

Fassung vom 03.02.2015



# Gemeinde Oy-Mittelberg

## Bebauungsplan "Petersthal-Regling"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	20
6	Satzungsbeschluss	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	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	38
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	62
10	Begründung – Sonstiges	65
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	67
12	Begründung – Bilddokumentation	68
13	Verfahrensvermerke	69

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

**Allgemeines Wohngebiet**

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

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) 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 Typenschablone)

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 % überschritten werden.

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

**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN;**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN wird gemessen am 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 Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Die Wandhöhe von sich gegenüberliegenden Haushälften (z.B. Doppelhaus) darf um maximal, 1,00 m abweichen.

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

## 2.5 FH .... m ü. NN

### **Maximale Firsthöhe über NN;**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes 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 der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Die Firsthöhe von sich gegenüberliegenden Haushälften (z.B. Doppelhäuser) darf um maximal 1,00 m abweichen.

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

## 2.6 0

### **Offene Bauweise**

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

## 2.7



### Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

- 2.8  Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.9  **Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10  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)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen** 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 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Raumhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m<sup>3</sup> 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;
  - freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m<sup>2</sup> pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig;

Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

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

2.12 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)

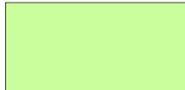
2.13



**Verkehrsflächen**

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

2.14



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

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

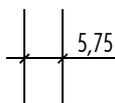
2.15



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche;

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

2.16



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

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

- 2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 **Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** Auf Grund der Bodenverhältnisse ist das in dem Baugebiet auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über den Übergabeschacht, der im Rahmen der Erschließungsarbeiten auf jedem Grundstück errichtet wird, in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten und hierüber dem Petersbach zuzuführen.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.19  Öffentliche Grünfläche zur Ableitung von Hangwasser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung; die Errichtung eine Schotterweges zwischen den beiden Teilflächen der Ausgleichsfläche 1 ist ausnahmsweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;  
Die interne Ausgleichsfläche 1 (AF 1) ist zu extensivieren und im Bereich, der an die Bachbegleitgehölze des Petersbaches angrenzt, auf einer Breite von 5,00 m durch einmalige Herbstmahd im Abstand von 2 Jahren als Hochstaudenflur zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Im südöstlichen an das Wohngebiet angrenzenden Randbereich ist eine Feldhecke zu entwickeln. Hierzu sind auf

einer Länge von 12,00 m mindestens 15 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zweireihig zu pflanzen (Pflanzung).

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

## 2.22 Bodenbeläge dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig).

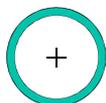
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.23 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden (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). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

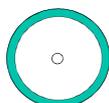
## 2.24



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

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

## 2.25



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

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

## 2.26 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

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

### Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>

Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.27 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, gebietsheimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

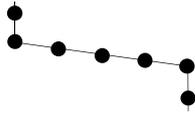
## 2.28



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung** von mindestens 15 gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" in zwei Reihen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Petersthal-Rehling" der Gemeinde Oy-Mittelberg.

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

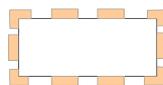
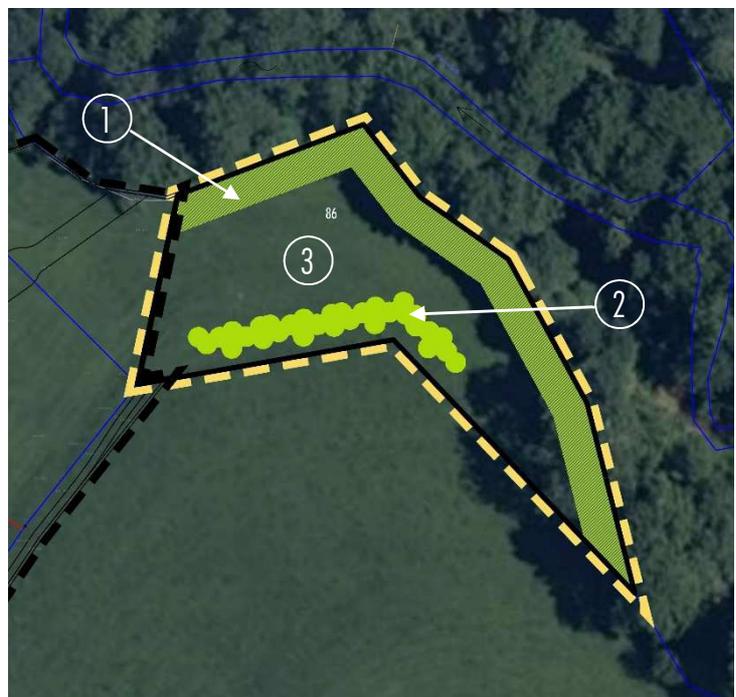
### 3

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

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (Ausgleichsfläche 2). Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 86 der Gemarkung Petersthal, Gemeinde Oy-Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der dem Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsfläche/-maßnahme (1.643 m<sup>2</sup>)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahmen:

①

Entwicklung einer Hochstaudenflur durch Mahd im Abstand von 2 Jahren auf einem 5 m breiten Streifen im nordöstlichen Randbereich der Ausgleichsfläche (im Übergangsbereich zu den Bachbegleitgehölzen). Das Mahdgut ist abzutransportieren.

②

Entwicklung einer Feldhecke durch Pflanzung von 50 Sträuchern auf 135 m<sup>2</sup> und zwar auf einer Länge von 40 m; zusätzlich sind 3

Bäume 2. Ordnung im inneren Bereich der Feldhecke zu pflanzen;  
Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze

- ③ Extensivierung des Grünlands im zentralen Bereich der Ausgleichsfläche (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln)

### 3.2 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine weitere Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet (Ausgleichfläche 3). Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 5002 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



gesamte Ausgleichsfläche/-maßnahme



Lage der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche der Ausgleichsfläche/-maßnahme (286 m<sup>2</sup>)



Lage der dem Bebauungsplan "Edles Feld" zugeordneten Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen auf der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche:  
Entwicklung einer artenreiche Glatt-/Goldhaferwiese durch Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche und anschließende zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Dachform** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachung etc.) sind 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)
- 4.3 SD** Dachform **Satteldach**  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 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 Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen. 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. Dies gilt nicht für Flachdächer.  
Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

- 4.5 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 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,00 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)
- 4.6 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Minstdachneigung 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 1. 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)
- 4.7 Minstdachüberstand** Der Minstdachüberstand (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)

#### 4.8 Materialien

Satteldächer sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

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

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

#### 4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

#### 4.10 Materialien und Farben für 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.

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

#### 4.11 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 Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation

— Bezugnahme auf das jeweilige Straßenniveau

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

#### 4.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

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

Wohnungsgröße (WoFIV)	Stellplätze hierfür
kleiner 55 m <sup>2</sup>	1,0
55 m <sup>2</sup> bis (kleiner) 80 m <sup>2</sup>	1,5
ab 80 m <sup>2</sup>	2,0

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

#### 4.13 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 Gartentor) 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)

#### 4.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Die max. Höhe von Einfriedungen darf 1,20 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.

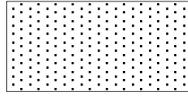
Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

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

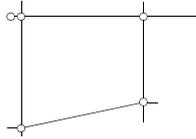
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5.1



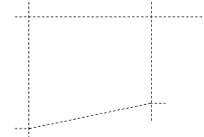
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



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

5.4

Nr. ....; ....m<sup>2</sup>

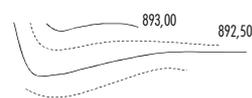
**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.5

85

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



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

5.7

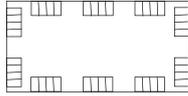
**Empfehlenswerte  
Obstbaum-Sorten**

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

## 5.8 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit 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.

## 5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier der nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesene "Tobel bei Petersthal und Burgkranzegg" mit der Biotop-Nr. 8328-0116-003 (Biotop 1) und der "Ruckatsbach bei Petersthal" mit der Biotop-Nr. 8328-0115-001 (Biotop 2), beide außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

## 5.10 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## 5.11 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude 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 Feuerungsanlagenverordnung (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.

- 5.12 Brandschutz**
- Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).
- 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.
- 5.13 Hangwasser**
- Auf Grund der Hanglage ist bei Starkniederschlag bzw. Schneeschmelze im Plangebiet mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Unterschoß ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Zudem sollten alle Öffnungen im Keller sowie hangseitig ebenerdige Hauszugänge mit besonderer Sorgfalt geplant werden (Schutz von Öffnungen im Kellerschoß durch Schächte und/oder Abdichtungsklappen).
- 5.14 Ergänzende Hinweise**
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).
- Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Oy-Mittelberg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

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.

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.

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

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).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" hierzu ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 03.02.2015.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Eine der Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 86 der Gemarkung Petersthal, Gemeinde Oy-Mittelberg. Eine weitere Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 5002 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

### **§3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 03.02.2015. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 03.02.2015 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

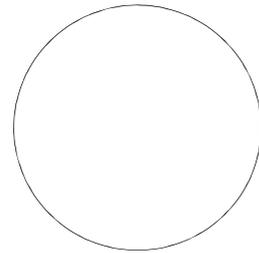
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplan zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" der Gemeinde Oy-Mittelberg und die örtlichen Bauvorschriften hierzu tritt treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des jeweiligen Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)



(Dienstsigel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

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

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen Lage im Raum, ursprüngliche Darstellungen**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand des Orts-Teiles "Petersthal" der Gemeinde Oy-Mittelberg und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im nördlichen Bereich an die bestehende Wohnbebauung sowie die "Schachenstraße" selbst. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 83, 85 und 86 (jeweils Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude, allerdings liegt am südlichen Rand des Plangebietes eine prägende Hangkante. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Das Gelände steigt nach Süden hin um ca. 10,00 m an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sowie die "Schachenstraße" im Norden des Plangebietes sind jedoch unproblematisch.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind bei der Gemeindeverwaltung bereits sehr viele Anfragen zu möglichen Wohnbaugrundstücken registriert. Baulücken im Sinne der Innenentwicklung stehen der Gemeinde für diese Anzahl von konkreten Anfragen jedoch nicht zur Verfügung.

- 7.2.2.2 Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat darüber hinaus im Jahr 2008 den Bebauungsplan "Petersbach" zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt. Die hier geschaffenen 4 Bauplätze sind inzwischen bebaut.
- 7.2.2.3 Ebenso ist die Gemeinde Oy-Mittelberg darum bemüht, einen gewissen Raum an verfügbaren Wohnbauflächen vorzuhalten, um den Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelner Betriebe aus der näheren Umgebung zu decken. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.
- 7.2.2.4 Aus den oben genannten Gründen sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
  - 2.2.1 und An- Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.  
ang 2 "Struktur-  
karte"
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
  - 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
    - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 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 III 1 Bestimmung der Gemeinde y 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 werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken 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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in teilweisem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (RP 16). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von 0,58 ha. Dem von dieser Planung betroffenen Landwirt gehen weniger als 10 Prozent seiner angepachteten Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte verloren. Die Gemeinde Oy-Mittelberg ist trotzdem bemüht, dem betroffenen Landwirt an anderer Stelle Flächen für dessen Betrieb zur Verfügung zu stellen.
- 7.2.3.4 Die Außenentwicklung wird durch den LEP 2013 nicht vollständig eingeschränkt. Gemäß dem LEP 2013 unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" können allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen im Ortsteil "Petersthal" zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich erfüllt werden. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat zwar im Norden des Ortsteiles Wohnbauflächen (W) im Flächennutzungsplan ausgewiesen, diese können allerdings kurz- bis mittelfristig nicht erworben bzw. für eine Baulandentwicklung genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich ein Teil der im Norden ausgewiesenen Wohnbauflächen im Bereich einer Kuppe. Kuppen dürfen entsprechend den Zielen der Raumordnung nicht bebaut werden. Somit wird dem Ziel der Freihaltung von Kuppen gerecht, in dem durch einen Flächentausch innerhalb des Flächennutzungsplanes der Bereich der Kuppe zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird und der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W).
- 7.2.3.5 Im Flächennutzungsplan wird darüber hinaus der Hang im Bereich des geplanten Vorhabens als landschaftlich sensibel dargestellt. Da südlich und westlich des Bebauungsplanes zwischenzeitlich eine Wohnbebauung erfolgt ist, wird mit dem Bebauungsplan eine Arrondierung des Ortsteiles "Petersthal" geschaffen. Dies wird deutlich, da im Flächennutzungsplan auch die nördlich des Geltungsbereiches liegenden Flächen im Flächennutzungsplan zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Es erfolgt somit auch eine Anbindung an geeignete Siedlungsflächen. Eine Zersiedlung der Landschaft erfolgt dem entsprechend nicht und die Ziele des LEP 2013 und des RP 16 werden berücksichtigt.

- 7.2.3.6 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Mit der Entwicklung eines Wohngebietes erfolgt der Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauungen und es wird eine Arrondierung des Ortsteiles geschafft, die städtebaulich herausgearbeitet ist sowie ruhig und einheitlich wirkt. Des Weiteren bietet die Topografie des Geländes (steigend in Richtung der freien Landschaft) sowie die insgesamt attraktive landschaftliche Lage die Entwicklung eines Wohngebietes mit qualitativ hochwertigen Bauplätzen im Ortsteil "Petersthal" der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die Entwicklung von Wohnbauflächen an einem anderen Bereich des Ortsteiles ist auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit kurz- bis mittelfristig nicht möglich.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den landschaftlich sensiblen Bereich hingewiesen, daher müsse der naturschutzrechtliche Ausgleich höher angesetzt werden. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass zum nordöstlich gelegenen "Petersbach" sowie zum bestehenden Wald entlang des "Petersbaches" entsprechende Schutzabstände einzuhalten sind.
- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die städtebaulichen Aspekte der Wand- und Firsthöhen und die Dachformen eingegangen sowie die Erschließung. Es wurden weiterhin Fragen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, dem Realisierungszeitraum sowie zu den Schutzabständen zum "Petersbach" sowie zum bestehenden Wald beantwortet.
- 7.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke am südlichen Ortsrand des Hauptortes "Oy" unter Beachtung der natur- und verkehrstechnischen Vorgaben zu ermöglichen.
- 7.2.4.5 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 wesentlich zu beeinträchtigen.

- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes "Petersthal-Rehling" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn 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).
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Unverbindliche, beispielhafte Geländeschnitte zur Herleitung den einzelnen Wand- und Firsthöhen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

## **7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen**

- 7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden 3 unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.
- 7.2.5.2 In allen drei Varianten ist die Erschließung gleich gewählt mit einem Wendehammer, damit z.B. Müllfahrzeuge im Gebiet wenden können. Unterschiedlich sind lediglich die Ausformung und Lage des Wendehammers im Gebiet. Darüber hinaus wurden unterschiedliche Anzahlen von öffentlichen Parkplätzen eingearbeitet.
- 7.2.5.3 In den Alternativen 1 und 3 wurden insgesamt 7 Wohnbaugrundstücke geplant. Dadurch ist liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei ca. 780 bis 820 m<sup>2</sup>. Bei Alternative 2 hingegen wurden 8 Wohnbaugrundstücke entwickelt, wodurch die Grundstücksgröße mit 720 m<sup>2</sup> etwas geringer ist. Als Gebäudetypen wurden jeweils nur Einzelhäuser vorgeschlagen.
- 7.2.5.4 Hinsichtlich des Ausgleichskonzeptes soll wiederum in allen drei Varianten nördlich und südlich Flächen bereitgestellt werden, um den geforderten Ausgleich zu ermöglichen.
- 7.2.5.5 Dem Gemeinderat wurden die Alternativen am 28.07.2014 in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Den Gemeinderat überzeugte die Alternative 2 auf Grund des achten Bauplatzes und der geringeren Grundstücksgröße, damit auch junge Familien die Möglichkeit haben, ein Eigenheim zu errichten. Der Gemeinderat forderte lediglich den Zusatz, dass auf einem Grundstück ein Doppelhaus möglich sein muss.

## **7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, zwischen den bestehenden Gebäuden südlich der "Schachenstraße" eine Abrundung des Ortsteiles "Petersthal" zu erreichen und dadurch das Ortsrandbild insgesamt ruhiger und einheitlicher zu gestalten. Auf Grund der geringen Größe des Baugebietes ist ein verkehrlicher Anschluss mit entsprechender Wendemöglichkeit ausreichend.
- 7.2.6.2 Neben der o.g. 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. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Durch die das gewählte Entwurfs-Prinzip kann das vorhandene Gelände weitestgehend belassen werden. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 7.2.6.3 Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgte nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht zu sehr einzuschränken. Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wurde daher ebenfalls 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. Wärmegewinnung 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.

## **7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.7.1 Für den Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- In dem allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe

aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar.

- Grundsätzlich ausgeschlossen werden in dem allgemeinen Wohngebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

7.2.7.3 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 der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,25 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,25 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der nördlich und westlich angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Süden hin ansteigenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- 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 und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht 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 eindeutig erkennbar.

7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1) oder Einzel- und Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Da sich das Plangebiet in einer ländlich geprägten Umgebung in Ortsrandlage befindet, ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern angemessen. Bei der Festsetzung von Einzelhäusern handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.

7.2.7.5 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. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen (außer Garagen) sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin

abgestimmt. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke somit eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 7.2.7.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, der peripheren Lage im Gemeindegebiet 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 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). Ebenso soll durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert werden, dass überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) entstehen.
- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.9 Auf Grund der Anhebung der Erschließungsstraße wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Zudem ist die Festsetzung der Geländeoberkante im Bereich der allgemeinen Wohngebiete notwendig, um bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO künftige Bauherren nicht zu benachteiligen und die Berechnung der Abstandsflächen nach der erfolgten Geländeanhebung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nach der tatsächlichen Geländehöhe berechnen zu können.
- 7.2.7.10 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.

## **7.2.8 Infrastruktur und Gemeinbedarfsflächen**

- 7.2.8.1 Im Rahmen der Erschließung kann die Errichtung einer Trafostation notwendig werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Petersthal" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Nahversorgung).

## **7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Schachenstraße" ausreichend an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Thalstraße" (OA 10) besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 309. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt A 7 "Oy-Mittelberg" gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof im Hauptort "Oy", der per Taxi, erreichbar ist, mit den Zugverbindungen nach Kempten (Allgäu) und Pfronten gegeben.
- 7.2.9.3 Fußwege befinden sich im Bereich des Plangebietes nicht. Auf Grund der geringen Frequentierung der "Schachenstraße" durch Pkw ist auch ohne Fußweg von keiner Gefahr für Fußgänger in der "Schachenstraße" auszugehen.
- 7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraßenerschließung mit ausreichender Wendemöglichkeit für Müll- oder Rettungsfahrzeuge. Durch einen niveaugleichen Ausbau der Erschließungsflächen sowie durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Begleitflächen) wird hier sichergestellt, dass der zentrale Quartiers-Platz für Fußgänger gefahrlos nutzbar ist. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone ist nicht vorgesehen.
- 7.2.9.5 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

7.2.9.6 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

## 7.2.10 Gebäudetypen

7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 verkörpert den kompakten und flächensparenden Typ. Dieser Typ ist für relativ kleine Grundstücke geplant und weist daher eine Grundflächenzahl von 0,25 auf. Es ist eine Bebaubarkeit mit Einzelhäusern vorgesehen.
- Typ 2 verkörpert den kompakten und flächensparenden Typ. Bei diesem Typ ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 kann dieser auch bei relativ kleinen Grundstücken genutzt werden.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Petersthal-Rehling" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" wird ein allgemeines Wohngebiet südlich des Orts-Teiles Petersthal der Gemeinde Oy-Mittelberg ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das überplante Gebiet wird im Norden und Westen von der Schachenstraße und der dort bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftliche Flächen (Grünland) an. Im Nordosten des Gebietes grenzt ein Tobel an, der die steil abfallende, mit Gehölzen bestandene Uferzone des Petersbaches bildet. Das Gebiet selbst liegt auf einem leicht nach Nordwesten exponierten Hang und wird als Weidefläche genutzt.
- 8.1.1.3 Die Umgebung des Plangebietes wird im Regionalplan als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" dargestellt. Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als "Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung" dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind bei der Gemeindeverwaltung bereits sehr viele Anfragen zu möglichen Wohnbaugrundstücken registriert. Baulücken im Sinne der Innenentwicklung stehen der Gemeinde für diese Anzahl von konkreten Anfragen jedoch nicht zur Verfügung.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.412 m<sup>2</sup> erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Petersthal (Fl.-Nr. 86).
- 8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 0,67 ha, davon sind 0,49 ha allgemeines Wohngebiet, 0,10 ha Verkehrsflächen und 0,08 ha Grünflächen.

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

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu ist die Umgebung des Orts-Teiles Petersthal als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" dargestellt. Für das Plangebiet selbst trifft der Regionalplan keine konkreten Aussagen.

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung" dargestellt. Da die Bebauung ausschließlich im unteren, flacher geneigten Hangbereich geplant ist und so die natürliche Geländemorphologie weitgehend berücksichtigt wird, gleichzeitig ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung und dem Petersbach eingehalten wird und diese Pufferzone zusätzlich im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs aufgewertet wird, wird die Planung aus landschaftsplanerischer Sicht als verträglich erachtet. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Etwa 2.200 m in nordöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301). Etwa 2.900 m in südwestlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet "Rottachberg und Rottachschlucht" (Nr. 8327-304). Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der genannten Gebiete durch die Planung sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Osten grenzt der nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesene "Tobel bei Petersthal und Burgkranzegg" (Biotop-Nr. 8328-0116-003) direkt an das Planungsgebiet an.
- Westlich des Planungsgebietes befindet sich der nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesene "Ruckatsbach bei Petersthal" (Biotop-Nr. 8328-0115-001).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste festgesetzte Wasserschutzgebiet ("Oy-Mittelberg") liegt in einer Entfernung von 2.900 m in nordöstlicher Richtung.

## 8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Beim Plangebiet handelt es sich ausschließlich um eher intensiv genutztes Grünland. Im Süden und Südosten setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) fort. Im Nordosten des Gebietes grenzt ein Tobel an, der die steil abfallende, mit Gehölzen bestandene Uferzone des Petersbaches bildet. Das Gebiet selbst liegt auf einem leicht nach Nordwesten exponierten Hang und wird als Weidefläche genutzt.
- Die Artenvielfalt ist in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettweidenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen im Plangebiet auch nicht zu erwarten sind.

#### 8.2.1.2 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.

- Das Plangebiet liegt an einem leicht nach Nordwesten exponierten Hang. Im südöstlichen Randbereich ist eine Geländestufe ausgebildet, die etwa in Nord-Süd-Richtung verläuft. Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion und damit zum Molassehügelland der Iller-Vorberge. Die Region ist v. a. durch die Ablagerungen und geologischen Ereignisse der Würmeiszeit geprägt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Das Plangebiet selbst gehört zu einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen, z. T. mit kiesigen

und sandig bis tonig-schluffigen Vorstoßschottern. Laut dem vorliegendem Baugrundgutachten (Ingenieurgesellschaft ICP, Bericht vom 20.11.2014) wurden in Bohrungen Schichten aus Geschiebemergel und Moränenkies aufgeschlossen, die von Deckschichten aus aufgeweichtem Geschiebemergel und Verwitterungslehm überdeckt sind. Die Schichtenfolge wird von ca. 15-40 cm Oberboden abgeschlossen.

- Bei den vorkommenden Böden handelt es sich laut Bodenübersichtskarte überwiegend um eher schwach durchlässige Pelosol-Braunerde, Pelosol-Pseudogley und Braunerde aus Lehmen und Tonen. Gemäß dem o.g. Baugrundgutachten ist die Durchlässigkeit der Deckschichten und des Geschiebemergels gering ( $K_f$ -Wert  $< 1 \cdot 10^{-7}$  m/s, d.h. "schwach durchlässig"). Die Durchlässigkeit des Moränenkieses ist etwas höher ( $K_f$ -Wert  $< 5 \cdot 10^{-6}$  m/s), aber immer noch gering und durch die geringe Schichtstärke und unregelmäßige Verbreitung stark eingeschränkt. Sie haben daher eine eher geringere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und für die Grundwasserneubildungsrate. Die Böden sind unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Auf Grund des unebenen Geländes und der leicht nach Norden exponierten Hanglage handelt es sich nicht um einen optimalen Ertragsstandort.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Im östlichen Randbereich grenzt der Tobel des Petersbaches an.
- Ein durchgehender Grundwasserspiegel wurde laut genanntem Baugrundgutachten nicht festgestellt. Auftreffendes Niederschlagswasser wird auf Grund einer vorwiegend geringen Durchlässigkeit der Böden nur unzureichend versickern. In einem Quell- oder Sammelschacht im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurde ein Grundwasserflurabstand von 50 cm festgestellt, der vermutlich kiesigen Moränenhorizonten entstammt. Bei den Aushubarbeiten ist daher mit dem Anschnitt lokaler Stauwasserhorizonte zu rechnen.

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

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

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Auf Grund des südöstlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden, steiler ansteigenden Hanges und der vorwiegend geringen Durchlässigkeit der Böden kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und kühle Temperaturen gekennzeichnet ist. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt in Folge der Alpennähe (Stauwirkung) zwischen 1.300 mm und 1.499 mm. Da das Gebiet auf einer Höhe von circa 900 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 6,7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Da der Hang, auf dem sich das Plangebiet befindet, nach Südosten weiter ansteigt, ist davon auszugehen, dass dort produzierte Kaltluft durch das Plangebiet in den Orts-Teil Petersthal strömt und für eine Durchlüftung sorgt.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Es ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung).

#### 8.2.1.6 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 Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Petersthal liegt im Molassehügelland der Iller-Vorberge und gehört damit zum Naturraum Iller-Lech-Jungmoränenregion. Die Iller Vorberge sind von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief und einer von Grünland (Wiesen und Weiden) dominierten offenen Kulturlandschaft geprägt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Orts-Teiles Petersthal, die auf Grund der Nutzung als Grünland und der Hanglage Teil der typischen offenen Kulturlandschaft ist und damit das typische Landschaftsbild der Region mitprägt. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab, wo bereits bestehende Wohnbebauung anschließt. Nach Süden steigt das Gelände weiter an und die offene Kulturlandschaft (Grünland) setzt sich fort.

- Die überplante Fläche ist durch ein bewegtes, landschaftstypisches Relief geprägt. Im Südosten des Plangebietes ist eine Geländestufe ausgebildet. Es bestehen zwischen Gehölzen und Häusern hindurch stellenweise Blickbeziehungen nach Norden zum Rottachspeicher (Stausee) und zum gegenüberliegenden Bergrücken. Der Bereich ist von der Bebauung der Schachenstraße und stellenweise aus der Landschaft einsehbar und teilweise exponiert. Da das Plangebiet Teil der regional typischen (Kultur-) Landschaft ist und das Gebiet östlich durch einen landschaftstypischen Wildbach begrenzt wird, besitzt das Gebiet eine besondere Erholungseignung. Erholungssuchende im Umfeld von Petersthal nehmen die Fläche als Teil der gesamten Orts- und Landschaftskulisse wahr.

#### 8.2.1.7 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.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist auf Grund der besonderen Erholungseignung (s. Schutzgut Landschaftsbild) und Teil des von Erholungssuchenden erlebbaren Landschaftsbildes.
- Für den Orts-Teil Petersthal ist der Tourismus vor allem auf Grund des attraktiven Landschaftsbildes ganzjährig von großer Bedeutung. Es bestehen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die auf der attraktiven Landschaft gründen (Wassersport, Wandern, Radfahren). Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Tobel verläuft ein Wanderweg (Tobelweg).

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

Es befinden sich keine Kulturgüter und Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 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.

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Das Plangebiet weist eine leichte Exposition in Richtung Nordwesten auf.
- Die Nutzung oberflächennaher Erdwärme mittels Erdwärmesonden innerhalb des Plangebietes bedarf laut Energieatlas Bayern einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Das geothermische Potenzial liegt laut Energieatlas Bayern bei 1,6-1,8 W(mK).

- Die mittlere jährliche Globalstrahlung beträgt laut Energieatlas Bayern 1.180-1.194 kWh/m<sup>2</sup>. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1.800-1.949 Stunden pro Jahr. Die leicht nach Nordwesten exponierte Hanglage und der im Süden weiter ansteigende Hang begrenzt die Möglichkeit der Gewinnung von Solarenergie.

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

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

### 8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

#### 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das im Osten angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden. Da das Plangebiet auf einer relativ schmalen Offenlandfläche zwischen zwei gehölzgeprägten Biotopen liegt, kann eine Bebauung u.U. zur Zerschneidung von Lebensräumen führen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/ oder nicht standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung durch private und öffentliche Grünflächen, Baumpflanzungen im Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes sowie die Zerschneidungswirkung reduziert und im Plangebiet neuer Lebensraum geschaffen werden. Im Straßenraum ist die Pflanzung von drei Bäumen vorgesehen. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel,

da einheimische Pflanzen die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu minimieren.

- Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des geringwertigen Lebensraums Intensivgrünland, Zerschneidungseffekte	–
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglänge kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt dazu, dass auf einem Teil der Flächen die Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) vollständig verloren gehen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 können in Verbindung mit der Straßenfläche bis zu 0,34 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,25 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass das Baugebiet an den Geländeverlauf angepasst wird, damit größere Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst vermieden werden. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Auf Grund der geringen GRZ ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
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	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen und Nährstoffen	–

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

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung der Böden und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Da die Böden und der Untergrund innerhalb des Plangebietes auf Grund der geologischen Verhältnisse (Geschiebemergel, Moränenkies und Deckschichten aus Verwitterungslehm und aufgeweichtem Geschiebemergel) vorwiegend schwach durchlässig sind und deren Versickerungsleistung damit bereits gering ist, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der o.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohn- oder Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge, Nährstoffeinträge	–

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

- Durch die neue Bebauung fallen zukünftig im Gebiet Abwässer an. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und dem Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Alle Baugrundstücke erhalten einen Twinschacht zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Auf Grund der geringen Sickerfähigkeit der Böden und des Untergrundes und wegen der Hanglage ist von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Baugebiet abzusehen und eine Ableitung in die Vorflut erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird auf jedem Baugrundstück ein Übergabeschacht errichtet. Das auf den befestigten Flächen des jeweiligen Grundstückes anfallende Niederschlagswasser ist über diesen Schacht in den gemeind-

lichen Regenwasserkanal einzuleiten. In diesen wird auch das auf der öffentlichen Straße anfallende Niederschlagswasser eingeleitet. Der Regenwasserkanal führt dem Petersbach im Osten zu.

- Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass auf Grund der Hanglage und der vorwiegend geringen Durchlässigkeit der Böden und des Untergrunds bei Starkniederschlag bzw. Schneeschmelze im Plangebiet mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist. Zur Sicherung des Plangebietes vor Hangwasser wird am östlichen Rand eine Mulde an der Böschungsoberkante mit einer Breite von 1,5 m hergestellt, die das abfließende Wasser in die Vorflut (Petersbach) ableitet.
- Das Baugebiet hält einen Abstand von mindestens 20 m zu dem nordöstlich angrenzenden Petersbach ein. Damit ist in Verbindung mit dem geplanten Schotterweg gewährleistet, dass Ufer und Uferbewuchs weiterhin gepflegt und unterhalten werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass der Freistaat Bayern keine Uferschutzmaßnahmen am Bach zum Schutz des Baugebietes durchführen wird.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern, der Durchgrünung der Bebauung und der Baumpflanzungen im Straßenbereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft nur eine geringfügige Beeinträchtigung.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen. Durch die Abgase des zusätzlichen Anliegerverkehrs werden sich die Luftschadstoffemissionen im überplanten Bereich und den angrenzenden Gebieten geringfügig erhöhen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	Verminderung der Kaltluftbildung und des Kaltluftabflusses	–
Anlage von Grünflächen, Baumpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+

**betriebsbedingt**

Anliegerverkehr

Verkehrsabgase

–

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

- Da das neue Wohngebiet in teilweise einsehbarer, teilweise exponierter Hanglage liegt und durch die Errichtung neuer Baukörper eine landschaftstypische Offenlandfläche verloren geht, führt die Errichtung neuer Baukörper zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch die Ortsrandlage ist die geplante Bebauung in Verbindung mit den nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als landschaftsverträglich einzustufen.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Im nordöstlichen Bereich entstehen öffentliche Grünflächen, die als interne Ausgleichsflächen dienen und im nordöstlichen Bereich zur angrenzenden externen Ausgleichsfläche überleiten. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, werden Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
- Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild insgesamt als moderat bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	gewisse Beeinträchtigung durch Verlust landschaftstypischer Offenlandfläche, landschaftsverträglich durch Ortsrandlage	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Wiederherstellung des ursprünglichen Siedlungsbildes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

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

- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Das Wohnumfeld ist auf Grund der Ortsrandlage und des stellenweisen Ausblicks z.B. zum Rottachspeicher und zum gegenüberliegenden Berggrücken sehr attraktiv.
- Durch die Bebauung verändert sich das Landschaftserlebnis für Erholungssuchende geringfügig. Durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in die Erholungseignung und damit in das Schutzgut Mensch minimiert.

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

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung durch die Planung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

### 8.2.2.9 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.

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der voraussichtlichen Grundstücks-Zuschnitte nicht bei allen Grundstücken möglich. Außerdem schränken die leicht nach Nordwesten exponierte Hanglage

und der im Süden weiter ansteigende Hang die Potenziale der Gewinnung von Solarenergie ein.

- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

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

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

### 8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die umliegenden Biotope bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung können unabhängig davon Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. weitere Grünlandintensivierung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

8.2.4.1 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 der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild)

ist hiervon betroffen. Die Flächen liegen in teilweise exponierter Hanglage. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

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

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum "Intensivgrünland" wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung standortgerechter gebietsheimischer Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten, unversiegelten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Bodenflächen	Im Bereich der Überbauung findet Bodenabtrag sowie eine vollständige Versiegelung statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit eher geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Sammlung, Verwendung sickerfähiger Beläge; Sammlung des auf den	Eingriff unerheblich: Das gesamte im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlagswasser wird vollständig unschädlich

Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers mit geregelter Ableitung in den Vorfluter abgeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits gering.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen, deren kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen durch die geplante Bebauung in Ortsrandlage nicht beeinträchtigt werden. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünland	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner und weniger Baukörper mit Lücken, die den Luftdurchfluss ermöglichen (geringe GRZ); Gehölzpflanzungen im Baugebiet	Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden und die Pflanzungen eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung haben.

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt es sich um ein Gebiet, das durch seine landschaftsbildprägende Oberflächenform, Hanglage und Grünlandnutzung Teil der landschaftstypischen Kulturlandschaft ist. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern in teilweise exponierter, einsehbarer Hanglage in Ortsrandlage	Eingeschränkte Erlebbarkeit des landschaftsprägenden Reliefs und landschaftsprägender Kulturlandschaft, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, max. zweigeschoßige Baukörper, Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen durch Höhenfestsetzungen;	Eingriff erheblich

8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich für das Intensivgrünland eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Ausschluss von Mauern als Einfriedungen zur Erhaltung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- 8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für das gesamte Plangebiet (Intensivgrünland) insgesamt ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer bis oberer Wert). Da bei den o.g. Zuordnungen zwei Schutzgüter (Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaftsbild) der Kategorie II zugeordnet wurden, liegt der Kompensationsfaktor eher im oberen Bereich der Kategorie I. Bei einer Eingriffs-Fläche von 6.030 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.412 m<sup>2</sup>.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung WA mit Verkehrsflächen	Bl	0,4	5.965	2.386
Grünland/Planung Schotterweg	Bl	0,4	65	26
Grünland/Planung Grünflächen	-	-	985	-
<b>Summe</b>			<b>7.015</b>	<b>2.412</b>

- 8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine externe Ausgleichsfläche grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an und liegt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 86 der Gemeinde Oy-Mittelberg, Gemarkung Petersthal. Eine weitere externe Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 der Gemeinde Oy-Mittelberg, Gemarkung Mittelberg.
- 8.2.4.13 Zum internen Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 86 innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Diese interne Ausgleichsfläche 1 (AF 1, Teilfläche der Fl.-Nr. 86, Gemarkung Petersthal) (Intensivgrünland) teilt sich in zwei Teilflächen, da der Bereich dazwischen als Schotterweg zur Gewässerunterhaltung des Petersbaches vorgesehen ist. Die Ausgleichsfläche wird entsprechend der angrenzenden externen Ausgleichsfläche extensiviert und im an die Bachbegleitgehölze des Petersbaches angrenzenden Randbereich als Hochstaudenflur entwickelt. Hierzu ist die zentrale Fläche zur Extensivierung nur noch ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Auf Düngung ist zu verzichten. Der nördliche Randbereich, der als Hochstaudenflur entwickelt werden soll, ist auf einem Streifen von 5 m Breite nur noch alle drei bis fünf Jahre zu mähen. Auch hier ist das Mahdgut abzutransportieren.
- 8.2.4.14 Die insgesamt 1.643 m<sup>2</sup> große externe Ausgleichsfläche (AF 2, Teilfläche der Fl.-Nr. 86, Gemarkung Petersthal), die direkt an die interne Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets in östlicher Richtung anschließt, ist Teil des bestehenden Intensivgrünlands. Die Fläche grenzt im Osten direkt an den steil abfallenden Tobel des Petersbachs, der mit Bachbegleitgehölzen bestanden ist. Die Grünlandfläche grenzt übergangslos an die bestehenden Bachbegleitgehölze an. Nach der Umsetzung der u. g. Maßnahmen wird die Fläche an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet.
- 8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche (AF 2) vorgesehen (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)":
- Im Übergangsbereich vom Grünland zu den Bachbegleitgehölzen ist auf einem Streifen von 5 m Breite durch einmalige Mahd im Abstand von 2 Jahren eine Hochstaudenflur zu entwickeln.

Das Mahdgut ist abzutransportieren. Durch die leichte Hangneigung mit Exposition nach Norden und die angrenzenden Bachbegleitgehölze ist der Standort der Hochstaudenflur als eher feucht und schattig zu beschreiben. Die Hochstaudenflur dient der Erweiterung eines arten- und struktureichen Lebensraumes sowie der besseren Verzahnung des Lebensraumes Wald mit dem angrenzenden Extensivgrünland.

- Am südlichen Randbereich der externen Ausgleichsfläche ist durch Pflanzung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze auf einer Länge von 40 m und einer Breite von 3 m eine Feldhecke zu entwickeln, die die Strukturvielfalt der Ausgleichsfläche erhöht und als Abgrenzung zur weiterhin genutzten, im Süden angrenzenden Grünlandfläche dient. Die Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze (Roter Hartriegel, Gewöhnliche Hasel, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hunds-Rose, Roter Holunder, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball) begünstigt die Zunahme von Tierpopulationen. Für die Anlage der Hecke sind insgesamt mindestens 50 Sträucher zu pflanzen (ein Strauch pro 2,25 m<sup>2</sup>). Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Zusätzlich sind 3 Bäume 2. Ordnung im inneren Bereich der Feldhecke zu pflanzen, um einen stufigen Aufbau zu erreichen. Die Randbereiche der Feldhecke sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Struktur zu pflegen und zu entwickeln. Das Pflanzmaterial soll gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein. Die Gehölze sind alle 15-20 Jahre in der Zeit vom 01.10.-29.02. auf den Stock zu setzen, d.h. etwa 20-40 cm über dem Boden abzusägen.
- Die zentralen Bereiche der Ausgleichsfläche sind als Grünland zu erhalten und zu extensivieren. Die Fläche ist nur noch zwei- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Auf Düngung ist zu verzichten.

8.2.4.16 Die externe Ausgleichsfläche 3 (AF 3) ist teil einer insgesamt 16.312 m<sup>2</sup> umfassenden Ökokon- tofläche, zu der ein Maßnahmenkonzept des Büros Hofmann & Dietz (Irsee) vorliegt. Die Fläche befindet sich etwa 650 m östlich des Plangebietes, unmittelbar östlich der Bundesstraße 309 auf der Fl.-Nr 5002 der Gemeinde Oy-Mittelberg, Gemarkung Mittelberg. Im Norden, Osten und Süden wird die Fläche von dem gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop "Grabensystem mit Gehölzsaum östlich Oy" (Nr. 8328-0046-001) begrenzt. Bei der Fläche handelt es sich im größeren südlichen Teil um artenarmes Wirtschaftsgrünland (Mähweide). Im Südosten besteht kleinflächig ein saum- loser Fichtenforst. Im nördlichen Bereich ist eine artenarme, binsen- und seggenreiche Feuchtwiese anzutreffen. Hier verläuft entlang des Baches ein knapp 1 m breiter, artenreicher feuchter Hoch- staudensaum. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche (AF 3) umfasst einen kleinen Teilbereich im nördlichen Teil (artenarmes Wirtschaftsgrünland) mit einer Fläche von 286 m<sup>2</sup>. Dieser Teilbereich soll durch die Ausgleichsmaßnahmen (s. u.) zu einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese entwickelt werden.

8.2.4.17 Folgende Maßnahmen sind auf der externen Ausgleichsfläche 3 vorgesehen (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)"):

- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes

- Bestandskontrolle
- Mahdgutübertragung von Spenderfläche

8.2.4.18 Die für den Bebauungsplan vorgesehene Teilfläche kann mit einem Faktor von 1,0 aufgewertet werden. Die geplanten Maßnahmen sollen ab 2014 umgesetzt und anschließend an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gemeldet werden.

8.2.4.19 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältiger Lebensräume (Anlage bzw. Entwicklung von Extensivgrünland, Hochstaudenfluren und einer Feldhecke) ausgeglichen.

8.2.4.20 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Grünland im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes (Ausgleichsfläche Nr. 1)	intern	Intensivgrünland	Extensivierung der Fläche, Entwicklung einer Hochstaudenflur	485
Grünland nordöstlich des Plangebietes (Ausgleichsfläche Nr. 2)	extern	Intensivgrünland	Entwicklung einer Hochstaudenflur; Entwicklung einer Feldhecke durch Pflanzung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze; Extensivierung der Fläche	1.643
Grünland im südlichen Randbereich des Plangebietes (Ausgleichsfläche Nr. 3)	extern	Artenarmes Wirtschaftsgrünland	2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes, Bestandskontrolle, Mahdgutübertragung von Spenderfläche, Entwicklungsziel: Artenreiche Glatt-/Goldhaferwiese	286
<b>Summe</b>				<b>2.414</b>

8.2.4.21 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der internen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nrn. 86) und den externen Ausgleichsflächen (Teilfläche der Fl.-Nr. 86 der Gemarkung Petersthal und der Fl.-Nr. 5002 der Gemarkung Mittelberg) ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

- 8.2.5.1 Standortalternativen: Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind bei der Gemeindeverwaltung bereits sehr viele Anfragen zu möglichen Wohnbaugrundstücken registriert. Baulücken im Sinne der Innenentwicklung stehen der Gemeinde für diese Anzahl von konkreten Anfragen jedoch nicht zur Verfügung.
- 8.2.5.2 Planungsalternativen: Es wurden drei verschiedene Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. In den Alternativen 1 und 3 wurden insgesamt 7 Wohnbaugrundstücke geplant. Dadurch liegt die durchschnittliche Grundstücksgröße bei ca. 780 bis 820 m<sup>2</sup>. Bei Alternative 2 hingegen wurden 8 Wohnbaugrundstücke entwickelt, wodurch die Grundstücksgröße mit 720 m<sup>2</sup> etwas geringer ist. Als Gebäudetypen wurden jeweils nur Einzelhäuser vorgeschlagen. Hinsichtlich des Ausgleichskonzeptes soll wiederum in allen drei Varianten nördlich und südlich Flächen bereitgestellt werden, um den geforderten Ausgleich zu ermöglichen. Den Gemeinderat überzeugte die Alternative 2 auf Grund des achten Bauplatzes und der geringeren Grundstücksgröße, damit auch junge Familien die Möglichkeit haben, ein Eigenheim zu errichten. Der Gemeinderat forderte lediglich den Zusatz, dass auf einem Grundstück ein Doppelhaus möglich sein muss.

## **8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

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

- 8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.
- 8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 01.02.2013 im Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft und Bereich Forsten sowie des Abwasserzweckverbandes Kempten (Allgäu) zu den Themenfeldern Immissionsschutz, Naturschutz, Gewässer, Bodenschutz, Forst, Abwasser und Grundwasser
  - Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH in Altusried zur Erschließung des Baugebietes auf Fl.-Nr. 85 in Petersthal vom 20.11.2014

– Plananteil zur Ökokontofläche bei Sennenbach der Gemeinde Oy-Mittelberg, Hofmann & Dietz (Irsee), Oktober 2013

8.3.1.5 Der bei Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

### **8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

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

### **8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

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

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Oy-Mittelberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Anschließend soll nach fünf und nach zehn Jahren durch einen Pflanzensoziologen bzw. durch einen Botaniker mit entsprechenden Fachkenntnissen eine botanische Kartierung der Ausgleichsflächen erfolgen, um zu prüfen, ob die festgelegten Entwicklungsziele erreicht wurden. Bei den genannten Kontrollen sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden geschützten Biotopen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

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

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen GRZ von 0,25 und sieben geplanten Wohngebäuden.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,70 ha.

8.3.4.3 Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Im Osten grenzt der nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesene "Tobel bei Petersthal und Burgkranzegg" (Nr. 8328-0116-003) direkt an das Planungsgebiet an. Im Südwesten befindet sich der nach § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop ausgewiesene "Ruckatsbach bei Petersthal" (Nr. 8328-0115-

001). Die nächsten FFH-Gebiete liegen 2.200 m in nordöstlicher Richtung ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal") und 2.900 m in südwestlicher Richtung ("Rottachberg und Rottachschlucht"). Beide FFH-Gebiete sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht von der Planung betroffen.

- 8.3.4.4 Das überplante Gebiet liegt am südlichen Rand des Orts-Teiles Petersthal (Gemeinde Oy-Mittelberg) und wird intensiv als Grünland genutzt. Es wird im Norden und Westen von der Schachenstraße und der dort bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen (Grünland) an. Im Osten des Gebietes grenzt ein Tobel an, der die steil abfallende, mit Gehölzen bestandene Uferzone des Petersbaches bildet. Das Gebiet selbst liegt auf einem leicht nach Norden exponierten Hang und wird als Weidefläche genutzt. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt eine eher geringe und für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Arten und Lebensräume (Verlust des Lebensraumes Grünland), das Schutzgut Boden (Bodenabtrag und Versiegelung) und das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Bebauung landschaftstypischer Offenlandschaft, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort erhalten und am Orts- und Landschaftsbild sowie den bestehenden Sichtbeziehungen ändert sich nichts.
- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Gehölze; Erhaltung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft durch Vorschriften für Einfriedungen; Minimierung des Versiegelungsgrades im Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes, auf einer an das Plangebiet angrenzenden externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 86, Gemarkung Petersthal, Gemeinde Oy-Mittelberg) sowie auf einer weiteren externen Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.-Nr. 5002, Gemarkung Mittelberg, Gemeinde Oy-Mittelberg) durchgeführt. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind geplant: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch Extensivierung des vorhandenen Intensivgrünlandes; Entwicklung einer Hochstaudenflur im Übergangsbereich zu den bestehenden Bachbegleitgehölzen, Entwicklung einer Feldhecke; Pflanzung von Einzelgehölzen (AF 1 und AF 2); Entwicklung einer artenreiche Glatt-/Goldhaferwiese durch Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche und anschließende zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts (AF 3).
- Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 2.412 m<sup>2</sup> kann damit vollständig abgedeckt werden.

8.3.4.7 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.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Durch die Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

### 9.1.2 Abstandsflächen

9.1.2.1 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.

### 9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.3.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude entlang der "Schachenstraße" weisen ebenfalls Satteldächer auf. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die bei untergeordneten Bauteilen wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäuden weitere Dachformen ermöglichen. Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für grundstücksübergreifende Gebäude (Doppelhaus) wird die Regelung getroffen, dass die Dachform einheitlich sein muss und die Wand- und Firsthöhe um 1,00 m unterschiedlich ausgeprägt sein dürfen. Dies erfolgt aus städtebaulicher Sicht, damit auf Grund der Topografie ausreichend Flexibilität und Spielraum für den zukünftigen Bauherren besteht. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

9.1.3.2 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. Für die Satteldächer wird ein zulässiges Spektrum der Dachneigung von 22° bis 34° festgesetzt. Die Zulässigen Neigungswinkel für das Satteldach wurden aus dem Bebauungsplan "Am Petersbach", der ebenfalls im Ortsteil "Petersthal" liegt übernommen. Es wird dadurch eine einheitliche und ortstypische Dachstruktur sichergestellt.

9.1.3.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung

mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgauben 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.

- 9.1.3.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.3.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.3.6 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 Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.3.7 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.

## **9.1.4 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 9.1.4.1 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.
- 9.1.4.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb auf eine maximale Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände beschränkt und in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern. Daher sind Stützmauern aus Beton-Mauern unzulässig.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Stellplätze und Garagen**

- 9.2.1.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 9.2.1.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da

sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Flächenerwerb für die Gemeinde findet für die Bereiche des Baugebietes statt.
- 10.1.1.4 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 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) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,67 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,48	71,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,11	16,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,08	12,0 %

- 10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 22,9 %

- 10.2.1.4 Voraussichtliche durchschnittliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 14
- 10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 20,9
- 10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5):  
35

## **10.2.2 Erschließung**

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der Überlandwerke Kempten (Allgäu)
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)
- 10.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

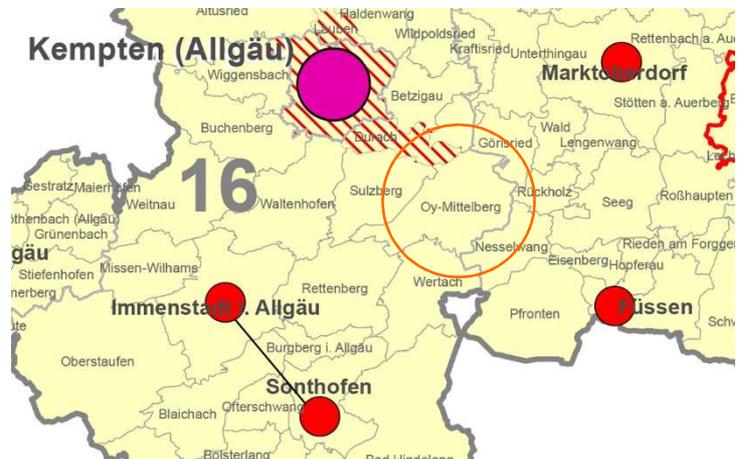
### **10.3.1 Anhang**

- 10.3.1.1 Folgende Unterlagen befinden sich im Anhang  
3 unverbindliche, beispielhafte Geländeschnitte zur Fassung vom 03.02.2015

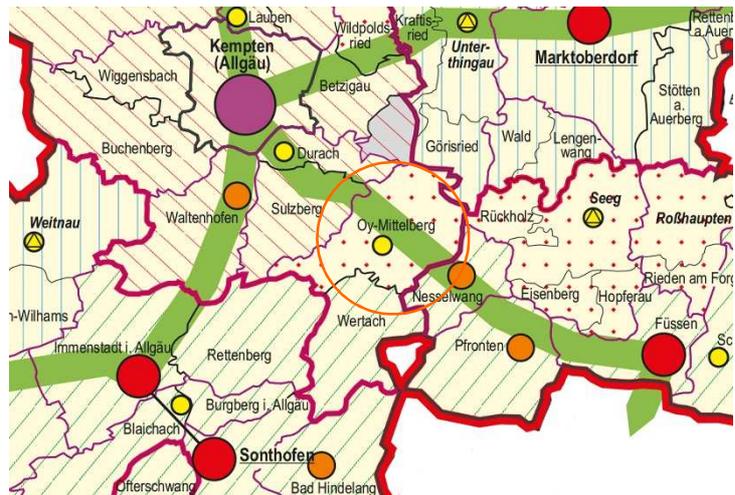
### **10.3.2 Planänderungen**

- 10.3.2.1 Bei der Planänderung vom 03.02.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 02.02.2015 wie folgt Berücksichtigung:
  - Anpassung der Wand- und Firsthöhen in der Planzeichnung in Grundstück Nr. 1
  - Anpassung der Festsetzungen 2.4 (Wandhöhen) und 2.5 (Firsthöhe) zu sich gegenüberliegenden Haushälften
  - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
  - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

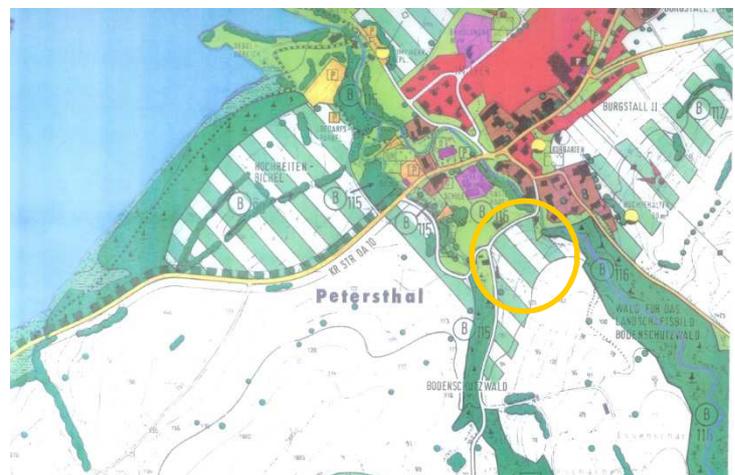
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur; Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung



Blick von Norden auf das Plangebiet; links mittig im Bild zu sehen ist die Hangkante; rechts im Bild das Wohnhaus "Schachenstraße 21"



Blick von Süden auf das Plangebiet; links im Bild das Wohnhaus der "Schachentraße 21"; rechts im Bild das Wohnhaus der "Schachenstraße 11"; im Hintergrund die Kirche des Ortsteiles "Petersthal" sowie der "Rotachseespeicher"



Blick in Richtung Osten auf den Wald entlang des "Petersbaches"; links im Bild das Wohnhaus der "Schachenstraße 9" sowie die Hangkante



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung zur Aufhebung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Oy-Mittelberg, den .....  
 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**13.2 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 .....  
 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**13.3 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 .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den .....  
 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss Feststellungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

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

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

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Dem Bebauungsplan "Petersthal-Rehling" 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 .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 02.02.2015

Plan geändert am: 03.02.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. C. Remmler)

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.