
GEMEINDE OY-MITTELBERG



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN

"Petersthal - Schachenstraße"

Fassung vom 31.03.2025

Tausch Architekten und Stadtplaner

Prof. Peter Tausch
Prof. Gunnar Tausch

Freundpolz 3, 87509 Immenstadt
Valleystr. 44, 81371 München

www.tausch-architekten.de

Bearbeitung:
Prof. Peter Tausch Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner BDA
Prof. Gunnar Tausch Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner BDA
Christian Bayer Dipl. Ing (FH) Architekt und Stadtplaner

Ingenieurbüro Borth

Garten-, Landschafts-, Umweltplanung
Michael Borth Dipl. Ing. (FH)

Zainschmiedeweg 3, 87527 Sonthofen

ib.borth@t-online.de

Michael Borth Dipl. Ing. (FH)
Philip Sodeur Dipl. Ing. (FH)

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANZEICHNUNG.....	5
B	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN.....	5
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHNEN.....	5
D	VERFAHRENSVERMERKE.....	5
E	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT.....	6
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.1	Einfacher Bebauungsplan.....	6
1.2	Qualifizierter Bebauungsplan.....	6
2.	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Mischgebiete (MI).....	6
3.	Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.1	Grundfläche (GR).....	6
3.2	Wandhöhe (WH).....	6
4.	Bauweise, Baugrenzen.....	7
4.1	Bauweise.....	7
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3	Dächer.....	7
4.3.1	Dächer von Hauptgebäuden.....	7
4.3.2	Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.....	7
4.4	Firstrichtung.....	7
4.5	Fassaden.....	8
4.6	Fenster und Türen.....	8
4.7	Sonnenschutz.....	8
4.8	Einfriedungen und Umwehrungen.....	8
4.9	Stützmauern und Abgrabungen.....	9
5.	Öffentliche Verkehrsfläche.....	9
6.	Nebenanlagen.....	9
6.1	Garagen und Carports.....	9
6.2	Kleintierhaltung.....	9
7.	Grünordnung.....	10
7.1	Pflanzengesellschaften.....	10
7.2	Vegetation und angrenzender Gehölzbestand.....	10
7.3	Baumpflanzungen.....	10
7.3.1	Bäume 1. Wuchsklasse (über 15 Meter Wuchshöhe).....	10
7.3.2	Bäume 2. Wuchsklasse (unter 15 Meter Wuchshöhe).....	10
7.3.3	Obstbäume 2. Wuchsklasse (Hochstämme).....	11
7.3.4	Klimabäume 2. Wuchsklasse.....	12
7.4	Rank- und Kletterbepflanzung.....	12
7.5	Sicherstellung des Pflanzraumes.....	13
7.6	Pflanzverbote.....	13
7.7	Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	13
7.8	Befestigte Flächen.....	13

7.9	Hecken	13
7.10	Begrünung von Garagen, Carports und Nebengebäude	13
7.11	Beleuchtung	13
7.12	Bodenschutz.....	14
8.	Lärmschutz.....	14
8.1	Baurecht auf Zeit	14
8.2	Betrieblicher Lärmschutz	15
8.3	Schallschutzfenster	15
F	HINWEISE DURCH TEXT	16
1.	Hinweise zum Bebauungsplan.....	16
1.1	Kanal	16
1.2	Baugrunduntersuchung	16
1.3	Grundwasser	16
1.4	Altlasten	16
1.5	Regenwassernutzung.....	17
1.6	Bodendenkmäler	17
1.7	Brandschutz	17
1.8	Lüftungsanlagen und Luftwärmepumpen.....	17
2.	Hinweise zum Grünordnungsplan	18
2.1	Gehölze.....	18
2.2	Fassadenbegrünung.....	18
2.3	Gartengestaltung	18
2.4	Gartenabfälle	18
2.5	Gartenbewässerung	18
2.6	Grenzabstände	18
2.7	Obstgewächse.....	18
2.8	Schutzmaßnahmen	18
2.9	Blickschutz	18
2.10	Oberflächenbefestigung.....	18
G	BEGRÜNDUNG.....	19
1.	Anlass und Ziel der Planung	19
2.	Beschreibung des Planungsgebietes.....	19
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	19
2.2	Lage und Umfeld	20
2.3	Natur und Landschaft	21
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	21
4.	Übergeordnete Planungen.....	22
4.1	Regional- und Landesplanung	22
4.2	Siedlungsstruktur	23
5.	Erfordernis der Planung.....	24
6.	Planungskonzept.....	25
6.1	Städtebauliches Konzept.....	25
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	25
6.3	Immissionsschutz	25

7.	Gründordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	25
7.1	Grünordnung	25
7.2	Ausgleich gemäß §1a Absatz 3 BauGB	26
7.3	Artenschutz	28
8.	Umweltbericht.....	28
8.1	Einleitung.....	28
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtige Ziele des Bebauungsplans	28
8.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	29
8.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	29
8.2.1	Schutzgut Boden und Geologie	29
8.2.2	Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft	30
8.2.3	Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität.....	31
8.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt	31
8.2.5	Schutzgut Mensch	32
8.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	32
8.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
8.2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	33
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	34
8.4.1	Schutzgut Boden und Geologie	34
8.4.2	Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft	34
8.4.3	Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität.....	35
8.4.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt	35
8.4.5	Schutzgut Mensch	36
8.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	36
8.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
8.4.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	37
8.4.9	Kompensationsberechnung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021	37
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	38
8.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	38
8.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	39
9.	Kenndaten der Planung	40
10.	Anlagen	41

A PLANZEICHNUNG

siehe Plan

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

siehe Plan

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

siehe Plan

D VERFAHRENSVERMERKE

siehe Plan

E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Petersthal – Schachenstraße“

als Satzung.

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Einfacher Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den Bereich nordwestlich und westlich der Schachenstraße, südlich der Thalstraße und östlich des Ruckatsbachs. Er umfasst eine Fläche von 17.513 m².

Neben der Art der baulichen Nutzung (MI) werden nur Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

1.2 Qualifizierter Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans und ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst das Flurstück Nr. 25, sowie Teilbereiche der Schachenstraße und der angrenzenden Straße im Südwesten (Flur Nr. 88 und 96). Er umfasst eine Fläche von 11.033 m².

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Mischgebiete (MI)

Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im MI 2 wird die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO allgemein zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche wird im Mischgebiet des qualifizierten Bebauungsplans MI 2 je Bauraum festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 21a (3) BauNVO bezeichneten Anlagen (überdachte Stellplätze und Garagen) um bis zu 40 m² je Bauraum überschritten werden.

3.2 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird im Mischgebiet des qualifizierten Bebauungsplans MI 2 als maximal zulässige Wandhöhe über Normalnull festgesetzt.

Maßgeblich für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Dieser darf die festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen

4.1 Bauweise

Im Plangebiet des qualifizierten Bebauungsplans gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im süd-westlichen Bauraum jedoch nur Einzelhäuser. Bei Doppelhäusern ist ein Zwischenbau zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen des qualifizierten Bebauungsplans werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.3 Dächer

Im qualifizierten Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Dächern getroffen.

4.3.1 Dächer von Hauptgebäuden

Bei Hauptgebäuden sind ausnahmslos Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig. Es müssen alle Dachseiten dieselbe Dachneigung haben. Aneinandergebaute Gebäude müssen profilgleich angebaut werden.

Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Dacheinschnitte (Dachloggien) sind ebenfalls nicht zulässig. Runde Satellitenschüsseln sind unzulässig.

Dachflächen sind mit mindestens 50 cm Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite zu versehen.

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf der Dachfläche generell zulässig. Die Anlagen sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren, Aufständereien auf den Dachflächen sind generell unzulässig. Module und sichtbare Unterkonstruktionen sind schwarz oder anthrazitfarben auszuführen.

Von Aufdach-Anlagen ist zur äußeren Kante des Daches umlaufend ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Hiervon ausgenommen sind Indach-Anlagen.

Als Dacheindeckung sind neben Photovoltaikdächern Schindel-, Ziegel- und metallische Dacheindeckungen sowie Gründächer zulässig. Werden auf einer Dachfläche Photovoltaikmodule montiert, so ist die restliche Dachfläche schwarz oder anthrazitfarben auszuführen.

Die Festsetzungen zu Dächern gelten auch für die Dächer von Nebengebäuden für die Kleintierhaltung.

4.3.2 Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden

Dächer von Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäude sind mit einer Dachneigung bis 25° festgesetzt.

4.4 Firstrichtung

Im qualifizierten Bebauungsplan wird die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt.

Die Firstlinie muss innerhalb des mittleren Drittels der Dachaufsicht liegen, wenn sie nicht mittig liegt.

Sind in einem Bauraum zwei Firstrichtungen festgesetzt, so ist je Gebäude die Firstrichtung zu wählen, die parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verläuft.

4.5 Fassaden

Fassaden sind als hinterlüftete Holzfassaden mit Lattungen oder Schindeln aus Vollholz auszuführen. Holzfurnier-Applikate auf Kunststoffträgern oder Werkstoffplatten, Verbundtafeln und hochglänzende farbige Lackierungen des Holzes sind ausgeschlossen.

Holzfassaden müssen entweder farblich naturbelassen bleiben oder alternativ matt in warmen Grau- Braun- und Schwarztönen ausgeführt werden.

Die Holz-Lattungen der Fassadenbekleidungen dürfen nur horizontal oder vertikal eingebaut werden. Diagonale oder schräge Lattungen als Fassadenverkleidung werden ausgeschlossen. Lammellenartige Lattungen auf Lücke z.B. vor Fensterscheiben sind zulässig.

4.6 Fenster und Türen

Fenster und Türen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.

Alle Fassadenöffnungen müssen rechteckig sein abgesehen von Unterkanten, die an den Hangverlauf angepasst sind. Bogenformen (Rundbogen, Segmentbogen, Spitzbogen) an Fassadenöffnungen sind ausgeschlossen.

Die Proportionen von Fenstern und Türen dürfen das Verhältnis 1:2 von Länge zu Breite und Breite zu Länge nicht übersteigen.

Fensterbänke sind außen in Holz auszuführen. Verblechungen der Fensterbänke sind zulässig.

Struktur- und Dekorgläser sind ebenso ausgeschlossen wie Glasbausteine, Spiegelgläser und punktgehaltene Verglasungen.

4.7 Sonnenschutz

Direkt vor der Fassade hängende Kästen für Raffstores, Rollläden oder Markisen werden ausgeschlossen. Kästen für Sonnenschutz sind unsichtbar in die Fassade zu integrieren.

Klappläden und Schiebelelemente aus Holz oder Metall sind vor der Fassadenverkleidung zulässig.

Sonnenschutzelemente sind nur im Material oder Farbton der Fassadenverkleidung oder in warmen Grüntönen mit maßvoller Sättigung zulässig.

4.8 Einfriedungen und Umwehungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen aus Mauerwerk oder Beton oder Blickschutz aus Matten oder Planen sind ausgeschlossen.

Zäune sind als einfache Holzzäune (Staketen-, Bretter- oder Lattenzaun) ohne farbige Beschichtung auszuführen und dürfen max. 120 cm hoch sein. Im Grundstücksgrenzbereich hat eine einheitliche Gestaltung zu erfolgen. Ein Bodenabstand von mindestens 15 cm muss eingehalten werden. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

Geländer und Absturzsicherungen an Balkonen, Loggien und Terrassen dürfen nur in Holz oder Metall ausgeführt werden. Metallbauteile von Zäunen und Geländern sind nur verzinkt,

oder anthrazit, schwarz oder grünlich beschichtet zulässig.

Bogenformen und diagonale Rautenmuster bei Zäunen oder Geländern werden ausgeschlossen.

Der Vorgartenbereich zur verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin ist von Einfriedungen freizuhalten.

4.9 Stützmauern und Abgrabungen

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 120 cm nicht überschreiten. Sie sind – jeweils durch einen Versatz von mindestens 100 cm zwischen zwei Stützkonstruktionen - optisch zu gliedern und in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen). Sie sind dauerhaft zu begrünen und gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 100 cm zurück zu setzen. Betonmauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

Abgrabungen sind unzulässig.

Davon unberührt sind Abgrabungen und Stützwände für Kellerabgänge zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über die Straßenverkehrsfläche gemäß Planzeichnung.

6. Nebenanlagen

Im qualifizierten Bebauungsplan sind Flächen für Nebenanlagen durch Zeichen 6.1 gekennzeichnet.

6.1 Garagen und Carports

Garagen und Carports sind in Flächen für Nebenanlagen mit Zeichen 6.2 (Ga) gekennzeichnet. Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftscarports sind mit Zeichen 6.3 (GGa) gekennzeichnet.

Neben der Unterbringung von Kraftfahrzeugen ist in Nebenanlagen auch die Unterbringung von Müll und Gartengeräten zulässig.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl (Kfz und Fahrräder) gilt die Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg in der jeweils gültigen Fassung.

6.2 Kleintierhaltung

Flächen für Nebenanlagen, die mit Zeichen 6.4. (KTH) gekennzeichnet sind, sind der Haltung von Kleintieren vorbehalten. Kleintiere im Sinne dieser Satzung sind insbesondere auch Hühner, Kaninchen, Schafe, Ziegen und Ponys.

7. Grünordnung

7.1 Pflanzengesellschaften

Für die Pflanzmaßnahmen sind die Arten der potentiell natürlich vorkommenden Pflanzengesellschaften und deren Pionier- und Ersatzgesellschaften vorzusehen, weiterhin sind alte robuste Obstbaumsorten für Hochlagen und sogenannte Klimabäume zu verwenden.

7.2 Vegetation und angrenzender Gehölzbestand

Der angrenzende, zur Erhaltung vorgesehene Gehölzbestand ist während der Bauzeit zu schützen. Es gelten die Bestimmungen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

7.3 Baumpflanzungen

Es sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte darf verändert werden. Pro 500 m² (angefangene Grundstücksfläche) sind mindestens ein hochstämmiger Obst- oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Gehölze sind nach § 9 Abs.1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

7.3.1 Bäume 1. Wuchsklasse (über 15 Meter Wuchshöhe)

Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume

Vorschlagsliste:

- Spitz-Ahorn	Acer platanoides
- Rot-Buche	Fagus sylvatica
- Stiel-Eiche	Quercus robur
- Winter-Linde	Tilia cordata

Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3 x v mB, Stammumfang 18 - 20 cm.

7.3.2 Bäume 2. Wuchsklasse (unter 15 Meter Wuchshöhe)

Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume

Vorschlagsliste:

- Feldahorn	Acer campestre
- Wildapfel	Malus communis
- Wildkirsche	Prunus avium
- Salweide	Salix caprea
- Mehlbeere	Sorbus aria
- Eberesche	Sorbus aucuparia
- Felsenbirne	Amelanchier lamarkii
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul Scarlett“
- Oxelbeere	Sorbus intermedia

Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3 x v mB, Stammumfang 18 - 20 cm.

7.3.3 Obstbäume 2. Wuchsklasse (Hochstämme)
Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume.

Vorschlagsliste:

Apfelbäume:

- Baumanns Renette
- Berner Rosenapfel
- Bitterfelder
- Bohnapfel
- Borowinka
- Brauner Matapfel
- Cellini
- Charlamowski
- Danziger Kantapfel
- Dülmener
- Fromms Goldrenette
- Geflammtter Kardinal
- Gelber Edelapfel
- Gewürzluiken
- Grahams
- Harberts Renette
- Hibernal
- Himbeerapfel
- Jacob Lebel
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm
- Kalter Böhmer
- Königinapfel
- Königlicher Kurzstiel
- Landsberger Renette
- Leopoldsdorfer Süßapfel
- Lohrer Rambur
- Maunzenapfel
- Mutterapfel
- Pfaffenhofener Schmelzling
- Pfirsichroter Sommerapfel
- Prinz Albrecht

- Prinzenapfel
- Purpurroter Cousinot
- Riesenboiken
- Rote Sternrenette
- Roter Astrachan
- Roter Eiserapfel
- Roter Hauptmann
- Roter Herbstkalvil
- Roter Trierer Weinapfel
- Roter Winterstettiner
- Schöner von Herrenhut
- Schöner von Nordhausen
- Vilsthaler Weinapfel
- Wachsen. von Benedikbeuern
- Weißer Klarapfel
- Weißer Wintertafelapfel
- Welschisner
- Winterrambur

Birnbäume:

- Gute Graue
- Oberösterreicher
- Katzenkopf
- Salzburger Birne

Zwetschgenbäume:

- Wangenheims
- Hauszwetschge
- Feilenbacher Zwetschge

Kirschbäume:

- Schwäbische Weinweichsel
- Große Knorpelkirsche

Bei den Pflanzgrößen handelt es sich um Hochstämme. Als Wühlmausschutz sind Pflanzkörbe aus Sechskantdrahtgeflecht einzubauen. Die Einzelbäume erhalten einen stabilen Dreiecksstützbock und Verbißschutz.

Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang 10 - 12 cm.

7.3.4 Klimabäume 2. Wuchsklasse
Festsetzung gemäß Planzeichen für Bäume

Vorschlagsliste:

- Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
- Purpur-Erle	Alnus x spaethii
- Felsen-Birne	Amelanchier arborea „Robin Hill“
- Pyramiden- Hainbuche	Carpinus betulus „fastigiata“
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Baumhasel	Corylus columna
- Mispel	Mespilus germanica
- Mehlbeere	Sorbus aria „magnifica“
- Oxelbeere	Sorbus intermedia „Brouwers“
- Silberlinde	Tilia tomentosa“ Brabant“

Als Mindestpflanzgröße gilt: Hochstamm, 3 x v mB, Stammumfang 18 - 20 cm.

7.4 Rank- und Kletterbepflanzung

Die Durchgrünung des Baugebietes hat innerhalb des Baugebietes v. a. durch Fassadenbegrünungen der Garagen und Carports mit standortgerechten, robusten Kletter- und Rankpflanzen zu erfolgen.

Dabei sind mindestens die im Grünordnungsplan eingetragenen Kletter- und Rankpflanzen zu pflanzen. Pro Einzelgrundstück sind mindestens 4 Rank- und Kletterpflanzen vorzusehen. Die Lage der Pflanzstandorte darf verändert werden. Die festgesetzten Kletter- und Rankpflanzen sind nach § 9 Abs.1 Nr. 25 A BauGB Pflanzgebot und bis zu sechs Monate nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Grünflächen zu pflanzen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 B gemäß DIN 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Ausgefallene Kletter- und Rankpflanzen müssen nachgepflanzt werden.

Vorschlagsliste:

- Efeu	Hedera helix
- Hopfen	Humulus lupulus
- Waldrebe	Clematis vitalba
- Waldreben in Sorten	Clematis ssp.
- Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
- Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
- Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
- Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
- Rostrote Weinrebe	Vitis coignetiae
- Kletterrosen Sorten	Rosa ssp.
- Robuste Weinreben i. Sorten	Vitis vinifera
- Spalierobstbäume	

Es ist eine standortgemäße Auswahl zu treffen.

Als Mindestpflanzgröße gilt:

Kletter- und Rankpflanze, Sol Con 7,5 l, 150-200 cm.

7.5 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Pflanzräume für Bäume müssen mindestens 12 m³ betragen und bis zu 150 cm tief mit geeignetem Vegetationssubstrat in geeigneter Schichtung ausgestattet sein, wobei die Sohle ausreichend zu lockern ist.

Auf den sonstigen Pflanzflächen ist der Oberboden 10 cm – 30 cm dick aufzutragen. Der Oberbodenauftrag auf den Vegetationsflächen mit Ansaat muss 5 cm betragen.

7.6 Pflanzverbote

Nicht zulässig sind Pflanzungen mit überwiegend Nadelgehölzen und buntlaubigen Zierformen.

7.7 Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die ausgewiesenen Biotopflächen und die randlichen Heckenstrukturen sind grundsätzlich zu erhalten. Die Entnahme von Fichten (*Picea abies*) innerhalb der Heckenstrukturen ist im Rahmen einer fachgerechten Heckenpflege möglich. Eine fachgerechte Heckenpflege umfasst einen abschnittswisen Rückschnitt ("Auf den Stock setzen") im Turnus von 5 bis 10 Jahren.

Die Anlage einer Streuobstwiese mit der Möglichkeit zur extensiven Beweidung mit Kleintieren wird als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Der Pflanzabstand der Obstbäume soll zwischen 8 m und 12 m liegen.

7.8 Befestigte Flächen

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Rasenfugensteine, Schotterrasen) auszuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer ausreichend groß bemessenen naturnahen Regenwasser-Rückhalteeinrichtung mit einer Dosierdrossel eingeleitet und gezielt und reduziert der Geländemuldenstruktur zugeführt.

7.9 Hecken

Es sind geschnittene laubwerfende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.

Vorschlagsliste:

- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
- Rot Buche	<i>Fagus silvatica</i>
- Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Alpen- Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Als Mindestpflanzgröße gilt: Sträucher 2 x v 100 bis 150 cm, 3 Stück pro Laufmeter.

7.10 Begrünung von Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung in einer Aufbaustärke von 7 cm zu gestalten und mit einer geeigneten Saatgut-/Sprossenmischung anzusäen. Davon ausgenommen sind Satteldächer für die Kleintierhaltung.

7.11 Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Straßen- und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED- Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

7.12 Bodenschutz

Der bestehende Oberboden ist fachgerecht abzutragen, geordnet zu lagern und entsprechend der guten fachlichen Praxis im Bereich der neu angelegten Grünflächen wieder einzubauen.

Für die Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

8. Lärmschutz

8.1 Baurecht auf Zeit

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans werden in den mit Zeichen 8.1 gekennzeichneten Flächen im MI 2 Lärmschutzfestsetzungen mit folgendem Inhalt getroffen:

Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der folgenden Maßnahmen zulässig.

- Der Raucherbereich an der Nordwestseite des Veranstaltungssaales ist mit einem Schallschutzanbau (Planzeichen 8.2) zu versehen. Der Anbau muss folgende Mindestmaße bzw. Eigenschaften aufweisen:
 - Höhe der westlichen Wand: 3,2 m
 - Ausführung der westlichen Wand mit $R_w \geq 25$ dB sowie hochabsorbierend mit einem Absorptionsverlust von 8 dB
 - Ausführung der Dachfläche mit $R_w \geq 25$ dB
 - Höhe der nördlichen Brüstung: 1,2 m
 - Länge der nördlichen Brüstung: 3,2 m
 - Höhe der östlichen Wand: 3,2 m
 - Lage und Länge der östlichen Wand: in Verlängerung der östlichen Wand des Eingangsvorbaus bis auf die Höhe der nördlichen Brüstung
 - Ausführung der östlichen Wand mit $R_w \geq 20$ dB
 - Fugenlose Verbindung von Wand- und Dachflächen
- Zur Überwachung bzw. des Rauminnenpegels bei geräuschintensiven Veranstaltungen ist im Veranstaltungssaal des Vereins- und Gästehauses eine Anlage zur Schallpegelüberwachung zu installieren. Die Anlage (Live-Sound Schallpegelüberwachung, Lärmampel) muss die länger andauernde Überschreitung (z.B. mehr als 10 Sekunden) eines Rauminnenpegels von max. $L_{AF_{Teq}} = 90$ dB(A) bzw. $L_{Aeq} = 86$ dB(A) durch ein optisches Signal anzeigen.

Bis zum Eintritt der oben genannten Umstände durch die Gemeinde, der Abnahme durch eine qualifizierte Stelle und dem Nachweis zur Umsetzung an das Landratsamt Oberallgäu ist eine Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans nicht zulässig.

Von den Maßnahmen am Vereins- und Gästehaus kann abgewichen werden, wenn durch eine Nutzungsänderung des Vereins- und Gästehauses eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet erreicht werden kann. Dies ist durch eine schalltechnische Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen und vom Landratsamt Oberallgäu freizugeben.

8.2 Betrieblicher Lärmschutz

Betriebe haben ausreichend Maßnahmen zu ergreifen, die die Sicherstellung der Einhaltung des maximal zulässigen Immissionsrichtwertes gewährleisten. Hierzu gehören u.a. Betriebszeiten und Anlieferverkehr nur tagsüber und das Unterlassen von lärmintensiven Arbeiten im Freien.

8.3 Schallschutzfenster

An den mit Zeichen 8.3 gekennzeichneten Fassaden in MI 2 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von mind. 35 dB auszustatten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sind in diesen Räumen mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

F HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweise zum Bebauungsplan

1.1 Kanal

Im Nord-Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein Schmutzwasserkanal. Bei Grabarbeiten ist ein Mindestabstand von der Mitte Leitung von 150 cm einzuhalten.

1.2 Baugrunduntersuchung

Im Herbst 2023 wurde durch die Ingenieurgesellschaft ICP eine Baugrunduntersuchung mit Kleinrammbohrungen, Sickerversuchen, Korngrößenanalysen, Bestimmung der Zustandsgrenzen und chemischer Analyse durchgeführt.

Im Baugebiet handelt es sich bei den Moränenablagerungen um Geschiebemergel, ein kiesig-sandig-toniger Schluff (gemischtkörniger Boden), teils mit Einlagerungen von Steinen und einzelnen Blöcken (Findlingen). Darin wurden unregelmäßige Einschaltungen von schluffigen Feinsand-Lagen festgestellt, die auf die Herkunft aus Abtragungsmaterial der unterlagernden tertiären Sande und Mergel zurückzuführen sind. Das Tertiär bildet die Basis der Moränenablagerungen, wurde aber bis zur bautechnisch relevanten Endtiefe der Bohrungen nicht aufgeschlossen. Im unverwitterten Zustand zeigt der Geschiebemergel eine vorwiegend halbfeste bis feste Konsistenz (in KB3 im oberen Teil steif), ist also hoch konsolidiert. Nach oben geht der Geschiebemergel in eine Zone aus aufgeweichter Moräne über (KB4), die zusammen mit der darüber folgenden Verwitterungsdecke als Deckschichten bezeichnet werden. Es handelt sich i.w. um Schluff mit tonig-sandig und wechselnd hohen kiesigen Anteilen, auch hier teils mit Steinen und Blöcken. Infolge einer stärkeren Durchfeuchtung bzw. Verwitterung ist die Konsistenz in den Deckschichten, die in den Bohrungen bis in Tiefen zwischen 0,5 und 1,6 m reichen, vorwiegend weich-steif. Die Schichtenfolge wird im Grünflächenbereich von Oberboden in 15 bis 25 cm Schichtstärke abgeschlossen.

1.3 Grundwasser

Es ist in den durchwegs gering durchlässigen Böden kein durchgehender Grundwasserspiegel ausgebildet; mit erhöhter Bodenfeuchte aus Stauwasservorkommen - insbesondere in den stärker feinsandigen Lagen - muss jedoch in allen Tiefenbereichen gerechnet werden.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

1.4 Altlasten

Nach chemischer Analyse ist der untersuchte Boden nach Verfüll-Leitfaden (EP) und vorläufig nach Mantel-VO als unbelastet und für die uneingeschränkte Verwertung bzw. Verfüllung nach EP geeignet. Zusätzlich zur durchgeführten Analytik greift hier auch das o.g. Kriterium, dass nach MantelVO § 16 von einer (analytischen) Untersuchung

abgesehen werden kann, da sich bei den Feldbefunden und der nicht altlastenrelevanten Vornutzung des Untersuchungsgebietes keine Anhaltspunkte ergaben, dass die Materialien die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV überschreiten und somit keine Hinweise auf weitere Belastungen des Bodens vorliegen.

Aufgrund des geringen Sulfat- und Chlorid-Gehaltes, geringen organischen Anteils und des pH-Wertes ist der Boden als nicht angreifend nach DIN 4030 einzustufen.

Im Zuge der Abbrucharbeiten am bestehenden Bauernhof sollte ggf. eine erneute Untersuchung auf Altlasten durchgeführt werden.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird dringend empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) und Verwertungskonzept nach DIN 19639 erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg.

1.5 Regenwassernutzung

Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser z.B. über Zisternen ist anzustreben. Für die Brauchwassernutzung ist ein formloser Antrag bei der Gemeinde Oy-Mittelberg zu stellen.

1.6 Bodendenkmäler

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

1.7 Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

1.8 Lüftungsanlagen und Luftwärmepumpen

Be- und Entlüftungsanlage sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen.

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate sowie durch eine Leistungsreduzierung nachts erreicht werden.

2. Hinweise zum Grünordnungsplan

2.1 Gehölze

Standortheimische Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind an das lokale Klima und die vorhandenen Bodenverhältnisse angepasst und bieten einer Vielzahl von heimischen Tierarten einen entsprechenden Lebensraum. Standortheimische Gehölze sollten deshalb reinen Ziergehölzen vorgezogen werden. Die Vorschlagslisten für die festgesetzten Gehölze können als Anregung dienen. Zusätzlich werden sogenannte Klimabäume, welche mit den besonderen Anforderungen an klimatische Extremsituationen zurechtkommen, als mögliche zu pflanzende Gehölze aufgenommen.

2.2 Fassadenbegrünung

Durch eine Fassadenbegrünung wird eine zusätzliche Verdunstungsfläche sowie ein interessanter Lebensraum für Kleinlebewesen geschaffen.

2.3 Gartengestaltung

Eine naturnahe Gartengestaltung fördert die Artenvielfalt und sollte angestrebt werden.

2.4 Gartenabfälle

Zur Wiederverwertung der Gartenabfälle wird die Anlage eines Kompostes empfohlen.

2.5 Gartenbewässerung

Für die Gartenbewässerung bieten sich Regenwasser-Auffangbecken (z. B. Zisternen) an.

2.6 Grenzabstände

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken für Bäume, Sträucher und Hecken müssen berücksichtigt werden: Gehölze bis zu einer Größe von 2,00 m benötigen einen Grenzabstand von 0,50 m, Gehölze von einer Größe über 2,00 m benötigen einen Grenzabstand von 2,00 m.

2.7 Obstgewächse

Die Verwendung von alten, robusten Obstsorten wird aus klimatischen wie ökologischen Gründen angeraten.

2.8 Schutzmaßnahmen

Für die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume und heckenartigen Gehölzbestände sind während des gesamten Baubetriebes Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 durchzuführen

2.9 Blickschutz

Der Blickschutz im Außenraum soll durch Bäume, Hecken und Büsche erfolgen.

2.10 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung von Straßen und Wegen soll sparsam, z.B. in Bietukies ausgeführt werden. Gehwege und Bordsteine sind unerwünscht.

Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans beinhaltet die Flurnummer 25 sowie Teile der Flurnummern 88 (Schachenstraße) und 96.
Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans beinhaltet dazu noch die Flurnummern 20, 20/2, 20/4, 27, 27/1, 28, 31, 31/1, 31/2, 32, 32/2 und Teile der Flurnummer 71/1 (Tobelbach).

2.2 Lage und Umfeld

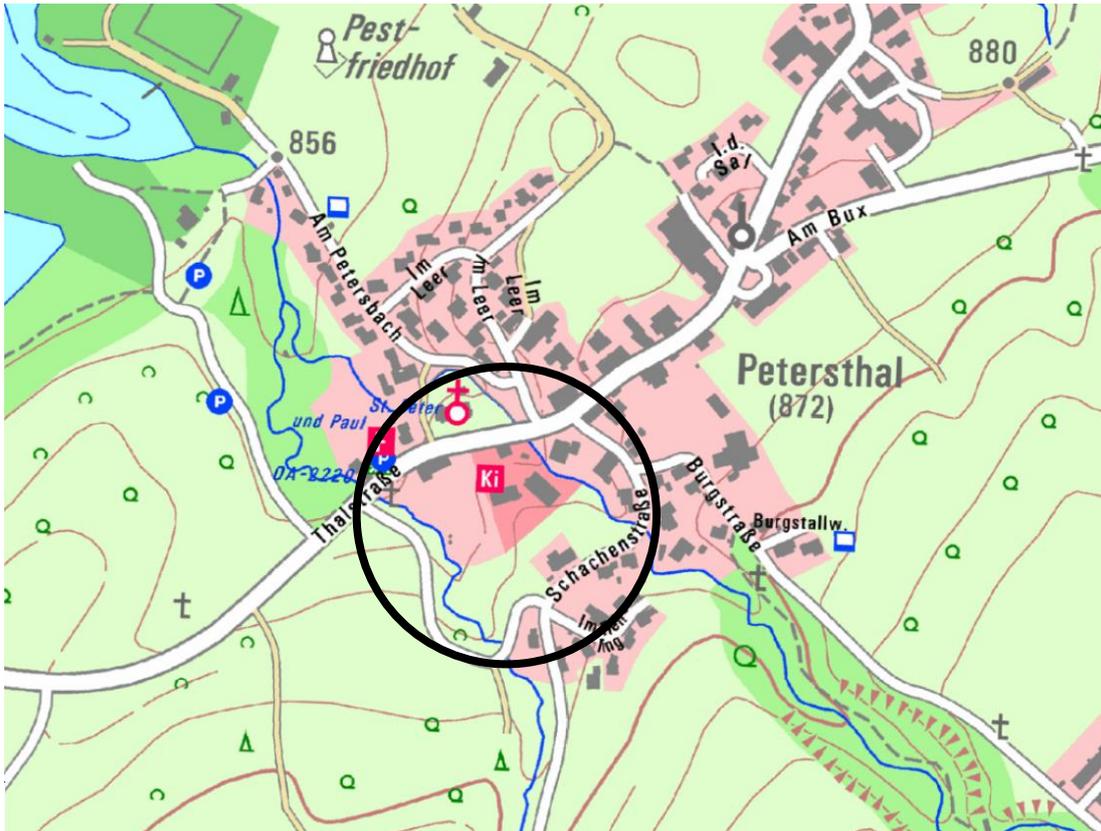


Abb. 2: Topographische Karte des Planungsgebiets und der Umgebung
© Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Süden und Osten von der Schachenstraße, im Norden von der Thalstraße und im Westen vom Ruckatsbach.

2.3 Natur und Landschaft



Abb. 3: Luftbild des Planungsgebiets
© Bayerische Vermessungsverwaltung

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg ist der zu planende Bereich des qualifizierten Bebauungsplans bisher als „Landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich“ mit „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ im Randbereich dargestellt. Der Bereich des einfachen Bebauungsplans ist derzeit ebenfalls als Landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich, als Dorfgebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Zur planerischen Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist demzufolge eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Oy-Mittelberg (16. Änderung) erforderlich, welche am 28.01.2025 vom Gemeinderat festgestellt wurde.

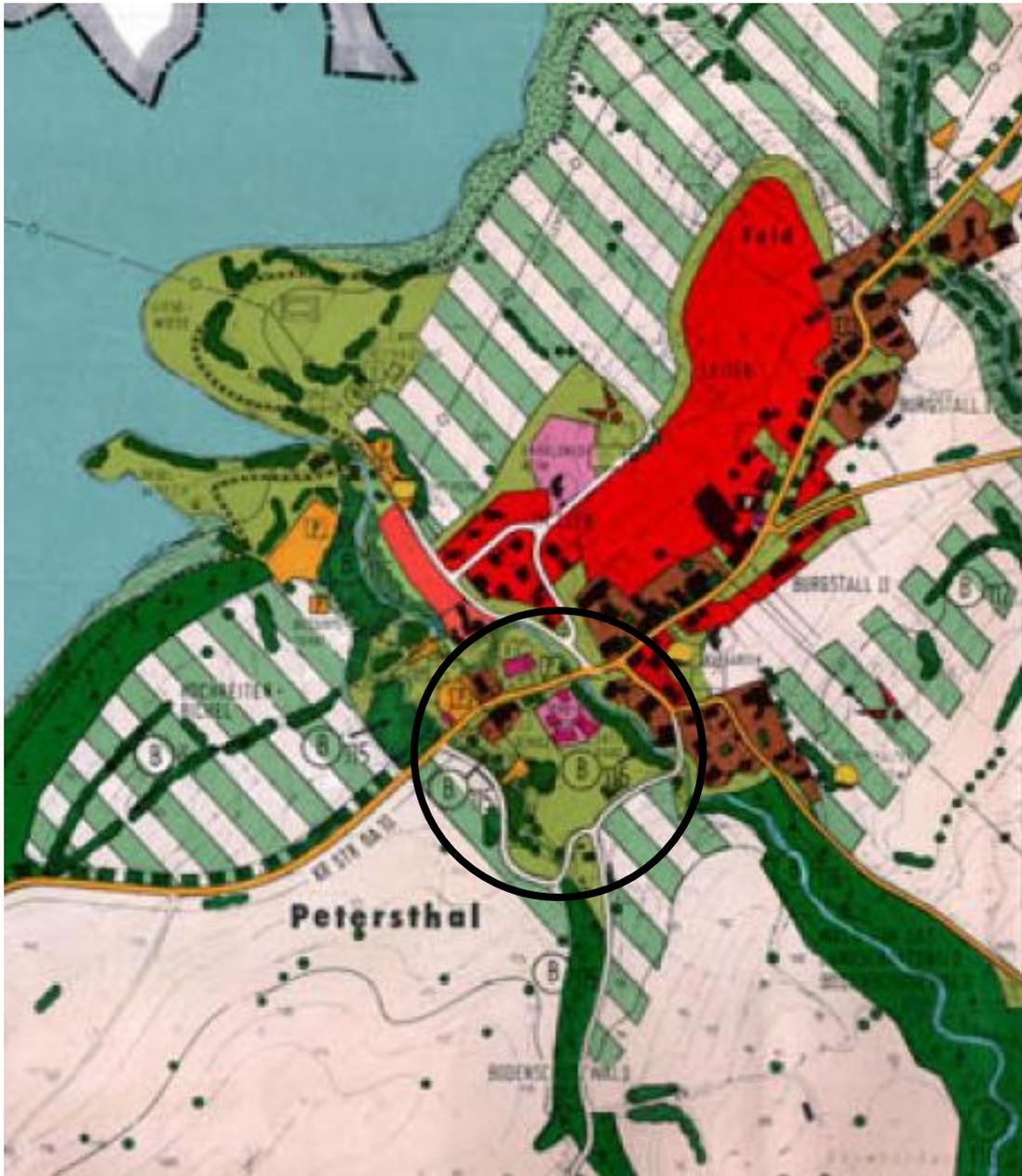


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4. Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Petersthal – Schachenstraße“ sind für die Gemeinde Oy-Mittelberg insbesondere die folgenden Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Oberallgäu (RP 16) zu beachten.

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Oy-Mittelberg liegt in der Region 16 (Allgäu) relativ zentral zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt und Sonthofen sowie den Mittelzentren Füssen und Marktoberdorf.

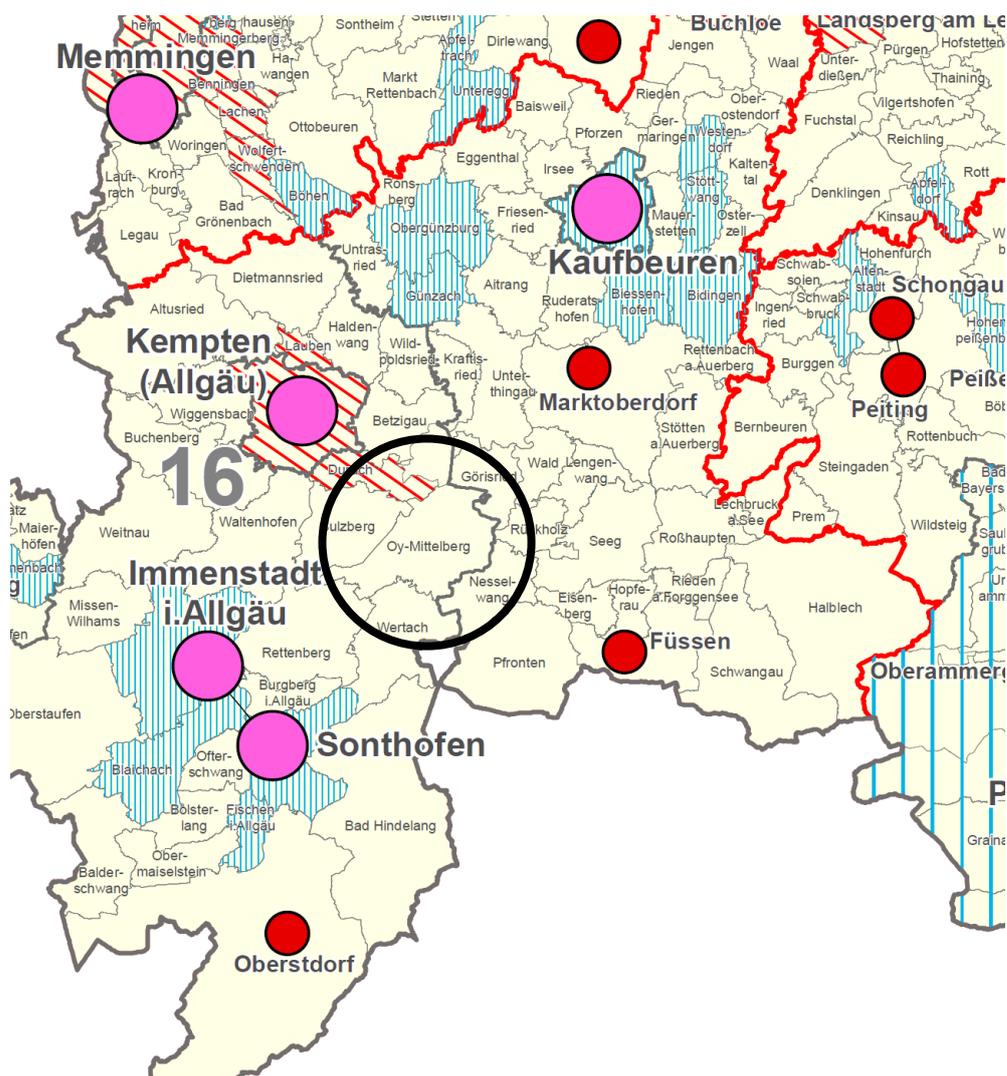


Abb. 5: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern

4.2

Siedlungsstruktur

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

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP soll eine Zergliederung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP).

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 sind neue Siedlungsflächen möglichst *in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten* auszuweisen.

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) ist die Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutende Entwicklungsachse Kempten – Füssen relativ zentral über das Gemeindegebiet.

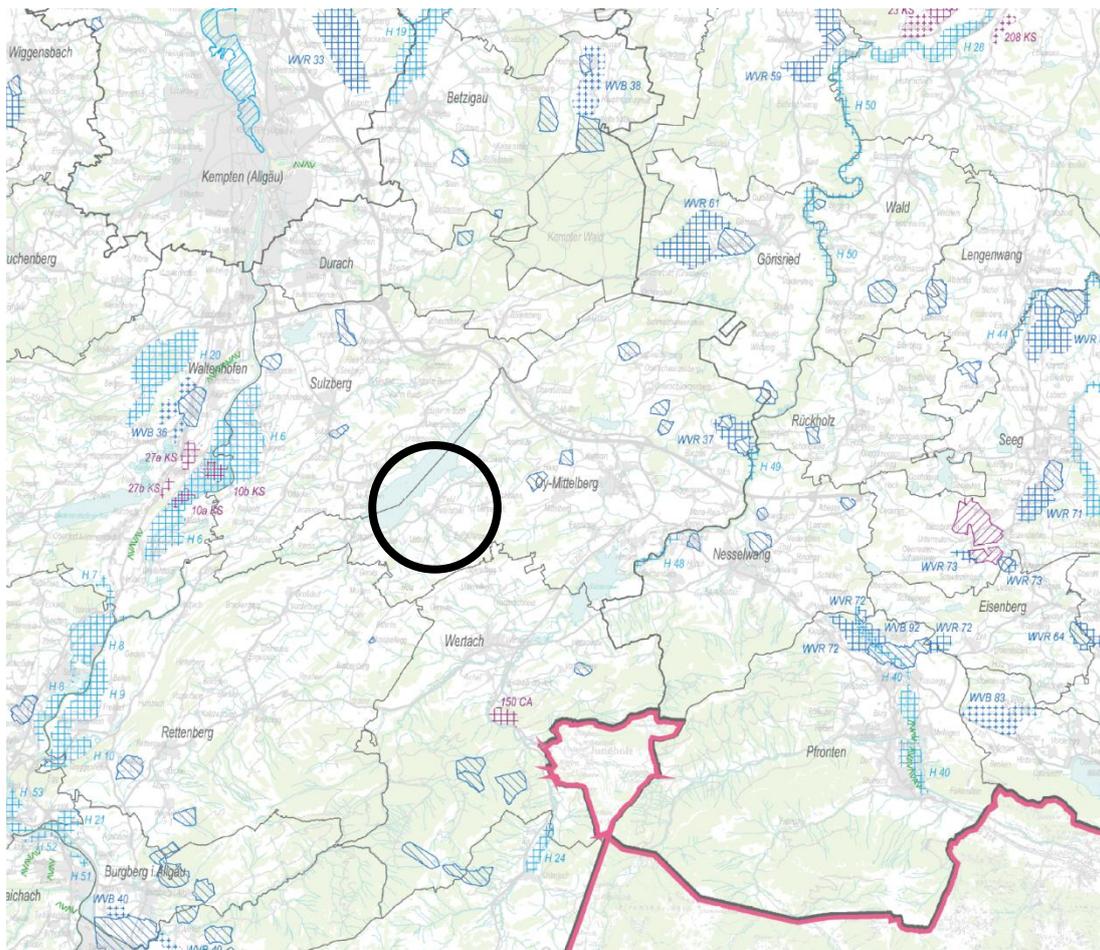


Abb. 6: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Regionalplanung Allgäu (Region 16)

Nach Vorgaben der Regionalplanung Allgäu (Region 16)

- ist dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürftigkeit von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (BVG 1.1 RP16)
- soll in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (BVZ 1.2 RP16)
- sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (BVZ 1.3 Abs 2 RP16)

Unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht, leerstehende bzw. ungenutzte Gebäude und Baulücken sowie Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich befinden sich nach Untersuchungen seitens der Gemeinde Oy-Mittelberg vorwiegend in den Ortsteilen Oy und Petersthal.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, das in Frage kommende Baugebiet zu entwickeln.

5. Erfordernis der Planung

Das mit Wohnbebauung zu überplanende Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Flur Nr. 25 liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bislang kein Planungsrecht besteht.

Auf dem Grundstück soll im nord-östlichen Teil auf ca. 6.200 m² ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Die Ausweisung dient der überwiegenden Unterbringung von

Wohnnutzung. Vier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sollen der Deckung des einheimischen Bedarfs dienen. Ein fünftes Wohngebäude ist für den Grundstückseigentümer vorgesehen; zwei weitere Gebäude sind für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Auf dem übrigen Teil des 9.906 m² großen Grundstücks ist eine extensive Grünfläche (auch als Ausgleichsfläche) geplant. Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans sind lediglich Festsetzungen zur Ausweisung als Mischgebiet sowie Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (siehe Satzung).

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Planung zielt darauf ab, eine gute Einbindung des Baugebiets in diesem landschaftlich empfindlichen Bereich herzustellen. Die Bebauung im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanumgriffs konzentriert sich auf rund 6.200 m² im nord-östlichen Bereich des Flurstücks Nr. 25. Der süd-westliche Teil des Grundstücks wird von Bebauung freigehalten um hier Grünflächen unter anderem als Ausgleichsflächen herzustellen. Die Wohnbebauung ist städtebaulich in zwei Hofgruppen situiert. Die nord-östliche Hofgruppe dient der Wohnbedarfsdeckung für einheimische junge Familien. Die nord-westliche Hofgruppe besteht aus einem Wohnhaus und zwei Häusern für die Unterbringung von Ferienwohnungen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt im qualifizierten Bebauungsplan wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO in der offenen Bauweise, da dies der Gebietsstruktur entspricht und sich sonst an den Nachbargebieten orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche (GR) und die Wandhöhe bestimmt.

Bedingt durch die Hanglage der Grundstücke wird innerhalb der Baugrenzen ein Sockelgeschoss zugelassen, da der Höhenunterschied teilweise bis zu 2,50 Meter beträgt und ein Eingraben des Gebäudes gestalterisch keine Alternative bietet.

Lage und maximale Länge der Baukörper sind durch die Baufenster, die Höhe der Baukörper durch die Angabe von absoluten Koten über NN hinreichend definiert. Die Einhaltung von Abstandsflächen ist nicht angeordnet. Art. 6 BayBO findet im qualifizierten Bebauungsplan daher keine Anwendung.

6.3 Immissionsschutz

Ein Baurecht auf Zeit im qualifizierten Bebauungsplan stellt sicher, dass die Schallschutzmaßnahmen am Vereins- und Gästehaus abgeschlossen sind, bevor eine Wohnnutzung erfolgt.

Zusätzlich wird passiver Schallschutz im Bereich des einfachen Bebauungsplans geregelt, um der Impuls- und Informationshaltigkeit aus der Geräuschquelle „Raucherbereich“ Rechnung zu tragen.

Von der Schlosserei und der Metzgerei ist im qualifizierten Bereich des Bebauungsplans mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

7. Gründordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

7.1 Grünordnung

Das geplante Baugebiet des qualifizierten Bebauungsplans liegt auf dem Grundstück Flur-Nr. 25, Gemarkung Petersthal in einer Höhenlage von ca. 872,50 m NN bis ca. 887,00 m NN. Das Planungsgebiet des qualifizierten Bebauungsplans ist im östlichen Bereich von Südosten nach Nordwesten, im mittleren Bereich von Nordosten nach Südwesten geneigt und geht im westlichen Bereich wieder in eine Geländeneigung von Südosten nach

Nordwesten über. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11.033 m². Augenblicklich befindet sich innerhalb des geplanten Bebauungsplanes eine alte Hofstelle mit Nebengebäuden mit einer Fläche von ca. 700 m². Das Gebiet wird im Nordosten durch einen Tobelbach mit bachbegleitendem Gehölzbestand, im Südosten durch die Schachenstraße und den abzweigenden Verbindungsweg, im Südwesten durch den Ruckatsbach mit bachbegleitendem Gehölzbestand und im Nordwesten durch den Gehölzbestand des Spielplatzes des Kindergartens, des Jugendferienhauses und des Vereins- und Gästehauses begrenzt.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden direkt im Planungsgebiet Flur Nr. 25 Gemarkung Petersthal realisiert. Das Grundstück Flur-Nr. 25 Gemarkung Petersthal befindet sich im Besitz des Vorhabensträgers und steht für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Als potentiell natürliche Pflanzengesellschaften treten im geplanten Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes und dessen angrenzenden Gebieten auf:

- Labkraut-Buchen-Tannenwald (Galio-Abietetum).

Bei der potentiellen natürlichen Pflanzengesellschaft entlang der randlichen Bachstrukturen handelt es sich um einen

- Grauerlen-Auwald (Alnetum incanae).

Der nordöstlich angrenzende Tobelbach ist als Biotop 8328-0116 mit der Bezeichnung „Tobel bei Petersthal und Burgkranzegg“ erfasst. Der südwestlich angrenzende Ruckatsbach ist ebenfalls als Biotop mit der Biotopnummer 8328-0115 mit der Bezeichnung „Ruckatsbach bei Petersthal“ kartiert. Letztere Biotopfläche reicht in Teilbereichen an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes auch in das Flurgrundstück Nr. 25 Gemarkung Petersthal hinein.

Folgende Landschaftsstrukturen sind auf dem geplanten Baugebiet vorhanden:

- ehemalige Hofstelle mit Nebengebäuden und Zufahrt
- Wiesenbereiche, intensiv genutzt
- einzelne Gehölzgruppen
- Heckenstrukturen mit Randbereichen
- als Biotop erfasste Gehölzstrukturen entlang der Bäche
- Fußwegeverbindung von der Schachenstraße zum Dorfmittelpunkt

Auf dem Grundstück soll im nordwestlichen Teil auf ca. 6.200 m² ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Hierfür sind vier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) zur Deckung des einheimischen Bedarfs vorgesehen. Zusätzlich sind vom privaten Grundstückseigentümer ein fünftes Wohngebäude und zwei Gebäude mit Ferienwohnungen geplant.

Auf dem südwestlichen Teil des Grundstücks, mit einer Fläche von ca. 3.700 m², sollen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Als Kompensation ist die Anlage einer Streuobstwiese mit robusten, Hochlagen geeigneten Obstbaumsorten, mit extensiver Beweidung der Grünfläche durch verschiedene Kleintierarten vorgesehen. Unter Berücksichtigung der nicht aufwertbaren Biotopflächen (ca. 500 m²) ist eine Kompensationsfläche von ca. 3.200 m² vorhanden.

7.2 Ausgleich gemäß §1a Absatz 3 BauGB

Die geplante Bebauung mit Erschließung ist von der Schachenstraße aus im nordöstlichen

Bereich des Flurgrundstückes 25 Gemarkung Petersthal auf einer Fläche von ca. 6.200 m² vorgesehen. Unter Berücksichtigung, dass der als geschütztes Biotop ausgewiesene „Tobel bei Petersthal und Burgkranzegg“ in Teilbereichen im Planungsgebiet liegt und nicht durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden sollte, ergibt sich eine Reduzierung des Flächenansatzes um 370 m² auf 5.830 m².

Im südwestliche Bereich stehen Flächen von ca. 3.200 m² für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021, wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise abgearbeitet, mit dem Ergebnis, dass das Regelverfahren anzuwenden ist.

Der Ausgleichsbedarf wird mit folgenden Ansätzen berechnet:

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche - gemäß der Biotopwertliste - um eine Biotop- und Nutzungstypgruppe (BNT) mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung und wird pauschal mit 7 Wertepunkten (WP) bewertet. Die Eingriffsschwere wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 beschrieben. Somit ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsbedarf von 12.243 Wertepunkten. Unter Berücksichtigung der verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb der geplanten Bebauung erfolgt eine Reduktion durch den Planungsfaktor von 20 % (entspricht 2.448 Wertepunkten).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffes und zur Anrechnung des Planungsfaktors werden ergriffen:

- Schaffung eines kompakten Siedlungsraums mit Vermeidung der Zersiedlung
- Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender angrenzender Flächen
- Erhöhung der Durchlässigkeit des neu entstehenden Siedlungsrandes zur freien Landschaft
- Vernetzung der bestehenden Biotope mit den Kompensationsflächen und Aufrechterhaltung bzw. Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches
- Erhalt von Naherholungs- und Grünverbindungen und Erhalt der Durchgängigkeit,
- Schaffung von differenzierten Grünräumen
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- die Eingrünung der Wohnstraßen und Stellplätze erfolgt durch eine Mindestanzahl von autochthonen Bäumen und sogenannten Klimabäumen
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen im Bereich der Nebengebäude und Carports
- dauerhafte Begrünung der Dächer der Carports- und Garagen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED Lampen für die Beleuchtung der Aussenanlagen
- Rückhalt des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Somit ergibt sich ein effektiver Ausgleichsbedarf von 9.794 Wertepunkten.

Der Ausgleichsumfang wird mit folgenden Ansätzen berechnet:

Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine Fläche der Biotop- und

Nutzungstypgruppe (BNT) mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß der Biotopwertliste und wird mit 10 Wertepunkten (WP) bewertet, entsprechend B432 „Streuobstbestände im Komplex mit mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland mittlerer bis alter Ausprägung“. Somit ist ein effektiver Ausgleichsumfang von 9.600 Wertepunkten gegeben.

Die Kompensationsmaßnahme umfasst die Anlage einer Streuobstpflanzung mit ca. 25 Stück robusten, für Hochlagen geeigneten Hochstammobstbaumsorten. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Obstbäumen beträgt 8 bis 12 m.

Die zugehörigen Wiesenflächen werden zukünftig extensiv bewirtschaftet d.h. es findet eine Koppelbeweidung mit Kleintieren in geringer Anzahl statt.

Die aufgeführten Maßnahmen stellen eine deutliche ökologische Verbesserung im Planungsbereich dar und erhöhen gleichzeitig die Wertigkeit für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser und Landschaftsbild.

7.3 Artenschutz

Neben den artenschutzrechtlichen Belangen im Bereich der ausgewiesenen Biotopflächen und der vorhandenen Heckenstrukturen wurde auch das bestehende alte Gebäude sowie der vorhandene Gehölz- und Baumbestand einbezogen. Zur artenschutzrechtlichen Kontrolle fand am 26. Juli 2023 eine Ortsbegehung der Hofstelle mit Nebengebäude sowie des Gehölz- und Baumbestandes statt. Es gab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen. Weder Fledermäuse, Kotsuren noch Verfärbungen von möglichen Einflugbereichen konnten festgestellt werden. Innerhalb der ehemaligen Stallungen waren alte Schwalbennester vorhanden, welche jedoch wegen der fehlenden landwirtschaftlichen Tierhaltung nicht mehr genutzt werden. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölz- und Baumgruppen wurden auf potentielle Quartiere geschützter Arten kontrolliert. Es konnten keine potentiellen Quartiere geschützter Arten festgestellt werden. Falls bei dem Abbruch des Gebäudes dennoch besonders geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, Schläfer, brütende Vögel) entdeckt werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, da diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden dürfen (§ 44 BNatSchG). Der Fund ist umgehend bei der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen (naturschutz@lra-oa.bayern.de) um die weiteren Maßnahmen, wie z.B. das Anbringen von Ersatzquartieren, abzustimmen.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Der qualifizierte Bebauungsplan „Petersthal Schachenstraße“ liegt vollständig innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Nordwestlich und westlich der Schachenstraße, südlich der Thalstraße und östlich des Ruckatsbachs“. Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplans wird als Mischgebiet festgelegt. Die Ausweisung der Bauflächen dient überwiegend der Deckung des Wohnbedarfs einheimischer junger Familien. Zusätzlich werden für den Eigentümer des Grundstücks ein Wohnhaus und zwei Häuser mit Ferienwohnungen geschaffen werden.

Aufgrund der Ortsrandlage, der topographischen Gegebenheiten und der Vernetzung mit angrenzenden Biotopflächen und Heckenstrukturen, sind die Einbindung in die Landschaft und der naturschutzrechtliche Ausgleich als wichtige Ziele anzusehen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Baugesetzbuches, des Naturschutzgesetzes, des Immissionsschutzgesetzes, des Abfallgesetzes, des Wassergesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes wurden berücksichtigt. Die planungsrechtliche Ausgangssituation und überregionalen Planungen sind im vorausgehenden Teil zur Begründung des Bebauungsplans aufgeführt. Zusätzlich wurden die angrenzenden, als geschützte Biotope ausgewiesenen Flächen und die Heckenstrukturen planerisch berücksichtigt. Sonstige Schutzgebiete, wie Wasserschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, sind durch die Planung nicht betroffen bzw. nicht vorhanden.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

8.2.1 Schutzgut Boden und Geologie

8.2.1.1 Beschreibung

Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 02.11.2023 der Ingenieurgesellschaft ICP liegt die Fläche im Verbreitungsgebiet eiszeitlicher Moränenablagerungen (quartäre wurmzeitliche Grundmoräne). Im geplanten Baugebiet handelt es sich bei den Moränenablagerungen um Geschiebemergel, ein kiesig-sandig-toniger Schluff (gemischtkörniger Boden), teils mit Einlagerung von Steinen und einzelnen Blöcken (Findlingen). Die Schichtfolge wird im Grünflächenbereich von Oberboden abgeschlossen. Bei der Bodenart handelt es sich vorherrschend um Braunerde mit gering verbreiteter Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Der obere Bodenhorizont ist geprägt durch eine langjährige, dauerhafte Grünlandnutzung mit Durchwurzelung und übt eine hohe Filterfunktion für das eindringende Oberflächenwasser aus.

Bewertung des Schutzgutes Bodens anhand der Bodenfunktionen:

Die Bodensituation der leicht nach Norden und Westen abfallenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche besteht aus vorherrschender Braunerde mit gering verbreiteter Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Die Stärke der Oberbodenschicht beträgt ca. 15 bis 25 cm. Die Nährstoffverfügbarkeit wird als Mittel bewertet.

Pflanzenverfügbares Bodenwasser wird als sehr gering bewertet. Das Grundwasser liegt tiefer als 2,00 m. Das Auftreten von Stau- und Haftnässe ist als gering zu bezeichnen und liegt tiefer als 0,80 m und kann örtlich auftreten. Der Grobbodengehalt (Steine) wird als steinig, kiesig und grusig bewertet. Der Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund wird als extrem carbonatreich eingestuft. Der Humusgehalt im Oberboden ist stark humos. Die Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Fläche wird mit LIIc1 55/48 bewertet.

Die natürliche Ertragsfähigkeit weist eine mittlere Ausprägung auf. Das Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe ist durch die lehmhaltige Bodenstruktur, dem hohen Carbonatgehalt und dem stark humos geprägten Oberboden geprägt und beinhaltet eine mittlere Funktionserfüllung. Das Wasserrückhaltevermögen des gut durchwurzelten stark humosen Wiesenbodens ist als mittlere Funktionserfüllung zu bewerten. Das Standortpotential für natürliche Vegetationsentwicklung, welche sich in den randlichen Gehölzbereichen beobachten lässt, ist ebenfalls durch eine mittlere Funktionserfüllung gekennzeichnet

8.2.1.2 Auswirkungen

Baubedingt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Bodenabbau und –auftrag, die Baustelleneinrichtung und den Baustellenverkehr zu erwarten.

Anlagenbedingt wirkt sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen mit entsprechender Infrastruktur auf das Schutzgut Boden aus. Es kommt zu dauerhafter Versiegelung der Fläche im Bereich der Gebäude, Straßen und Zufahrten. Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung durch die Wohnnutzung und den damit entstehenden Verkehr auf das Schutzgut Boden aus. Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist es zwingend erforderlich, dass der anstehende Oberboden auf gesonderten Oberbodenmieten mit maximal 2,00 m Höhe zwischengelagert wird und mit geeignetem Saatgut begrünt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen muss der Oberboden wieder sachgerecht auf den geplanten Grünflächen aufgebracht und bearbeitet werden, damit die Bodenfunktionen weiterhin erfüllt werden.

8.2.1.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Boden durch eine mittlere Erheblichkeit betroffen. Durch die sachgerechte Bodenbearbeitung und Begrünung wird die Bodenfunktion im Bereich der Grünflächen wiederhergestellt.

8.2.2 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft

8.2.2.1 Beschreibung

Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 02.11.2023 der Ingenieurgesellschaft ICP wurden bei der Bohrung in unterschiedlichen Tiefen deutliche Durchfeuchtungen aus lokaler Staunässe festgestellt. Es ist in den durchwegs gering durchlässigen Böden kein durchgehender Grundwasserspiegel ausgebildet.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit ist insbesondere bei Starkregenereignissen ein oberirdischer Wasserabfluss gegeben. Die Verdunstung der augenblicklich bestehenden Vegetationsfläche wird durch Versiegelung und Überbauung verändert. Der Oberflächenabfluss wird ebenfalls durch die Bebauung und die Anlage der Wege und Straßen punktuell verändert.

8.2.2.2 Auswirkungen

Baubedingt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft, durch Bodenverdichtung, Bodenumlagerung und Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs zu erwarten.

Anlagenbedingt wirkt sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung und geänderte Ableitung (Drainagen) auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft aus. Es kommt zu dauerhafter Versiegelung der Fläche und Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs im Bereich der Gebäude, Straßen und Zufahrten.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und des damit entstehenden Verkehrs durch Schadstoff- und Nährstoffeinträge auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft aus. Die Belange der Wasserwirtschaft für den freien Zugang zu den Gewässern wird durch die Grundstücksabgrenzungen beeinträchtigt.

8.2.2.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft

werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft durch eine mittlere Erheblichkeit betroffen.

8.2.3 Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität

8.2.3.1 Beschreibung

Das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität wird durch die neu entstehende Bebauung mit Versiegelung gegenüber der Funktion der augenblicklichen Grünlandfläche verändert.

Während der Baumaßnahmen sind ebenfalls Veränderungen auf Klima / Luft und Luftqualität zu erwarten. Durch die neu errichteten Gebäude werden die mikroklimatischen Verhältnisse innerhalb des Baugebiets verändert.

8.2.3.2 Auswirkungen

Baubedingt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität, durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Baustellenverkehr mit den damit verbundenen Staub- und Abgasemissionen zu erwarten.

Anlagenbedingt wirkt sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung und geänderte Ableitung (Drainagen) auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität aus. Es kommt zu dauerhafter Versiegelung der Fläche und Beeinträchtigung des Wasserkreislaufs im Bereich der Gebäude, Straßen und Zufahrten, was sich negativ auf das Kleinklima auswirkt.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und des damit entstehenden Verkehrs durch Schadstoffeinträge auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität aus. Durch Anlage von gezielten Pflanzungen kann das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität positiv beeinflusst werden.

8.2.3.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität durch eine geringe Erheblichkeit betroffen.

8.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt

8.2.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet ist bezüglich des Schutzguts Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt sehr stark durch die angrenzenden wertvollen natürlichen Strukturen geprägt. Die derzeitige landwirtschaftliche Grünlandnutzung weist geringe bis mittlere Strukturen für Tiere, Pflanzen, Lebensräume und biologische Vielfalt aus. Besondere seltene botanische und faunistische Beobachtungen innerhalb der Wiesenstruktur konnten nicht gemacht werden.

8.2.4.2 Auswirkungen

Baubedingt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt, durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Baustellenverkehr mit den damit verbundenen Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Zusätzlich tritt auch

der Verlust der biologisch wirksamen Intensiv-Landwirtschaftsfläche auf. Anlagenbedingt wirkt sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt aus. Es kommt zu dauerhafter Versiegelung der Fläche mit Verlust von Lebensraumstrukturen.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und des damit entstehenden Verkehrs auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt aus. Durch Anlage von gezielten Pflanzungen sowie Freiraumgestaltungen und durch Erhöhung der Strukturvielfalt (Bsp. Nisthilfen) kann das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt positiv beeinflusst werden.

8.2.4.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt durch eine mittlere Erheblichkeit betroffen.

8.2.5 Schutzgut Mensch

8.2.5.1 Beschreibung

Während der Baumaßnahmen sind geringfügige Beeinträchtigungen der angrenzenden Bewohner zu erwarten. Auch die touristische Funktion wird im Planungsgebiet durch die Baumaßnahmen kurzfristig beeinträchtigt.

8.2.5.2 Auswirkungen

Baubedingt sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Baustellenverkehr mit den damit verbundenen Staub- Abgas- und Lärmemissionen zu erwarten.

Anlagenbedingt kann sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen durch Flächenversiegelung auf das Schutzgut Mensch positiv auswirken.

Betriebsbedingt erfolgt eine positive Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung auf das Schutzgut Mensch. Der neu entstehende Verkehr kann sich auf das Schutzgut Mensch negativ auswirken.

8.2.5.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Mensch durch eine geringe Erheblichkeit betroffen.

8.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

8.2.6.1 Beschreibung

Die Ortsrandsituation mit dem einzeln stehenden Gehöft wird bezüglich des Landschaftsbildes wesentlich verändert. Der fließende Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft wird durch die Bebauung beeinträchtigt.

8.2.6.2 Auswirkungen

Baubedingt sind kurzfristige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, durch den Einsatz von Baumaschinen, durch den Baustellenverkehr und durch Materiallagerung zu erwarten.

Anlagenbedingt wird sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen auf das Schutzgut Landschaftsbild auswirken.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und den damit verbundenen ruhenden Verkehr auf das Schutzgut Landschaftsbild.

8.2.6.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Landschaftsbild durch eine geringe Erheblichkeit betroffen.

8.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.2.7.1 Beschreibung

Als besondere Kultur- und Sachgüter sind das bestehende alte landwirtschaftliche Anwesen mit seinen Nebengebäuden in der landwirtschaftlichen Grünlandfläche und die bestehende Fußwegeverbindung zum Ortszentrum zu bewerten.

8.2.7.2 Auswirkungen

Baubedingt sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter gegeben: Abriss der Hofstelle mit Nebengebäuden und Verlegung des Fußweges.

Anlagenbedingt wird sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auswirken.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und den damit verbundenen ruhenden Verkehr auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

8.2.7.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist das Schutzgut Kultur- und Sachgüter durch eine mittlere Erheblichkeit betroffen.

8.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

8.2.8.1 Beschreibung

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen unterschiedliche Wechselwirkungen, welche sich zum Teil gegenseitig beeinflussen. Die augenblickliche Situation bezüglich der Wechselwirkungen wird durch das Baugebiet verändert.

8.2.8.2 Auswirkungen

Baubedingt sind kurzfristige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, durch den

Einsatz von Baumaschinen, durch den Baustellenverkehr und durch Materiallagerung zu erwarten.

Anlagenbedingt wird sich die Errichtung der Gebäude, der Außenanlagen und der Verkehrsflächen auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern auswirken.

Betriebsbedingt erfolgt eine Auswirkung im Rahmen der Wohnnutzung und den damit verbundenen ruhenden Verkehr auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.

8.2.8.3 Ergebnis und Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Die anlagenbedingten Auswirkungen auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern werden mit mittlerer Erheblichkeit bewertet.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern werden mit geringer Erheblichkeit bewertet.

Im Ergebnis ist die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern durch eine geringe Erheblichkeit betroffen.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die landwirtschaftliche Hofstelle zerfallen. Das Grünland bleibt als landwirtschaftlicher Ertragsstandort, wie auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. Es gibt keine Veränderungen bezüglich der unterschiedlichen Schutzgüter. Die angrenzenden Biotopflächen werden im augenblicklichen Nutzungsumfang beeinflusst.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.4.1 Schutzgut Boden und Geologie

8.4.1.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Boden und Geologie nicht beeinträchtigt. Die Geländetopografie bleibt erhalten.

Der anfallende Bodenaushub soll innerhalb des geplanten Baugebietes wiederverwendet werden.

Der anfallende Oberboden wird während der Baumaßnahmen sachgerecht auf Mieten zwischengelagert und für die Gestaltung der Außenanlagen wiederverwendet.

8.4.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden und Geologie ist die Minimierung und Durchlässigkeit der versiegelten Flächen vorgesehen. Zusätzlich sollen die Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die Baumgruben der Baumstandorte werden mit ausreichend dimensionierter Größe ausgebildet. Das Schutzgut Boden wird im Bereich der Kompensationsfläche durch die Anlage der Streuobstbepflanzung und die extensive Beweidung aufgewertet.

8.4.2 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft

8.4.2.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Geländetopografie bleibt erhalten, somit sind in diesem Bereich keine Auswirkungen auf

das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft zu erwarten.

Ebenso bleibt die bestehende Geländesituation mit Auswirkung auf das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft im Nordosten des Planungsgebietes im angrenzenden Bereich an den Bachverlauf erhalten.

8.4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft ist die Minimierung und Durchlässigkeit der versiegelten Flächen vorgesehen. Zusätzlich sollen die Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden. Die Baumgruben der Baumstandorte werden mit ausreichend dimensionierter Größe ausgebildet. Das Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft wird im Bereich der Kompensationsfläche durch die Anlage der Streuobstbepflanzung und die extensive Beweidung aufgewertet.

Das von den versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser soll über eine naturnah ausgebildete Regenrückhalteeinrichtung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes zwischengespeichert und gedrosselt dem angrenzenden Bach zugeführt werden.

8.4.3 Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität

8.4.3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt und die Einbeziehung der umgebenden Gehölzbestände wirkt sich als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität aus.

Durch den weitgehenden Erhalt der Geländetopografie und der umgebenden Gehölzbestände werden die örtlichen mikroklimatischen Gegebenheiten größtenteils erhalten.

8.4.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Baugebiets mit Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen, werden für das Schutzgut Klima / Luft und Luftqualität entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

8.4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt

8.4.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt und die Einbeziehung der umgebenden Gehölzbestände und Biotope wirkt sich als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt aus.

8.4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt wird im Bereich der Kompensationsfläche durch die Anlage der Streuobstbepflanzung und die extensive Beweidung ausgeglichen und aufgewertet.

Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Baugebiets mit Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen, werden für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

8.4.5 Schutzgut Mensch

8.4.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt und die Einbeziehung der umgebenden Gehölzbestände und Biotope wirkt sich als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf das Schutzgut Mensch aus.

Zur Minimierung möglicher Lärmemissionen von den nördlich angrenzenden Einrichtungen (Jugendferienhause und Vereins- und Gästehaus) werden organisatorische Maßnahmen zur Durchführung von Veranstaltungen bzw. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen.

8.4.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Schutzgut Mensch wird im Bereich der Kompensationsfläche durch die Anlage der Streuobstbepflanzung und die extensive Beweidung aufgewertet.

Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Baugebiets mit Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen, werden für das Schutzgut Mensch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen und ein lebenswertes Wohnumfeld geschaffen.

8.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

8.4.6.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt und die Einbeziehung der umgebenden Gehölzbestände und Biotope wirkt sich als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme auf das Schutzgut Landschaftsbild positiv aus.

8.4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Schutzgut Landschaftsbild wird im Bereich der Kompensationsfläche durch die Anlage der Streuobstbepflanzung und die extensive Beweidung aufgewertet.

Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Baugebiets mit Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen, werden für das Schutzgut Landschaftsbild entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Die Anlage einer Baumreihe mit Bäumen 1. Größenordnung entlang der Schachenstraße wirkt für das Landschaftsbild als Verbindungselement zwischen den beiden Bachstrukturen mit begleitendem Gehölzbestand.

8.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.4.7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Grünlandnutzung) nicht beeinträchtigt.

8.4.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Verlegung der bestehenden fußläufigen Wegeverbindung zwischen Schachenstraße und Dorfzentrum bleibt eine wichtige dörfliche Infrastruktur erhalten und in das geplante Baugebiet integriert.

Die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Weidenutzung und einer Nebenanlage zur Kleintierhaltung wirken sich ebenfalls positiv auf die dörfliche Struktur aus und stellen einen

Bezug zu der ehemaligen Nutzung als Hofstelle her.

8.4.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

8.4.8.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes wird durch Erhalt der augenblicklichen Situation die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern nicht beeinträchtigt. Zusätzlich wirkt sich der Erhalt des umgebenden Gehölzbestands, der Heckenstrukturen und der Biotopstruktur entlang des nordöstlichen Gewässerverlaufs (Tobelbach) als wichtiges Element für die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aus.

8.4.8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die intensive Durchgrünung des geplanten Baugebiets mit Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie den öffentlichen und privaten Grünflächen, werden für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

Die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Weidenutzung und einer Nebenanlage zur Kleintierhaltung wirken sich ebenfalls positiv auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern aus.

8.4.9 Kompensationsberechnung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Stand Dezember 2021

8.4.9.1 Eingriff

Ermittlung der Bestandserfassung / -bewertung: Die Bestandserfassung und -bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem Gebiet um Biotop- und Nutzwerttypen (BNT) mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß der Biotopwertliste handelt. Dadurch ergibt sich ein Pauschalansatz für die Berechnung von 7 Wertepunkten (WP).

Ermittlung der betroffenen Fläche: Die zur Bebauung vorgesehene Fläche von 6.200 m² wird um die nicht zur beeinträchtigende Biotopfläche von 370 m² reduziert. Damit ergibt sich für die Berechnung eine Fläche von 5.830 m².

Ermittlung der Eingriffsschwere: Hierfür wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angesetzt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:
 $7 \text{ WP} / \text{m}^2 \times 5.830 \text{ m}^2 \times 0,3 = 12.243 \text{ WP}$

Berücksichtigung des Planungsfaktors: Nach Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Reduktion um 20 % (Planungsfaktor) ermittelt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung des Planungsfaktors:

$12.243 \text{ WP} - 2.449 \text{ WP (Planungsfaktor 20 \%)} = 9.794 \text{ WP}$

8.4.9.2 Ausgleich

Auswahl geeigneter Maßnahmen: Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Es handelt sich nach der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste um die Kategorie B432 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutzten Grünland mittlerer bis alter Ausprägung“ mit einem Grundwert von 10 (mittel). Der Ausgangszustand der Fläche wurde entsprechend der Bestandserfassung / -bewertung mit

7 Wertepunkten angesetzt. Für die Kompensationsfläche steht eine Fläche von 3.200 m² im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes zur Verfügung.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs:
 $(10 \text{ WP} / \text{m}^2 - 7 \text{ WP} / \text{m}^2) \times 3.200 \text{ m}^2 = 9.600 \text{ WP}$

8.4.9.3 Bilanzierung

Die Gegenüberstellung des Eingriffs (9.794 WP) mit dem Ausgleich kommt zu dem Ergebnis, dass der Umfang des Ausgleichs mit 9.600 Wertepunkten annähernd erreicht ist. Durch die Verwendung entsprechender Bäume mit extragroßer Pflanzqualität wird der Ausgleich erreicht.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplans für vier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) zur Deckung des einheimischen Bedarfs sowie eines Wohngebäudes für den Grundstückseigentümer und zweier weiterer Gebäude für die Unterbringung von Ferienwohnungen sind augenblicklich nicht bekannt.

Im Zuge der Vorplanung wurden mehrere Planungsalternativen mit unterschiedlichen Erschließungskonzepten und Gebäudesituierungen überprüft. Der aktuell vorliegende Entwurf wurde mit der Gemeinde Oy-Mittelberg abgestimmt.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme und Fotodokumentation für die Grünordnungsplanung wurde im Juli 2023 durchgeführt. Dabei wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange untersucht.

Grundlage für die Ausarbeitung des Umweltberichts war die Veröffentlichung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“, 2.

Auflage, Januar 2007 sowie die Veröffentlichung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, vom Dezember 2021.

Weitere Grundlagen für die Erarbeitung des GOP waren die Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP vom 02.11.2023 und die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum GmbH vom 18.09.2023 und der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 19.02.2024 und 29.01.2025. Die in der Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Tecum GmbH vom 18.09.2023 unter Punkt 5.2 erwähnte fehlende Baugenehmigung für die Metzgerei liegt seit dem 05.01.2024 mit Az: SG 21-0838/23 mittlerweile vor.

Ebenfalls berücksichtigt wurden die Inhalte des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg vom 19.01.1996 mit der 16. Änderung vom 17.01.2025.

Die naturschutzfachlichen Kartierungen und Aufnahmen wurden dem Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) entnommen.

Zur Zeit der Erstellung des Umweltberichts sind keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken vorhanden.

8.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die naturnahe Regenrückhalteeinrichtung und –ableitung soll nach Starkregenereignissen und alle fünf Jahre überprüft und gegebenenfalls ertüchtigt werden.

Der Erhaltungszustand der angrenzenden Biotopflächen und Heckenstrukturen sind im Turnus von ca. fünf Jahren zu überprüfen.

Die Entwicklung der Kompensationsfläche (Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung) ist ebenfalls im Turnus von fünf Jahren zu kontrollieren.

8.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung wurde ein Bereich zwischen dem Dorfkern und dem vorhandenen Baugebiet

„Bebauungsplan Petersthal Rehling“ ausgewählt.

Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere direkt betroffen, lediglich in den Randbereichen sind wertvollere Lebensräume betroffen, welche jedoch weitestgehend erhalten bzw. in die Planung einbezogen wurden. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der beabsichtigten Entwicklung der Grünordnung vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Geologie	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wasser und Wasserwirtschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Klima / Luft und Luftqualität	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biol. Vielfalt	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkung Schutzgüter	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit

9. Kenndaten der Planung

Baufelder	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Bauflächen als MI 1 im einfachen B-Plan	16.930 qm	59,30%
davon Biotopflächen	2.560 qm	8,97%
Bauflächen als MI 2 im qualifizierten B-Plan	5.030 qm	17,62%
davon Biotopflächen	69 qm	0,24%
E/A Flächen	3.216 qm	11,27%
Biotop auf privaten Grünflächen	608 qm	2,13%
Öffentliche Verkehrsfläche	1.377 qm	4,82%
davon Straßen	1.137 qm	3,98%
davon verkehrsberuhigter Bereich	240 qm	0,84%
Öffentliche Grün- und Wasserflächen	1.386 qm	4,85%
davon Biotopflächen	706 qm	2,47%
Wasserflächen	583 qm	2,04%
Grünflächen	803 qm	2,81%
Gesamtfläche	28.547 qm	100%

10. Anlagen