

Gemeinde Oy-Mittelberg

Vorhaben bezogener Bebauungsplan

"Primavera life" – Oy

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1

"Primavera life"
- Oy

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen zur Herstellung, Lagerung und zum Vertrieb von Erzeugnissen der Körper- und Gesundheitspflege (z.B. ätherische Öle, Naturkosmetikprodukte, Nahrungsergänzungsmittel, Aromageräte, so genannte "Feng Shui - Produkte", etc.), zur Durchführung von Seminaren für den Bereich Gesundheit (z.B. Aromatherapie, Körperpflege, Ernährung, etc.) sowie von so genannten "Wellness-Anwendungen" und anderen Körpertherapien (z.B. Aromatherapie, Entspannungstherapie, Kosmetikanwendungen, etc.).

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen findet für die jeweiligen überbaubaren Flächen (Baugrenzen) eine Gliederung der Art der baulichen Nutzung in verschiedene Nutzungsbe-
reiche (siehe unten) statt.

Den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die Immissionswerte des Mischgebietes (MI) zugeordnet.

2.2 **Nutzungsbereich 1**

Für den durch die festgesetzte Baugrenze abgegrenzten Bereich gilt nachfolgende Regelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung, nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig):

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Herstellung, Lagerung und zum Vertrieb von Erzeugnissen der Körper- und Gesundheitspflege (z.B. ätherische Öle, Naturkosmetikprodukte, Nahrungsergänzungsmittel, Aromageräte, so genannte "Feng Shui - Produkte", etc.)
- Gebäude und Anlagen zum Groß- und Einzelhandel der o.g.

Erzeugnisse; die gesamte Nutzfläche für Verkaufsräume des Einzelhandels innerhalb des Nutzungsbereiches 1 wird auf 300 m² beschränkt

- Räume zur Verwaltung der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Aufenthaltsräume, Sozialräume, Kantinen und Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum, etc.) für Beschäftigte der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume für Verlage für Gesundheit und so genannte "Wellness"
- Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen sowie für Veranstaltungen, die einen Beitrag zum kulturellen oder auf den Tourismus bezogenen Angebot der Gemeinde Oy-Mittelberg darstellen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken, etc.)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- über die o.g. hinaus gehenden Anlagen für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke in untergeordneter Form, sofern diese Nutzungen einen Beitrag zum Tourismus-Konzept der Gemeinde oder eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde darstellen

2.3 Nutzungsbereich 2

Für den durch die festgesetzte Baugrenze abgegrenzten Bereich gilt nachfolgende Regelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung, nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig):

Zulässig sind:

- Räume zur Verwaltung der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Räume zur Bewirtung der Gäste der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässig-

gen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar, etc.)

- Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen sowie für Veranstaltungen, die einen Beitrag zum kulturellen oder auf den Tourismus bezogenen Angebot der Gemeinde Oy-Mittelberg darstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude und Anlagen zur Herstellung, Lagerung und zum Vertrieb von Erzeugnissen der Körper- und Gesundheitspflege (z.B. ätherische Öle, Naturkosmetikprodukte, Nahrungsergänzungsmittel, Aromageräte, so genannte "Feng Shui-Produkte", etc.)
- Gebäude und Anlagen zum Groß- und Einzelhandel der o.g. Erzeugnisse; die gesamte Nutzfläche für Verkaufsräume des Einzelhandels innerhalb des Nutzungsbereiches wird auf 250 m² beschränkt
- Schulungs- und Seminar-Räume sowie Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen sowie für Veranstaltungen, die einen Beitrag zum kulturellen oder auf den Tourismus bezogenen Angebot der Gemeinde Oy-Mittelberg darstellen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken, etc.)
- Räume für Verlage für Gesundheit und so genannte "Wellness"
- über die o.g. hinaus gehenden Anlagen für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke in untergeordneter Form, sofern diese Nutzungen einen Beitrag zum Tourismus-Konzept der Gemeinde oder eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde darstellen

2.4 Nutzungsbereich 3

Für den durch die festgesetzte Baugrenze abgegrenzten Bereich gilt nachfolgende Regelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung, nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig):

Zulässig sind:

- Schulungs- und Seminar-Räume sowie Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen sowie für Veranstaltungen, die einen Beitrag zum kulturellen oder auf den Tourismus bezogenen Angebot der Gemeinde Oy-Mittelberg darstellen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken, etc.)
- Räume zur Durchführung der o.g. sowie von so genannten "Wellness-Anwendungen" und anderer Körpertherapien
- Räume zur Verwaltung der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Übernachtungsräume zur Unterbringung von Gästen (ständig wechselnder Personenkreis) im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen; die Räume zur Unterbringung der Gäste dürfen über keine von den Gästen eigenständig nutzbaren Kochgelegenheiten (Küchen, Kochnischen, etc.) verfügen
- Räume zur Bewirtung der Gäste der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen in untergeordneter Form (z.B. Bistro, Café, Bar, etc.)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in dem Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die Zahl dieser Wohnungen innerhalb des Nutzungsbereiches 3 wird auf max. 2 beschränkt
- Gebäude und Anlagen zum Groß- und Einzelhandel der o.g. Erzeugnisse; die gesamte Nutzfläche für Verkaufsräume des Einzelhandels innerhalb des Nutzungsbereiches 3 wird auf 100 m² beschränkt

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Räume für Verlage für Gesundheit und so genannte "Wellness"
- Aufenthaltsräume, Sozialräume, Kantinen und Räume für ge-

sundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum, etc.) für Beschäftigte der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen

- über die o.g. hinaus gehenden Anlagen für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke in untergeordneter Form, sofern diese Nutzungen einen Beitrag zum Tourismus-Konzept der Gemeinde oder eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde darstellen

2.5 Nutzungsbereich 4

Für den durch die festgesetzte Baugrenze abgegrenzten Bereich gilt nachfolgende Regelung bezüglich der Art der baulichen Nutzung (siehe Planzeichnung, nicht aufgeführte Nutzungen sind nicht zulässig):

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Herstellung, Lagerung und zum Vertrieb von Erzeugnissen der Körper- und Gesundheitspflege (z.B. ätherische Öle, Naturkosmetikprodukte, Nahrungsergänzungsmittel, Aromageräte, so genannte "Feng Shui-Produkte", etc.)
- Räume zur Verwaltung der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Aufenthaltsräume, Sozialräume, Kantinen und Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Fitnessraum, etc.) für Beschäftigte der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betriebe und Einrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den in dem Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die Zahl dieser Wohnungen innerhalb des Nutzungsbereiches 3 wird auf max. 2 beschränkt

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gebäude und Anlagen zum Groß- und Einzelhandel der o.g. Erzeugnisse; die gesamte Nutzfläche für Verkaufsräume des Einzelhandels innerhalb des Nutzungsbereiches wird auf 75 m² beschränkt
- Räume für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit den innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zulässigen Betrieben und Einrichtungen sowie für Veranstaltungen, die einen Beitrag zum kulturellen oder auf den Tourismus bezogenen Angebot der Gemeinde Oy-Mittelberg darstellen (z.B. Seminarräume, Bibliotheken, etc.)
- über die o.g. hinaus gehenden Anlagen für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke in untergeordneter Form, sofern diese Nutzungen einen Beitrag zum Tourismus-Konzept der Gemeinde oder eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde darstellen

2.6 GR m²


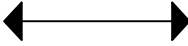

Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Typenschemata) als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper;

2.7 **Grundfläche für Tiefgaragen**

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angegebenen Obergrenzen (50 % Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80) können durch Tiefgaragen und deren Zufahrten um weitere 20 % der zulässigen Grundfläche (d.h. insgesamt 70 % Überschreitung), jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO);

2.8 WH m

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) an der Stelle des maximalen Wertes gemessen;

- 2.9** FH m **Firsthöhe über NN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß; die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten First des Hauptgebäudes;
- 2.10**  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 31 Abs. 1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung); unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
- 2.11**  **Haupt-First-Richtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung) für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max. $\pm 8^\circ$ (Altgrad); die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Fläche und sind dort an jeder Stelle zulässig; bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ;
- 2.12**  Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung); Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig;
- 2.13** **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen** Außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, jedoch nicht in den privaten Grünflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 50 m³ Rauminhalt (außen), 10,00 m² Grundfläche und 4,00 m Gesamthöhe (höchste Stelle); die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude wird auf 300 m³ für den gesamten Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen beschränkt; die Nebengebäude sind nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig
 - nicht überdachte Stellplätze und offene Garagen im Sinne des § 1 Abs. 2 GaV

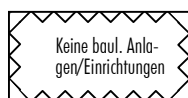
- Garagen ausnahmsweise, sofern die offene Gestaltung der Freiflächen sowie die Blickbeziehungen nicht beeinträchtigt werden
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze

In den privaten Grünflächen sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- für die jeweilige Zweckbestimmung der Grünfläche angemessene, deutlich untergeordnete bauliche Anlagen und/oder Einrichtungen allgemeiner Art (z.B. Einfassungen von Pflanzbeeten, Wege, Spielgeräte, Sitzbänke, etc.)
- Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 150 m³ Rauminhalt (außen), die Summe der Rauminhalte dieser Nebengebäude wird auf 300 m³ für den gesamten Bereich der privaten Grünflächen beschränkt; die Nebengebäude sind nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig
- Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze jedoch nur innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gliederung und Eingrünung der Bauvorhaben" (G)

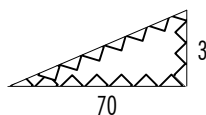
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 31 Abs. 1 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14





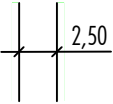



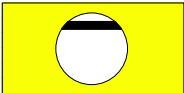
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

2.15



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

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

- 2.16**  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.17**  **Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); Ausführung in wasserdurchlässiger Art (magere Grasflur);
- 2.18**  **Begrenzungslinie der Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;
- 2.19**  **Einfahrt/Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.20**  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);
- 2.21**  Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), hier Trafostation;
- 2.22**  Flächen für **Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), hier biologische Schilf-Kläranlage;
- 2.23** **Versickerung von Regenwasser** Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist Regenwasser, das über versiegelte Flächen und/oder Dachflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung)

in den Untergrund zu versickern. Eine Ableitung in das Kanalnetz ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB).

2.24



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

Zweckbestimmung:

G = Gliederung und Eingrünung des Bauvorhabens

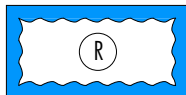
L = Hecken-, Wiesen- und Kräuterlandschaft

2.25



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); der Teich ist naturnah und strukturreich zu gestalten mit wechselnden Uferböschungen und standortgerechter Bepflanzung

2.26



Regenwasserbewirtschaftungsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); die Fläche zur Regenrückhaltung ist in Verbindung mit dem Teich als organisch modellierte Wiesenmulde auszuführen. Ein Dauerstau außerhalb der festgesetzten Wasserfläche ist nicht zulässig.

2.27



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); die Flächen sind so zu gestalten, dass ein neuer, artenreicher Lebensraum entsteht. Zur Erzeugung einer großen standörtlichen Vielfalt sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erhaltung der Feuchtfäche durch Mahd im ein- bis zweijährigen Turnus (Herbstmahd)
- Herstellung und Gestaltung eines naturnahen, landschaftsgerichtet modellierten Teichs mit räumlichem Bezug zur Feuchtwiese
- Pflanzung naturnaher, standortgerechter Gehölzstrukturen

2.28



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

- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach DIN 4109 "Schalldämmung im Hochbau" zu erfolgen.
- Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen im eine Lüftungsmöglichkeit zur Nord-, West-, und Südfassade besitzen.

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

2.29

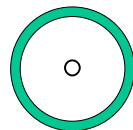


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordwest-, Nordost- und Südostfassade sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach DIN 4109 "Schalldämmung im Hochbau" zu erfolgen.
- Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen im eine Lüftungsmöglichkeit zur Südwestfassade besitzen.

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

2.30



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

Pflanzgebote: Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

1. Wuchsklasse: Bäume über 10 m Höhe (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3x v. StU 20-25 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben 2,0 x 2,0 x 0,8 m)
2. Wuchsklasse: Bäume bis 10 m Höhe (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch 3x v. StU 18-20 cm; Oberbodenbedarf: Baumgruben 1,5 x 1,5 x 0,6 m)

Typen von Baumpflanzungen:

- Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße (Hauptstraße): *Acer platanoides* – Spitzahorn, *Fraxinus excelsior* – Esche je nach Standort; Pflanzabstand ca. 20 m;
- Einzelbäume und Baumgruppen: Es sind in unregelmäßiger Folge und Zusammensetzung mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist artenreich gemäß der nach den natürlichen Pflanzengesellschaften erstellten Listen durchzuführen. Zumindest 60 % sind als Bäume 1. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche.
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse

<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus spec.</i>	Wildapfel in Arten
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spec.</i>	Wildkirsche in Arten
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); auf dem Grundstück sind mehrreihige Strauchpflanzungen in unterschiedlich großen Gruppen in lockerer bis dichter Weise anzulegen.

Der Pflanzabstand darf höchstens 1,5 x 1,5 m betragen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt. Mit den Bäumen zusammen müssen sich räumlich wirksame, landschafts-

2.31



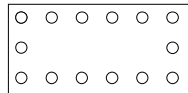
gerechte Pflanzungen ergeben.

Mindestpflanzgröße der Sträucher: Str. 2xv. 60-100 cm; es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose in Arten
Rhamnus catartica	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

2.32



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung); es hat eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den oben angeführten Artenlisten auf mindestens 15 % dieser Fläche so zu erfolgen, dass sich eine kleinräumige Landschaft mit artenreichen Gehölzstrukturen aus Baumgruppen und Feldhecken ähnlich wie in der Umgebung ergibt. Die bestehenden Wiesen sind in artenreiche, standortgerechte Gras- und Kräuterwiesen umzuwandeln. Als Verbindung zum Kurhaus hat die Anlage eines Kräutergartens zu erfolgen.

2.33 Innere Durchgrünung

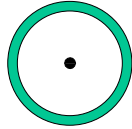
Pflanzgebote: Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen hat eine Durchgrünung mit Bäumen aus den oben angeführten Artenlisten zu erfolgen. Je 1000 m² nicht überbauter Fläche sind mindestens 3 Bäume der 1. Wuchsklasse und 2 Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Davon ist im Bereich von Stellplätzen je 8 Stellplätze 1 Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

2.34 Dachbegrünung

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Innerhalb der Zone des Nutzungsbereichs 1 mit einer Wand- und Firsthöhe von 936,30 m sind die Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung hat in extensiver Form mit einer Substratdicke von mindestens 5 cm und mit einer artenreichen Mischung aus Sedum und Kräu-

tern zu erfolgen.

2.35



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

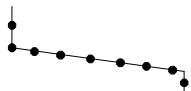
- B 1 = *Acer pseudoplatanus* – Bergahorn; Höhe ca. 25 m, Stammdurchmesser 60-80 cm;
- B 2 = Gehölzgruppe mit *Fraxinus excelsior* – Esche, *Betula pendula* – Sandbirke, *Picea abies* – Fichte, Höhe 25-30 m; Die Gehölzgruppe ist durch Entnahme der Fichten auszulichten.

2.36



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Primavera life"-Oy der Gemeinde Oy-Mittelberg;


2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung);

3

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- 3.1 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen der Hauptgebäude gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).
- 3.2 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Mindest-Dachneigung des Hauptgebäudes: 26° (Altgrad)
 - max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 3,50 m
 - Mindest-Abstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
 - Mindest-Abstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m
 - Mindest-Abstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m
- (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD/WD/PD/TD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Walmdach (auch als Zelt-dach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Pultdach oder Tonnendach oder Flachdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung).
- 3.4 Materialien und Farben** Alle Gebäude, auch Nebengebäude, sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. Sowohl Fassaden, Fenster als auch Dächer mit ihrem Eindeckmaterial sind als einheitliches Gestaltungsprinzip zu entwickeln. Es muß jeweils erkennbar sein, dass ein Gesamt-Gestaltungskonzept in Materialien, Formen und Farben verfolgt wird (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 3.5**  **Bodenmodellierung** (siehe Planzeichnung); die Bodenmodellierung hat landschaftsgerecht mit unterschiedlicher Böschung-

neigung und mit organischem Übergang zu den bestehenden Flächen zu erfolgen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

3.6 Bodenbeläge in den Freiflächen

In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und untergeordnete Wege eine Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend, Asphalt- und Betonbeläge sind hierfür nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die auf Grund des Produktionsablaufes und/oder des regelmäßigen Befahrens mit Lkw und/oder des Auftretens von Grundwasser belastenden Substanzen hierfür ungeeignet sind (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO).

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 10 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen darf nur passiv (z.B. durch Anstrahlen) und gleichbleibend (kein Blinken, etc.) erfolgen (Art. 91 Abs. 2 BayBO);

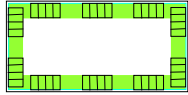
3.8 Erdverkabelung von Niederspannungsfreileitungen

Neu zu verlegende Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

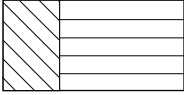
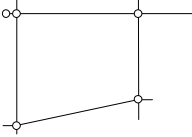
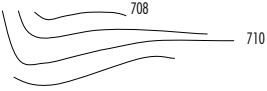
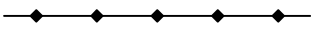

4

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

4.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier Feuchtfläche im Sinne des Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV);

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);
- 5.3 235/3 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 5.5  **Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 20 kV Freileitung der Energieversorgung Oy;
- 5.6  **Vorhandener Gehölzbestand**
- 5.7 **Plangenaugigkeit**
Die Planzeichnung wurde digital (CAD) auf der Grundlage eines Lageplanes mit Koordinaten erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen von der Planzeichnung ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen, etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg, noch die Planungsbüros können hierfür Gewähr übernehmen.
- 5.8 **Urheberrecht**
Der Inhalt und der redaktionelle Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Jegliches Zuwider-

handeln (z.B. Abschreiben) wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

5.9 Ergänzende Hinweise

Die überplanten Flächen grenzen unmittelbar an eine ehemaligen Römerstraße an. Als Bodendenkmal stellt diese Römerstraße ein außerordentlich hochwertiges Kulturgut dar. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen, etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 08 21/3 51 89) mitzuteilen.

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

Nach § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), ber. BGBl. I 1998 S. 137, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) sowie Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (BayRS 791-I-U) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan "Primavera life" - Oy in öffentlicher Sitzung am 11.09.2000 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Primavera life" - Oy ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan "Primavera life" - Oy besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 04. 09. 2000.

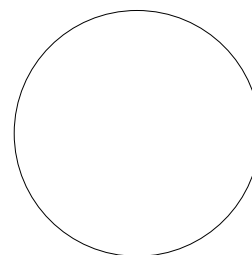
§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO getroffenen Festsetzungen und anderen Bestimmungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 1.000.000,--DM (eine Million Deutsche Mark) belegt werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan "Primavera life" - Oy der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000



.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

7.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

- 7.1.1 Durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird eine Baufläche im Süden von Oy ausgewiesen.
- 7.1.2 Die Maßnahme ist Zweck gebunden und dient ausschließlich der Ansiedlung eines in der unmittelbaren Region ansässigen Betriebes im Bereich Gesundheitsartikel und Wellness (Primavera life/Sulzberg).
- 7.1.3 Die Erschließung erfolgt über zwei Einmündungen in die Gemeindeverbindungs-Straße nach Haslach (Hauptstraße) und über Verkehrsflächen innerhalb des Firmengeländes.
- 7.1.4 Besonderer Wert wird auf die Einbindung der Gebäude in die Landschaft sowie die vorhandene bauliche Struktur gelegt. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein qualifizierter Gründordnungsplan (Büro Müller/Kempton) erarbeitet, der inhaltlich und systematisch voll integriert ist.
- 7.1.5 Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan und die zugeordnete Objektplanung haben die Zielsetzung, ökologische Ansätze möglichst umfassend und konsequent zu verwirklichen.

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Süden des Hauptortes Oy der Gemeinde Oy-Mittelberg. Der Bereich wird im Nordosten von der Gemeindeverbindungs-Straße nach Haslach (zur B 309) begrenzt. Im Südosten grenzt er an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 3666. Im Westen und Südwesten wird der Bereich von dem Feldweg mit der Fl.-Nr. 3652 begrenzt und Nordwesten tangiert er den Bereich des Kurhauses und die zwischengelagerten Grundstücke Fl.-Nrn. 3580 und 3584.
- 7.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich über diejenigen Flächen, die für die Absicherung des Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Die Einbeziehung des sich nach Nordwesten anschließenden Grundstückes Fl.-Nr 3584 ist nicht erforderlich. Diese Fläche bleibt weiterhin dem so genannten "Außenbereich" (§ 35 BauGB) überlassen. Eine Bebauung scheidet für nicht privilegierte Vorhaben (im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB) damit aus. Die für die Einmündung in die Gemeindeverbindungs-Straße (Hauptstraße) erforderlichen Sichtflächen bleiben auf die privaten Grundstücke beschränkt.
- 7.2.3 Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- 7.2.4 Die städtebaulichen und landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der Lage des überplanten Bereiches am Rande des gewachsenen Siedlungsgefüges. Von Bedeutung ist hierbei die durch die Gemeindeverbindungs-Straße nach Haslach (Hauptstraße) vorgegebene Verkehrs-Achse, die den unmittelbar überplanten Bereich tangiert und räumlich begrenzt. Markante städtebauliche oder landschaftsplanerische Einzelelemente sind nicht vorhanden. Es bestehen wichtige Sichtbeziehun-

gen zu den markanten Punkten des landschaftlichen Umfeldes. Als prägendes vorhandenes Element ist die ehemalige Hofstelle innerhalb des überplanten Bereiches einzustufen.

- 7.2.5 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hin fallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich zwischen 5 und 15 %. Dies trifft primär auf die zentralen Flächen der Planung zu. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Geländeformationen und Ausläufer von Kuppen, die den Flächen einen Landschafts prägenden Charakter verleihen.
- 7.2.6 Die überplanten Grundstücke sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landwirtschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen (Baugrund, Grundwasserspiegel, etc.) muss jedoch gerechnet werden.

7.3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

- 7.3.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Sondergebiet "Kur", als Eingrünungsflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
- 7.3.2 Da die im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan getroffenen Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung mit den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht in Einklang zu bringen sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.3.3 Die Gemeinde verfügt über ein Entwicklungs- und Anpassungskonzept zu ihrem Flächennutzungsplan (Zielkonzept zur baulichen Weiterentwicklung, Büro Sieber, Weißensberg) aus jüngster Zeit, das die hier vorgenommene Entwicklung in einen gesamtgemeindlichen Rahmen einbindet.
- 7.3.4 Bei der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung einer entsprechenden Fläche im Gemeindegebiet diskutiert und abgewogen. Im Bereich des Orts-Teils Haslach fanden in den vergangenen Jahren bereits konkrete Planungen (Objektplanung und Bauleitplanung) statt, mit der Zielsetzung den betreffenden Betrieb anzusiedeln. Gegenüber dem zuletzt genannten Standort erscheint der im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan vorgesehene Standort in mehrfacher Hinsicht geeigneter. Die besondere Eignung des Standortes leitet sich aus den nachfolgenden Faktoren ab:
- 7.3.4.1 Durch die Nähe des Standortes zum Ortskern des Hauptortes Oy ist eine räumlich-funktionale Ergänzung und Stärkung der dort angesiedelten infrastrukturellen Einrichtungen zu erwarten. Durch die neu zu schaffenden Arbeitsplätze sowie die zu erwartende Besucherzahl für Informations- und Fortbildungsveranstaltungen des Betriebes werden Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Einzelhandels- und andere Dienstleistungsbetriebe in ihrer Existenz gestärkt.
- 7.3.4.2 Durch den Standort wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, bzw. minimiert. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sieht in seiner ungeänderten Fassung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Kur" in einem Bereich westlich des nunmehr vorgesehenen Standortes vor. Durch die Verwirklichung des Projektes "Primavera life" wird die Darstellung dieser Baufläche vollständig aufgegeben und nach Osten hin verlagert. Durch diese

Verlagerung wird erreicht, dass keine zusätzliche Baufläche innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist. Der bisherige Standort für das Sondergebiet "Kur" besaß nur eine bedingte landschaftliche Einbindung, auf Grund seiner leicht exponierten Lage an einer beginnenden Hangkante. Für den nunmehr auszuweisenden Standort ist eine Fernwirkung weniger stark gegeben. Durch die geplanten Geländeänderungen in Form der Einbeziehung des Höhenzuges im Westen kann einer Fernwirkung zusätzlich entgegengewirkt werden.

- 7.3.4.3 Die bei der Verlagerung der Baufläche einher gehende Änderung des Gebiets-Charakters von Sondergebiet "Kur" in Sondergebiet "Gesundheit" stellt keinen strukturellen Nachteil für die Gemeinde dar. Die Ansiedlung von Kurbetrieben oder –einrichtungen ist durch die sich mittel- bis langfristig abzeichnende konjunkturelle Situation in dieser Sparte ohnehin in Frage gestellt. Die negativen Erfahrungen in jüngster Zeit bei Gemeinden mit einem sehr starken Anteil an Kurbetrieben zeigt darüber hinaus die Gefahr einer solchen einseitigen Struktur auf.
- 7.3.4.4 Durch den Standort werden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen vermieden. Über die Bundesstraße 309 und die Autobahn A 7 ist eine optimale Anbindung für die überplanten Flächen gegeben. Zusätzliches Verkehrsaufkommen durch innerörtliche Bereiche bleibt dadurch ausgeschlossen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die geplanten Einrichtungen fußläufig und mit dem Fahrrad vom Hauptort Oy aus zu erreichen.
- 7.3.4.5 Der Standort schließt Nutzungs-Konflikte vollständig aus.
- 7.3.4.6 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb der großzügig anzulegenden privaten Grünflächen vollständig untergebracht werden.
- 7.3.5 Die von der Gemeinde und dem Betreiber angestrebte Art der Nutzung für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes lässt sich keinem der in den §§ 2 bis 9 der BauNVO geregelten Gebiets-Typen zuordnen. Einer Zuordnung als Gewerbegebiet steht entgegen, dass bei dem anzusiedelnden Betrieb eine Nutzung gegeben ist, die von ihrem Wesen her dem Gesundheits- und Dienstleistungsbereich sehr nahe steht. Darüber hinaus wäre bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet eine spätere Nutzung durch nahezu beliebige Gewerbebetriebe nicht ausschließbar. Dies würde jedoch einer Fehlentwicklung gleich kommen. Festsetzungsmöglichkeiten als Mischgebiet oder Wohngebiet scheiden ebenfalls aus, da in beiden Gebieten Betriebs ungebundene Wohnnutzung nicht ausschließbar ist. Für solche Wohnnutzung bestünde die Gefahr von Nutzungskonflikten und/oder einer Entstehung von überwiegend Freizeit genutzten Wohngelegenheiten (Zweitwohnungen). Die durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan vorgenommene Regelung der Art der Nutzung ist der Festsetzung eines Sondergebietes in vielen Belangen ähnlich. Bei dem zu schaffenden Gebiet handelt es sich z.B. um einen aufeinander bezogenen, voneinander abhängigen Anlagenkomplex, der im Zusammenhang geplant werden sollte. Das Gebiet ist ferner auf einen gemeinsamen Zweck ausgerichtet. In dem abgegrenzten Bereich soll für das Gebiet ein spezielles, eigenes Gepräge erreicht werden (vgl. Fickert/Fieseler zu § 11 BauNVO, Rd.-Nrn. 1-4). Da jedoch in bestimmten Bereichen zusätzliche und von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB abweichende Regelungen getroffen werden, wird auf die Festsetzung eines Sondergebietes verzichtet. Statt dessen sind entsprechende Regelungen zur Art der Nutzung getroffen,

die sowohl inhaltlich als auch systematisch mit der Definition eines Sondergebietes verwandt sind.

- 7.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes stellt darüber hinaus keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.
- 7.3.7 Der Landschaftsplan macht in diesem Gebiet keine Vorgaben.
- 7.3.8 Die Ziele des Regionalplans sind berücksichtigt.
- 7.3.9 Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.4 Anlass und Notwendigkeit der Planung

- 7.4.1 Die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Bauflächen zur Neuansiedlung des Betriebes "Primavera life". Der Betrieb ist zur Zeit in Sulzberg im Allgäu ansässig. Für den augenblicklichen Standort würde ein Umbau der vorhandenen Anlagen nicht zu dem gewünschten Ergebnis führen. Eine Erweiterung ist aus räumlichen Gründen nicht möglich.
- 7.4.2 Die geplante Neuansiedlung des o.g. Betriebes in Oy ist mit einer Ausweitung des betrieblichen Programmes verbunden. Damit einher geht eine räumliche Vergrößerung, die für den Betriebsablauf und die Effizienz der Produktion und Dienstleistung unabdingbar ist. Das Konzept des Betriebes ist auf einen Kundenkreis und ein Klientel mit hohen Anforderungen an Qualität Schlüssigkeit der Produkte und Leistungen ausgerichtet. Eine entsprechende Nachfrage auf hohem Niveau rechtfertigt die geplante Maßnahme. Durch die vorgesehene Ergänzung des räumlichen Angebotes soll die Standortfrage langfristig gesichert werden.
- 7.4.3 Für die Gemeinde Oy-Mittelberg stellt die Ansiedlung des o.g. Betriebes eine sinnvolle und notwendige Ergänzung ihrer vorhandenen gewerblichen Struktur und der Struktur der Dienstleistung dar. Als nicht störender Betrieb kann die Fa. Primavera life als Bindeglied zwischen den gewerblichen Einrichtungen und den Angeboten im Bereich Kur und Gemeinbedarf fungieren. Ein zusätzliches Angebot an Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Fachbereichen verbessert und ergänzt die vorhandene Situation am Arbeitsmarkt innerhalb der Gemeinde. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.
- 7.4.4 Die Ausweisung der Bauflächen geht mit der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg einher. Durch die Ausweisung von Baugebieten für die Orts ansässige Bevölkerung in jüngster Zeit sowie durch weitere planerische Vorüberlegungen hierzu (Rahmenplanung für den Bereich Oy, Büro Sieber, Weißensberg) wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen.

7.5 Entwicklung, Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.5.1 Die Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sowie die Abgrenzung der Flächen fand in Abstimmung mit dem Eigentümer und dem Betreiber statt. Im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung der maßgeblichen Träger öffentlicher Belange wurden keine prinzipiellen Einwände zu dem Standort und dem Vorhaben geäußert.
- 7.5.2 Die grundsätzlichen Ziele der Grünordnungsplanung bestehen erstens in einer Eingrünung entlang der Gemeindeverbindungs-Straße (Hauptstraße) und der übrigen Grenzen. Zweitens erfolgt eine intensive Durchgrünung des Gebiets in Verbindung mit Bodenmodellierungen. Drittens erfolgen zur Aufwertung des Naturhaushalts verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Strukturvielfalt im Bereich der vorhandenen Feuchtwiese und dem südwestlichen Teil des Planungsgebiets.
- 7.5.3 Die Belange der Landwirtschaft werden durch Festsetzungen zur Nutzung und durch den räumlichen Abstand in besonderem Maße beachtet.
- 7.5.4 Die Systematik des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes entspricht im Wesentlichen den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Lediglich bei der Definition der Art der Nutzung wird auf die Festsetzung eines Gebietes im Sinne der §§ 2 ff BauNVO verzichtet. Die vorgenommenen Regelungen zur Art der Nutzung gehen in ihrer Dichte über die Möglichkeiten der Definition eines Sondergebietes hinaus und bieten somit zusätzliche planungsrechtliche Sicherheiten. Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, da sie im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen nicht erforderlich ist. Für die Nutzungsbereiche 2-4 ist damit eine Bauweise indiziert, die der offenen Bauweise entspräche, für den Bereich des Nutzungsbereiches 1 ist eine Bauweise indiziert, die einer abweichenden Bauweise entspräche mit einer Gebäudelänge gemäß den Vorgaben der Baugrenzen.
- 7.5.5 Bei der Entscheidung, einen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan aufzustellen, steht u.a. die Überlegung im Mittelpunkt, den zeitlichen Rahmen für die Umsetzung verbindlich zu regeln. Entsprechende Vereinbarungen sind in den parallel zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ausgearbeiteten Verträgen vorgesehen. Gleichzeitig lässt sich über dieses Planungsinstrument die Zulässigkeit von Vorhaben präzise auf den entsprechenden Betrieb einengen. Dies gilt auch für Vorhaben in der Zukunft. Fehlentwicklungen werden auf diese Weise vollständig ausgeschlossen.
- 7.5.6 Der redaktionelle Aufbau des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans bezieht sich auf die Systematik der maßgebenden Rechtsgrundlagen.

7.6 Städtebauliches Konzept

- 7.6.1 Das städtebauliche Konzept orientiert sich stark an den vorhandenen topografischen Verhältnissen und den Vorgaben, die sich aus der Erschließung ergeben. Bei der Anordnung der einzelnen Gebäude werden Schwerpunkte gesetzt. Die Ausrichtung der Gebäude und Zuordnung der Freiflächen erfolgt gemäß dem Selbstverständnis der Betreiberfirma auf der Grundlage der Lehre des Feng Shui.
- 7.6.2 Zwischen den einzelnen Gebäuden findet eine Abstufung bei der Verteilung der Massen statt, mit

einem deutlichen Schwerpunkt bei dem Gebäude des Nutzungsbereiches 1. Die beiden Gebäude der Nutzungsbereiche 3 und 4 bilden eine Verknüpfung zur der nach Norden anschließenden städtebaulichen Struktur. Speziell das Gebäude des Nutzungsbereiches 4 ist bewusst als Fortführung einer Straßenraum begrenzenden Bebauung vorgesehen.

- 7.6.3 Die verbindliche Festsetzung von trennenden Freibereichen schafft eine Gliederung des Siedlungsraumes. Die wichtigen Sichtbeziehungen bleiben so gewahrt.
- 7.6.4 Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, für die zukünftigen Gebäude eine einheitliche und zeitgemäße Formensprache zu ermöglichen, um die Gesamtanlage gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung ablesbar zu gestalten. Ziel ist es, eine ruhige Architektursprache zu finden, die nicht in Konkurrenz zu dem umgebenden Landschaftsbild tritt.
- 7.6.5 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet.

7.7 Festsetzungskonzept

- 7.7.1 Die Regelungen über die Art der Nutzung stellen für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ein zentrales Instrument dar. Sie treffen Vorgaben, die eine auf das spezielle Projekt der Firma "Primavera life" zugeschnittene Umsetzung sicher stellen. Durch die einzelnen Regelungen und Abstufungen innerhalb der Nutzungsbereiche soll der Betreiberfirma jedoch noch der erforderliche Spielraum für eine flexible Verteilung der Nutzungen gegeben werden.
- 7.7.2 Dabei findet eine Konzentration der Kern-Nutzungen auf das zentrale Gebäude des Nutzungsbereiches 1 statt. Durch seine kompakte Form und seine Größe dient es dazu, die wesentlichen Nutzungen auf kurzem Wege unter einem Dach zu vereinen. Dies ist für die Effizienz der Produktion und der weiteren Vermarktung von großer Bedeutung.
- 7.7.3 Der Nutzungsbereich 2 dient als Schwerpunkt für die Präsentation des Betriebes nach außen. Nutzungen, die u.U. zu Konflikten mit der nach Süden angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle führen könnten sind hier bewusst ausgeklammert oder eingeschränkt (z.B. Schulungs- und Behandlungsräume).
- 7.7.4 Der Nutzungsbereich 3 dient überwiegend der Schulung. Durch seine räumliche Trennung von den anderen Bereichen wird er dieser Funktion gerecht.
- 7.7.5 Als Ergänzung zu den anderen Bereichen kann im Nutzungsbereich 4 die Möglichkeit von Betriebs bezogenem Wohnen untergebracht werden. Durch die Beschränkung auf max. 2 Wohnungen sind Fehlentwicklungen ausgeschlossen. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser Wohnungen sind in Anlehnung an den § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (sog. Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten) formuliert.
- 7.7.6 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf die für die Planungsziele erforderlichen Kenngrößen. Dabei wird denjenigen Größen der Vorzug gegeben, die bezüglich ihrer Lesbarkeit und Umsetzbarkeit eindeutig sind. Auf überflüssige Bezugsgrößen wird

verzichtet:

- 7.7.6.1 Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die der Lesbarkeit des Festsetzungskonzeptes dienlich ist.
- 7.7.6.2 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche im Fall der Errichtung von Tiefgaragen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den sensiblen Bereichen fernzuhalten. Die getroffene Regelung geht auch bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung ein.
- 7.7.6.3 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird bewusst verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da es sich um Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) handelt und die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen errichtet werden. Eine Notwendigkeit aus erschließungsbeitrags-technischen Gründen besteht ebenfalls nicht.
- 7.7.6.4 Die gleichzeitige Festsetzung von maximalen First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen und Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Laien nachvollziehbar und ablesbar.
- 7.7.7 Auf die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird bewusst verzichtet. Auf Grund der geplanten Größe der Gesamtanlage können die für den Produktionsablauf erforderlichen Fußbodenhöhen ausschließlich vom Objektplaner mit hinreichender Genauigkeit vorgegeben werden.
- 7.7.8 Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden.
- 7.7.9 Die überbaubaren Flächen sind bewusst so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinaus gehen. Dadurch entsteht für den Bauherrn der erforderliche Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude.
- 7.7.10 Für die Bereiche außerhalb der Baugrenzen und für die privaten Grünflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Im Sinne der Nutzung von passiver Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder andere Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Flächen zu integrieren. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

7.8.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

- 7.8.1.1 Für die zu errichtenden Gebäude sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von zeitgemäßen Dachformen ermöglichen (Flachdach, Satteldach, Walmdach, Zelt Dach, Pultdach, Tonnendach).
- 7.8.1.2 Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben für Dachgaupen. Dabei

wird bei Dachneigungen ab 26° ein Regelwerk vorgegeben, das es ermöglicht, Dachräume sinnvoll zu nutzen, ohne zu einer wesentlichen gestalterischen Beeinträchtigung der Gebäude zu führen.

- 7.8.1.3 Die Regelungen über Materialien lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.
- 7.8.2 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich sensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der baulichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.
- 7.8.3 Die sonstigen gestalterischen Regelungen beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Freileitungen.
- 7.8.4 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Flächen zu vermeiden.

7.9 Wasserwirtschaft, Erdaushub

- 7.9.1 Das anfallende Dachflächenwasser wird auf dem überplanten Grundstück versickert. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Eine Ableitung in den Regenwasserkanal wird ausgeschlossen.
- 7.9.2 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen anschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung gewährleistet.
- 7.9.3 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert. Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein Konzept zum Ausgleich der Massen erarbeitet.

7.10 Grünordnerisches Konzept mit ökologischer Bewertung und Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)

7.10.1 Einführung

Die Begründung zur Grünordnung dient der Erläuterung der Festsetzungen sowie der Bewertung des Eingriffs und der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich

nach den Vorschriften des BauGB: Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen "Vermeidung" und "Ausgleich" im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der bayerische Gesetzgeber hat allerdings in dem Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gemeinden bis zum 31.12.2000 von der Anwendung der Eingriffsregelung freizustellen. Die Vollzugshinweise zum AGBauROG beschreiben die Bedingungen für die Freistellung. Demnach muss die Bestandsaufnahme und Bewertung ergeben, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise (als mit der Eingriffsregelung) Rechnung getragen werden kann.

Im vorliegenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplan ist dies der Fall. Es wird den Belangen von Natur und Landschaft durch entsprechende Natur fördernde Maßnahmen Rechnung getragen. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BSTMLU vom 1.10.1999), da durch den Leitfaden ein gut nachvollziehbarer Standard geschaffen wurde.

7.10.2 Bestandsbeschreibung

Das geplante Gebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich von Oy-Mittelberg.

Die östliche Grenze des geplanten Gewerbegebiets bildet die Gemeindeverbindungs-Straße nach Haslach (Hauptstraße). Im Norden befindet sich angrenzend das Kurhaus mit diversen Freizeiteinrichtungen. Südwestlich wird das Gelände von einem Wanderweg begrenzt. Im Südosten befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude, dem eine Hecke vorgelagert ist, die an der Grenze des Geltungsbereichs liegt.

Das Gelände besteht vorwiegend aus intensiv genutzter Grünlandfläche. An der Südostgrenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Feuchtwiese. Im nördlichen Teil des Gebiets steht ein altes Gebäude mit Baumbestand (3 einzelne Ahorn-Bäume, fichtenreiches Feldgehölz).

7.10.3 Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen:

7.10.3.1 Schutzgut Arten- und Biotop-Potenzial

Das Artenpotenzial innerhalb des Geltungsbereichs ist - abgesehen von der Feuchtwiese und des Feldgehölzes – auf Grund der intensiven Grünlandbewirtschaftung als gering einzustufen.

Bei der binsen- und seggenreichen Feuchtwiese handelt es sich um eine im Wasserhaushalt gestörten Fläche, die in ihrer Lage isoliert ist. Auf Grund ihrer Kleinflächigkeit, Degradierung und isolierten Lage kann sie nur eine eingeschränkte Trittsteinfunktion übernehmen. Der aufkommende Schilfbewuchs weist auf eine mangelnde Pflege hin.

Der Gehölzbestand (B2) westlich des Nutzungsbereichs 3 besteht im Kern aus nicht standortgerechten Fichten. Ansonsten wachsen Eschen und Birken.

Die beschriebenen Gehölzbestände und die Feuchtwiese können laut Liste 1b des Leitfadens in die Kategorie II (unterer Wert: degradierte Feuchtfläche, Einzelbäume, fichtenreiches Feldgehölz) eingestuft werden.

Zur Minimierung des Eingriffs bleiben die Feuchtfläche und der (auszulichtende) Gehölzbestand erhalten.

Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs sind der Liste 1a, (Kategorie I, oberer Wert) zuzuordnen, da es sich um intensiv genutztes Grünland handelt.

Die Bebauung erfolgt nur im Bereich dieser Flächenkategorie; deshalb ist der Eingriff in das Arten- und Biotopotential insgesamt nicht als gravierend zu bezeichnen.

7.10.3.2 Schutzgut Boden und Wasser

Für die geplante Bebauung liegt die Grundflächenzahl unter 0,35. Nach dem Leitfaden stellt dies einen mittleren Versiegelungsgrad dar (entspricht Typ B des Leitfadens).

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes durch Überbauung, Versiegelung und Bodenmodellierungen ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu sehen.

Die Reduktion des Versiegelungsgrads mindert allerdings teilweise die Folgen der Versiegelung für Boden und Wasserhaushalt, weil durch die Verwendung z.B. von Rasenpflaster noch Restfunktionen des Bodens (z.B. als Wasserfilter) erhalten bleiben. Durch eine entsprechende Festsetzung ist geregelt, dass bei der Befestigung von Wegen, Lager- und Stellflächen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken ist. Die Stellplätze sind zwingend mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen. Weitere festgesetzte Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelungsfolgen sind die Regenrückhalteulde im Bereich des Teichs und die Dachbegrünung im Nutzungsbereich 1.

7.10.3.3 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Auf Grund der teilweise exponierten Ortsrandlage sind Eingriffe in das Landschaftsbild sensibel zu bewerten.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist auf Grund der geplanten dichten Eingrünung durch Gehölzstrukturen der Eingriff soweit minimiert, dass kaum eine Beeinträchtigung entsteht.

An der südwestlichen Grundstücksgrenze ist durch die natürlich vorhandene Geländesituation (Baugebiet hinter vorhandener Geländekuppe) keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben. Unterstützt wird dieser positive Effekt durch weitere Bodenmodellierungen.

Entlang der Gemeindeverbindungs-Straße (Hauptstraße) sind zur Einbindung des Geländes weitere Bodenmodellierungen und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Am meisten einsichtbar ist das Gelände von Südosten aus. Hier ist durch die Fernwirkung der Gebäude eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben, die allerdings durch die Eintiefung des Geländes im Nutzungsbereich 1 reduziert wird. Zur weiteren Reduzierung des Eingriffs ist hier eine intensive Durchgrünung vorgesehen.

Die Gehölzfläche (B2) und die vorhandenen drei Bergahorne (B1) besitzen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und bleiben erhalten.

Zur Erholung wird die Fläche nicht genutzt.

7.10.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind nicht gegeben, da das Gebiet keine für den Ort wichtige klimatischen Funktionen erfüllt. Außerdem sind keine Geruchs- und Schadstoffemissionen auf Grund der Bebauung zu erwarten.

7.10.4 Ausgleich der Eingriffe

7.10.4.1 Eingrünung/Durchgrünung

Entlang der Hauptstraße wird auf dem Grünstreifen zwischen Straße und geplantem Fuß- und Radweg eine Baumreihe gepflanzt, die zukünftig bis zum Ort weitergeführt werden soll.

Die folgenden Maßnahmen dienen zur äußeren und inneren Begrünung der gesamten Gewerbefläche:

Entlang der Nordgrenze, im Bereich der Bodenmodellierungen und beim südlich gelegenen Bauernhof erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung aus standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen. Dadurch werden neue, für den Naturhaushalt förderliche Saumstrukturen geschaffen, die zu einem vielfältigen Angebot an Lebensräumen beitragen und die Artenausstattung des Gebiets verbessern.

Die bestehenden Wiesen im gesamten Geltungsbereich werden in artenreiche, standortgerechte Gras- und Kräuterwiesen umgewandelt, so dass im Zusammenhang mit den Baum- und Strauchpflanzungen ökologisch wertvolle Übergangszonen entstehen.

Die vorgesehene Begrünung der bebauten Fläche dient der weiteren inneren Gliederung und Durchgrünung. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Begrünung und Einbindung der Stellplätze.

7.10.4.2 Natur fördernde Maßnahmen

Die bestehende Feuchtwiese wird erhalten und ihre weitere Pflege sicher gestellt.

Zur weiteren Aufwertung der Feuchtwiese erfolgt über einen Muldenzug die Verbindung zum geplanten naturnahen Teich mit seinen strukturreichen Uferprofilen. Es entsteht ein Lebensraumverbund von nassen, feuchten und wechselfeuchten Bereichen. Insgesamt wird durch den geplanten Feuchtwiesenzug und den naturnahen Teich eine ökologische Aufwertung der bestehenden

Feuchfläche erreicht. Ein verstärkter Artenaustausch ist möglich.

Weiterhin lässt die im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehene klein strukturierte Fläche mit der Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eine der Umgebung entsprechende kleinräumige Landschaft entstehen, die auf Grund ihrer zahlreichen Saumstrukturen neue Lebensräume erzeugt.

Der in Verbindung zum Kurhaus geplante Kräutergarten bildet einen Übergang zwischen dieser naturnahen Heckenlandschaft und den Freizeitanlagen des Kurhauses.

7.10.4.3 Ausgleichsberechnung

Durch die oben angeführten naturfördernden Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Naturschutzes hier bereits innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend Rechnung getragen wird und die Eingriffsregelung deshalb nicht angewendet zu werden braucht.

Würde man die neue Eingriffsregelung dennoch anwenden, wäre nach dem Leitfaden folgende Berechnung durchzuführen:

Auf Grund der geringen Ausgangsbedeutung der betroffenen Schutzgüter im Plangebiet (laut Liste 1a Einstufung bei Kategorie I, oberer Wert) und der Einstufung der geplanten Bebauung mit der Eingriffsschwere zu Typ B (mittlerer Versiegelungsgrad) ergäbe sich durch Überlagerung die Beeinträchtigungsintensität des Feldes BI (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren laut Leitfaden).

Auf der Grundlage der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltung der wertvollen Flächen, Begrünung, Regenrückhaltung, Dachbegrünung usw.) wird aus der Faktorenspanne des Feldes BI (0,2-0,5) der Faktor 0,2 gewählt.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1,7 ha (Bau- und Verkehrsfläche, sonstige Betriebsfläche) würde sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,34 ha ergeben, wobei durch den Feuchflächenzug und naturnahen Teich bereits ca. 0,4 ha kompensiert sind. Durch die südwestlich gelegene "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ergibt sich weiterhin ca. 1,0 ha Ausgleichsfläche.

7.11 **Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen und Infrastruktur**

7.11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich. Die Flächen und Nutzungen ergänzen sich und stellen eine wichtige Funktion für den Ort dar.

7.11.2 Im Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

7.12 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.12.1 Das ausgewiesene Gebiet ist hervorragend an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Über die Gemeindeverbindungs-Straße (Hauptstraße) besteht ein Anschluss an die Bundes-Straße 309 und an die Bundesautobahn A 7.
- 7.12.2 Die innere Erschließung erfolgt auf dem Firmengelände. Die Notwendigkeit zum Bau von öffentlichen Erschließungs-Straßen entfällt somit.
- 7.12.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Entlang der Gemeindeverbindungs-Straße nach Haslach (Hauptstraße) ist ein Fuß- und Radweg in 2,50 m Breite vorgesehen.
- 7.12.4 Für die beiden Grundstückszufahrten sind Festsetzungen getroffen, die eine Gefährdung des Verkehrs ausschließen. Die Sichtflächen sind auf den o.g. Fuß- und Radweg hin bemessen. Neben den festgesetzten Zufahrten sind weitere nicht zulässig.

7.13 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

- 7.13.1 Die Konflikte auf Grund des Verkehrslärms der Gemeindeverbindungs-Straße (Hauptstraße) werden durch entsprechende innergebäudliche Maßnahmen ausgeräumt.
- 7.13.2 Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sind auf Grund des vorgesehenen räumlichen Abstandes nicht zu erwarten. Die Zuordnung von Immissionswerten des Mischgebietes (MI) nimmt auf die nach Norden und Süden anschließende Bebauung, die teils von Wohnnutzung geprägt, Rücksicht. Für den überplanten Bereich stellt sie zudem die beabsichtigte Zielvorgabe dar.
- 7.13.3 Das Abrücken der Bebauung im südöstlichen Rand des Baugebietes nimmt auf die Situation des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht. Konflikte durch Geruchsemissionen oder durch den Betrieb der Heubelüftungsanlagen sind jedoch nicht zu erwarten.
- 7.13.4 Spezielle Regelungen (z.B. lärmtechnische Beschaffenheit der Lüftungsanlagen, Notwendigkeit einer Lärmschutzanlage bei ungünstiger Situierung den nördlichen Parkplatzes, etc.) sind im bauaufsichtlichen Verfahren zu behandeln.
- 7.13.5 Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine kartierten Altlasten.
- 7.13.6 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Emissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Eine Festsetzung einer sog. "Duldungspflicht" ist innerhalb des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

7.14 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 7.14.1 Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist Voraussetzung für die Zulässigkeit des zur Zeit konkret geplanten Bauvorhabens. Es kann daher von einem zügigen Verfahrensablauf ausgegangen werden.
- 7.14.2 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 7.14.3 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 7.14.4 Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die festgesetzten Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg minimal auf privatem Grundstück). Weiterer Flächenerwerb für die Gemeinde ist nicht erforderlich.

7.15 Wesentliche Auswirkungen

- 7.15.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamt-gemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 7.15.2 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 Flächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als in jedem Fall akzeptabel einzustufen.

7.16 Kennwerte

- 7.16.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,80 ha
- 7.16.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen	1,62	33,7 %
öffentliche Verkehrsflächen	0,07	1,54 %
Straßenbegleitgrün	0,05	1,07 %
private Grünflächen	2,92	60,8 %
Regenrückhaltebereich	0,07	1,54 %
Versorgungsflächen	0,07	1,50 %

7.17 Erschließung

- 7.17.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliches Kanalnetz
- 7.17.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: öffentliches Versorgungsnetz
- 7.17.3 Die Löschwasserversorgung wird ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitun-

gen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.17.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energieversorgungsunternehmen Oy-Kressen (EVOK)

7.17.5 Müllentsorgung durch: ZAK

7.17.6 Durch die Vorhaben bezogener Bebauungsplan "Primavera life" - Oy sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

7.17.7 Bei der Planänderung vom 04. 09. 2000 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus den Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung berücksichtigt und abgewogen. Die Änderungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11. 09. 2000 enthalten):

- Änderung der Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser
- Änderung der Festsetzung zu Materialien und Farben
- Verzicht auf die Festsetzung einer Freileitung
- Änderung bei der Ausgleichsbilanzierung

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.06.2000 . Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 14.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 10.07.2000 stattgefunden.

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Für die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurde eine Beteiligung durchgeführt. Sie wurden mit Schreiben vom 21.07.2000 bzw. mit Schreiben vom 27.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.4 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 (Billigungsbeschluss vom 10.07.2000, Entwurfsfassung vom 07.07.2000, Bekanntmachung am 14.07.2000 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.09.2000 über die Entwurfsfassung vom 04.09.2000 (gem. § 10 BauGB).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.6 Ausfertigungsvermerk

Der Textteil und zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein (siehe auch Ausfertigung unter dem Satzungstext).

Oy-Mittelberg, den 25.09.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

8.7 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.10.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan "Primavera life" - Oy ist damit in Kraft getreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB). Er wird mit Begründung zu jedermanns/jederfraus Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den 06.10.2000

.....

(Hützler, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 07.07.2000

Plan geändert am: 04.09.2000

Planer:

.....

(Unterschrift)

Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

Grünordnungsplan durch Büro Müller/Kempton

Der Textteil ist nur zusammen mit dem zeichnerischen Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt. Inhalt und redaktioneller Aufbau der Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich und ggf. standesrechtlich verfolgt.

