im Hintergrund der Bahndamm



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 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

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

Oy-Mittelberg, den
 (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; Billigungsbeschluss vom; Bekanntmachung am) 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 "Im Schwändle" und die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Oy Ost I" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

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

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

Oy-Mittelberg, den
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 13.07.2009
Plan geändert am: 14.07.2009
Plan geändert am: 17.09.2009
Plan geändert am: 12.11.2009

Planer:

.....
(i.A. U. Ebner)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

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.