

# Entwurf

Fassung vom 11.07.2017

[www.buerostieber.de](http://www.buerostieber.de)

Gemeinde Oy-Mittelberg

Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße"



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	6
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	7
5	Hinweise und Zeichenerklärung	8
6	Satzung	11
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	13
8	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	17
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	23
10	Begründung – Sonstiges	24
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	26
12	Verfahrensvermerke	27

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

## 2

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

---

### 2.1



#### **Baugrenze**

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

### 2.2

WH 941,00 m ü. NN

#### **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Die Wandhöhe darf 6,50 m über dem natürlichen Gelände an keinem Messpunkt überschreiten.

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

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

### 2.3

FH 943,50 m ü. NN

#### **Maximale Firsthöhe über NN**

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Die Firsthöhe darf 9,00 m über dem natürlichen Gelände an keinem Messpunkt überschreiten.


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

### 2.4



#### **Nur Einzelhäuser** zulässig

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

- 2.5 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.6 **Pflanzungen im einbezogenen Bereich** Pflanzungen:  
— Hecken aus Nadelgehölzen und nicht einheimischen Laubgehölzen (z.B. Kirschlorbeer) sind unzulässig.  
— Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 2.7  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" der Gemeinde Oy-Mittelberg.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 3

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

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3270 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe folgende Planskizze).

Planskizze

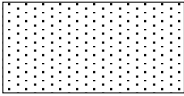
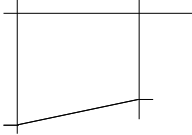
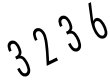



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Anlage einer Vogelschutzhecke mit dem Schwerpunkt auf Frucht tragenden Gehölzen (z.B. Wildobstbäume u. Sträucher wie Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder)
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 SD** **Dachform** Satteldach; die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden und Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.  
Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sowie vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 DN 18 - 32°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand)  
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  **Externe Ausgleichsfläche** gemäß Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB" (siehe Planzeichnung)
- 5.5 **Natur- und Artenschutz** Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Gehölzen sollte vorzugsweise auf einheimische Arten zurückgegriffen werden, da diese die Grundlage vieler Nahrungsketten bilden und einen naturnahen Übergang in die umliegende Landschaft schaffen.
- 5.6 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempton), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Re-

wena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

## 5.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.8 Denkmalschutz

Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 5.9 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Der jeweilige Eigentümer hat Geräusch- und Geruchseinwirkungen auf dem dienenden Grundstück entschädigungslos zu dulden, die von herkömmlicher Nutzung in der Nähe liegender Grundstücke und Anlagen ausgehen (z.B. landwirtschaftlichen Geräusch- und Geruchsmissionen infolge der Bewirtschaftung durch landwirtschaftliche Maschinen und Geräte sowie Vieh, Kuhglocken, Heubelüfter, Silo, Ausbringung von Festmist und/oder Gülle, Schulbetrieb einschließlich Pausenhof incl. des zukünftigen Betriebes auf den aufgrund dieser Urkunde erworbenen Flächen, Kirchenglockengeläut einschließlich Stundenschlag von Kirchenglocken, sportliche Betätigungen, dorftypische Gerüche und Geräusche, gemeindliche Veranstaltungen, etc.). Durch die landwirtschaftliche Nutzung der in der Nähe liegenden Flächen besteht auch die Gefahr von ausbrechenden Tieren. Alle vorgenannten Immissionen können nicht nur werktags, sondern auch am Wochenende und in der Nacht auftreten.

## 5.10 Plangenaugigkeit

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

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg die Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 11.07.2017.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 3270 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" im Bereich der Fl.-Nrn. 3236/4 richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 4 Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.07.2017. Der Einbeziehungs-Satzung wird die Begründung vom 11.07.2017 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## §5 Ordnungswidrigkeiten

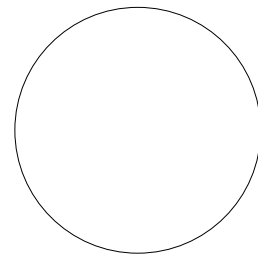
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §6 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....

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



(Dienstsigel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung soll östlich der Gesamtschule der Gemeinde die Errichtung eines Wohngebäudes planungsrechtlich gesichert werden.
- 7.1.1.2 Das Plangebiet grenzt im Osten an die bereits bestehende Bauung der "Kressener Straße" an und soll zukünftig auch über diese erschlossen werden. Die sich derzeit im Außenbereich befindende Fläche soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen werden.
- 7.1.1.3 Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den durch die Einbeziehung entstehenden Eingriff wird rund 550 m nördlich des Geltungsbereichs durch die Anlage einer Vogelschutzhecke mit Wildobstbäumen und fruchttragenden Sträuchern erbracht. Die Pflanzungen erfolgen auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3270. Sie schließen an eine bestehende Hecke im Bereich der landwirtschaftlichen Feldflur an.

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde "Oy-Mittelberg" auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, zwischen der Gesamtschule im Westen und bereits bestehender Wohnbebauung im Osten. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende "Kressener Straße", über welche es zukünftig erschlossen werden soll.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3236 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

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

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den "Iller-Vorberge" geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.
- 7.2.1.3 Das Plangebiet befindet sich südlich der "Kressener Straße". Zwischen der "Kressener Straße" und der "Haager Straße" liegt ein Höhenunterschied von ca. 3 m. Da das Plangebiet direkt an der "Kressener Straße" liegt, ist innerhalb des Plangebietes ein eher geringer Höhenunterschied festzustellen.

## **7.2.2 Erfordernis der Planung**

- 7.2.2.1 Die Einbeziehungs-Satzung hat die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes zum Ziel. Der Gemeinde "Oy-Mittelberg" liegt für diesen Bereich eine konkrete Anfrage vor. Daher ist die Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erforderlich, um die zukünftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Der Gemeinde erwächst aus diesem Grund ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.2 Die Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Fläche grenzt sowohl im Osten als auch im Westen an Wohnbebauung bzw. ein Schulgebäude und liegt entlang einer Straße. So eingebettet entfaltet die Umgebungsbebauung eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung durch Wohnbebauung möglich ist.

## **7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Die überplante Fläche wird hierin als "Fläche für Gemeinbedarf" zum Zweck der Erweiterung des Schulgebäudes dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 7.2.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes.
- 7.2.4.2 Für das geplante Wohngebäude soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 7.2.4.3 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "Einbeziehungs-Satzung" soll am Ortsrand zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um die Nachfrage der Gemeinde nach Wohnbauflächen zu decken.

Die getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und stellen ein homogenes Erscheinungsbild der Gemeinde am Ortsrand sicher.

- 7.2.4.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt das geplante Bauvorhaben und ermöglicht eine flexible Anordnung des Baukörpers. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. **Nebengebäude in Sinne von § 14 BauNVO und Garagen/Carports sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.**
- 7.2.5.2 Die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Gebäudeprofils. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Wand- und Firsthöhe über Normalnull wird darüber hinaus ergänzt durch Wand- und Firsthöhe über dem natürlichen Gelände. Es soll dadurch zweierlei sichergestellt werden. Zum einen soll durch die maximale Höhe über Normalnull sichergestellt werden, dass das zukünftige Wohngebäude in seiner Gesamtheit die festgesetzten Werte nicht überschreitet. Zum anderen soll durch die Höhen über dem natürlichen Gelände sichergestellt werden, dass das Gebäude auch in seiner Erscheinung zum Boden hin nicht über das Maß der bestehenden Wohnbebauung hinaus errichtet wird. Es wird dadurch sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt. Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen kann daher verzichtet werden.
- 7.2.5.3 In der näheren Umgebung befinden sich abgesehen von der Gesamtschule hauptsächlich Einzelhäuser. Es soll durch die Beschränkung auf Einzelhäuser daher sichergestellt werden, dass sich das geplante Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt.
- 7.2.5.4 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie seiner stark peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

## **7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Kressener Straße" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber besteht eine Anbindung an die Bundes-Straßen B 309 und B 310. Dadurch sind weitere Anbindungen sowie die Anbindung an die Autobahn A 7 gegeben.

## **7.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

7.2.7.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft sowie zur Gesamtschule und anderen Lärmimmissionen ist hingewiesen.

## **7.2.8 Wasserwirtschaft**

7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.8.3 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.2.8.4 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## **7.2.9 Geologie**

7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

**8.1 Allgemein****8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungs-satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

**8.1.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

8.1.2.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung "Oy-Kressener Straße" wird ein baulicher Eingriff ermöglicht, der auszugleichen ist. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung wird gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

**8.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB****8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Der einbezogene Bereich liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Oy auf einer insgesamt etwa 0,58 ha großen Wiesenfläche, die sich zwischen der Haager Straße im Süden und der Kressener Straße im Norden erstreckt und die im Osten von einem Wohngrundstück, im Westen vom Gelände der Grund- und Mittelschule begrenzt wird. Der einbezogene Bereich umfasst etwa 0,12 ha und befindet sich im nordöstlichen Teil der Wiese, unmittelbar südlich der Kressener Straße und unmittelbar westlich eines privaten Gartens.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der einbezogene Bereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist infolgedessen strukturarm. Am nordwestlichen Eck des überplanten Bereichs befindet sich an der Kressener Straße ein einzelner Baum. Zudem ist das Gartengrundstück im Osten durch eine Schmitzhecke sowie weitere Gehölze von der Wiese abgegrenzt. Darüber hinaus gibt es keine naturnahen Strukturen. Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der ortsnahen Lage zwischen zwei Straßen und mangels naturnaher Habitats-elemente ist nicht damit zu rechnen, dass im einbezogenen Bereich geschützte Tierarten vorkommen.

8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) liegen nicht in räumlicher Nähe zum einbezogenen Bereich.

- 8.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die im einbezogenen Bereich vorkommenden Böden sind vollständig unversiegelt und mit semi-natürlicher Vegetation bewachsen. Sie können daher ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Da das Gebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion gehört, ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Wegen der heterogenen würmeiszeitlichen Jungmoränensedimente kann der geologische Untergrund sowohl von Kies als auch von sandigen bis tonig-schluffigen Materialien geprägt sein.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im einbezogenen Bereich oder in unmittelbarer räumlicher Nähe. Über den Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund von benachbarten Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit und wegen der topographischen Lage ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Auf der Wiesenfläche kann sich Kaltluft bilden, die wegen der geringen Größe der Wiese und angesichts der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft jedoch nicht siedlungsrelevant ist.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der einbezogene Bereich liegt am nördlichen Ortsrand auf einer Höhe von etwa 936 m ü. NN. Er schließt unmittelbar westlich an ein Wohngrundstück an, welches wie auch der einbezogene Bereich unmittelbar südlich der Kressener Straße liegt. Das Gelände steigt nach Westen – in Richtung des Schulgeländes – an. Im nördlichen Anschluss fällt das Gelände in Richtung der etwa 750 m weiter nördlich vorbeiführenden Bundes-Autobahn A 7 um fast 50 m ab. Da in dieser Richtung fast ausschließlich weitere Wiesenflächen liegen, ist der einbezogene Bereich von der freien Landschaft aus weit einsehbar. Die umliegende Landschaft gehört zum Naturraum der Iller Vorberge (Allgäuer Molassevorpalpen), einem Teil des voralpinen Hügel- und Moorlandes, das im Allgemeinen landschaftlich reizvoll und daher für die naturgebundene Erholung von Bedeutung ist. Entlang der Kressener Straße führt ein Wanderweg von Oy nach Kressen und weiter zur Rottach-Schlucht. Der einbezogene Bereich selbst wird jedoch wegen der Lage zwischen bestehender Bebauung noch als Teil der Ortschaft wahrgenommen und ist daher für die Erholung nicht von Bedeutung.

## **8.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung des Gebäudes sowie der Zufahrts- und Hofflächen geht ein kleiner Teil des Grünlands als siedlungsnaher Lebensraum verloren. Der Baum an der Kressener Straße kann voraussichtlich erhalten werden.
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich des neuen Gebäudes bzw. der Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten und – je nach Gestaltung der Außenanlagen – evtl. auch zu Aufschüttungen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist voraussichtlich sehr gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück mit wahrscheinlich weniger als 600 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Versiegelung wird auch die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Spürbare Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt sind dadurch jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die Wiesenfläche, auf der sich derzeit Kaltluft bilden kann, verkleinert sich geringfügig. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind keine erheblichen klein-klimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den nördlichen Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Da die Kressener Straße als bisherige Grenze des nördlichen Ortsrands auch bei Umsetzung der Planung eingehalten wird, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### **8.2.3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

- 8.2.3.1 Die in dem o. g. Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.3 (Einbindung in die Landschaft) ist hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) angewandt.
- 8.2.3.2 Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

- 8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine an Bebauung angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Ortsrandbereich, die durch ihre leicht exponierte Lage vor allem von Norden gut einsehbar ist. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.3.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

## **8.2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- 8.2.4.1 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen:
  - Beschränkung der Gebäudenutzung auf ein Einzelhaus mit maximal drei Wohnungen, um in dem sehr kleinen, am Ortsrand liegenden Gebiet mit unmittelbarem Übergang in die freie Landschaft eine zu massive Bebauung zu vermeiden und die zu erwartende Freiflächenversiegelung (z.B. für Stellplätze, Terrassen usw.) zu minimieren (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaftsbild)
  - Beschränkung der Gebäudehöhe zur weitestgehenden Erhaltung vorhandener Blickbezüge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen und nicht einheimischen Laubgehölzen aus landschaftsästhetischen/gestalterischen Gründen sowie zur Schaffung naturnaher Gärten mit für Kleinlebewesen und Vögeln nutzbaren Lebensräumen (Vermeidung monotoner "Heckenmauern" und naturschutzfachlich geringwertiger Anpflanzungen - Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten zur Vermeidung von Gefährdungen bestehender Obstbäume oder Ziergehölze im weiteren Umfeld (Vermeidung wirtschaftlicher Schäden/Schutzgut Mensch)

## 8.2.5 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

8.2.5.1 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o. g. Leitfadens. Auf Grund der o. g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für den einbezogenen Bereich ein Kompensationsfaktor von 0,30 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 1.192 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 358 m<sup>2</sup>.

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Grünland/Planung: einbezogener Bereich (Wohnbebauung)	B I	0,30	1.192	358
<b>Summe</b>			<b>1.192</b>	<b>358</b>

## 8.2.6 Ausgleichsmaßnahmen

8.2.6.1 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche (Teil der Fl.-Nr. 3270) befindet sich rund 550 m nördlich des einbezogenen Bereichs inmitten der landwirtschaftlichen Flur. Sie liegt westlich der Hauptstraße von Oy in das Gewerbegebiet an der Autobahn sowie westlich der die Hauptstraße hier kreuzenden Bahnlinie von Oy nach Durach. Bei der Fl.-Nr. 3270 handelt es sich um konventionell landwirtschaftlich genutztes Grünland. Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze (aber bereits auf dem nördlich angrenzenden Flurstück) verläuft eine schmale Feldhecke; eine zweite Feldhecke verläuft auf den südlichen zwei Dritteln der östlichen Flurstücksgrenze (d.h. entlang der Hauptstraße). Im nordöstlichen Eck des Flurstücks, wo ein Feldweg angrenzt, der in die Hauptstraße mündet, soll die im Norden bereits bestehende Feldhecke auf einer Länge von knapp 40 m verlängert werden.

8.2.6.2 Folgende Maßnahmen sind konkret vorgesehen (siehe auch Tabelle zur Ausgleichsfläche sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Anlage einer Vogelschutzhecke mit dem Schwerpunkt auf Frucht tragenden Gehölzen (Breite einschließlich des krautigen Saumbereichs 10 m)
- Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Wildobstbäume wie Vogel-Kirsche sowie Sträucher wie z.B. Hundsrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder)

- Die Pflanzungen sollten spätestens in dem Jahr erfolgen, in dem das Bauvorhaben abgeschlossen wird. Idealer Pflanzzeitpunkt ist der Herbst. Für die vorgesehene Pflanzfläche sind zwischen 120 und 140 Pflanzen zu verwenden.

8.2.6.3 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (intensiv genutzte Fettwiese) wird durch die Anlage einer Vogelschutzhecke ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen; die Nutzungsextensivierung durch die Aufgabe der Grünlandnutzung reduziert den Eintrag von Schadstoffen in den Boden. Langfristig sichern die Gehölze eine naturnahe Abgrenzung zwischen dem Schulgelände und der östlich liegenden Wohnbebauung.

8.2.6.4 Tabelle zur Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche	Lage der Fläche	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Grünland auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3270 (Gemarkung Mittelberg)	extern	intensiv genutzte Fettwiese	Anlage einer Vogelschutzhecke unter Verwendung Frucht tragender, einheimischer Gehölze	358
<b>Summe</b>				<b>358</b>

8.2.6.5 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der zugeordneten Fläche bzw. -maßnahme vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der Ausgleichsfläche ist vom Eigentümer vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) vorzunehmen.

## **9.1 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper und Garagen beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Ferner weisen die bestehenden angrenzenden Gebäude ebenfalls Satteldächer auf. Andere Dachformen in diesem Bereich sind auf Grund der Außenwirkung und Ortsrandlage nicht sinnvoll. Darüber hinaus werden so genannte Negativ-Gaupen und vertikale Versätze ausgeschlossen, da beide Gestaltungselemente als nicht ortstypisch einzustufen sind.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass das Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnte. Es wird ein Spektrum von 18 bis 32 Grad festgesetzt.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

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

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

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

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,12 ha

**10.2.2 Planänderungen**

10.2.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 24.04.2017 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 05.04.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Diese Änderungen umfassten folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.04.2017 enthalten):

- 10.2.2.2 – Änderung der Pflanzmaßnahme auf der zugeordneten externen Ausgleichsfläche
  - Anpassung der Rechtsgrundlagen
  - Redaktionelle Änderungen bei der Begründung

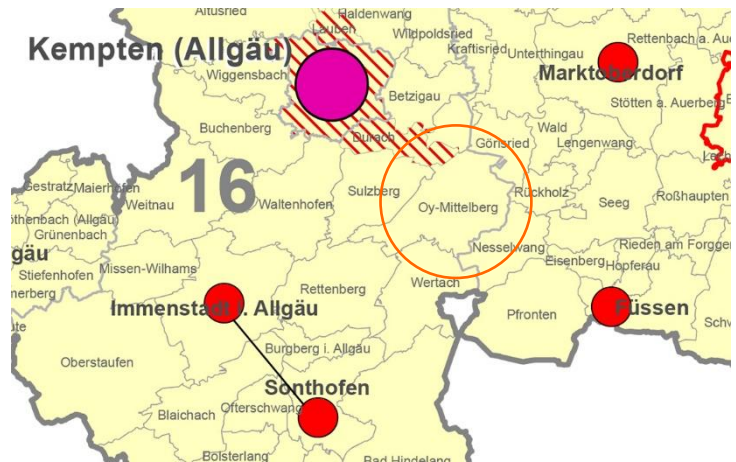
10.2.2.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 19.06.2017 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.05.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.06.2017 enthalten):

- 10.2.2.4 – Änderung der externen Ausgleichsfläche (Streichung der alten Fläche (Teil der Fl.-Nr. 3236/4); Aufnahme einer gleich großen neuen Fläche (Teil der Fl.-Nr. 3270) mit identischen Pflanzmaßnahmen)  
– Redaktionelle Änderungen bei der Begründung

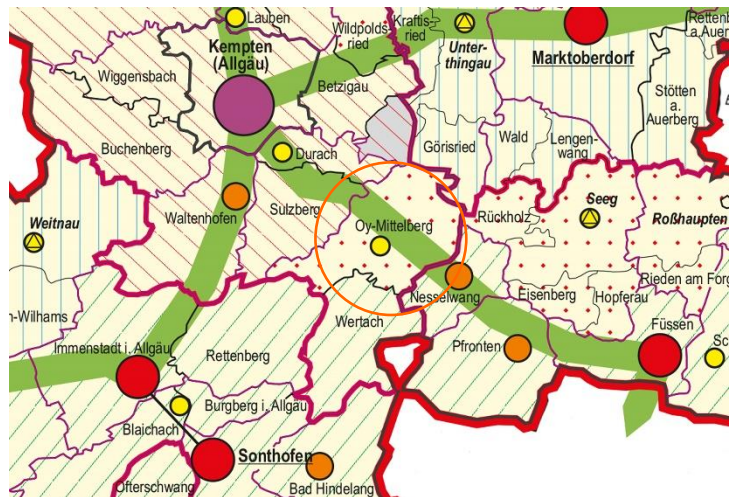
10.2.2.5 Für die in der Sitzung des Gemeinderates am 07.08.2017 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.07.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.08.2017 enthalten):

10.2.2.6 – Redaktionelle Änderungen bei der Begründung und Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

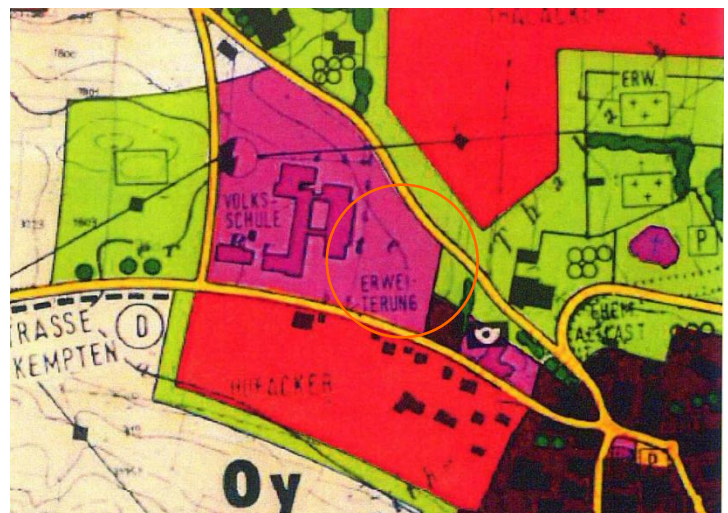
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein "ländlicher Raum"



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



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung der Fläche als "Fläche für Gemeinbedarf" zum Zweck der Erweiterung des Schulgebäudes



**12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

**12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

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

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

## 12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Oy-Kressener Straße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "Oy-Kressener Straße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den .....  
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.01.2017

Plan geändert am: 05.04.2017

Plan geändert am: 19.05.2017

**Plan geändert am: 11.07.2017**

Planer:

.....  
(i.A. C. Remmler)

Büro Sieber, Lindau (B)

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