

- Teil C -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Oberzollhaus - Schmiedenschache“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 18.09.2024

Fassung vom:
16.12.2024
07.04.2025 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Topografie und Vegetation	5
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	13
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	14
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	14
4.	Ziele der Planung	15
4.1	Plankonzept	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	17
4.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	17
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	18
4.4.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Geländeänderungen	18
4.4.4	Stellplätze, Nebenanlagen	19
4.5	Grünordnung, Freiraumgestaltung	20
4.6	Verkehr	20
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr	20
4.6.2	Ruhender Verkehr	21
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	21
4.7	Immissionsschutz	21
5.	Ver- und Entsorgung	23
5.1	Wasserversorgung	23
5.2	Abwasserentsorgung	23
5.2.1	Schmutzwasser	24
5.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung	24
5.3	Energie-, Strom- und Gasversorgung	25
5.4	Fernmeldeanlagen	25
5.5	Abfallbeseitigung	25
6.	Umweltbericht	26
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	26
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	26
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ...	27
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	27

6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	27
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	36
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen	36
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	37
6.5	Kumulative Auswirkungen	37
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	37
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen	38
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	38
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	38
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	38
6.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	39
6.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung	43
6.9	Planungsalternativen	44
6.10	Zusätzliche Angaben	46
6.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	46
6.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	47
6.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	48
7.	Städtebauliche Statistik	49

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“
der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 07.04.2025 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Im Bereich der Ortslage Oberzollhaus haben sich in den vergangenen Jahrzehnten südöstlich der Kreisstraße OA 10 auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Am in der Nähe hiervon liegenden Bahnübergang ergibt sich auf der nordöstlichen Seite nun die Möglichkeit, einen weiteren nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb anzusiedeln, zumal der Gemeinde hierfür auch bereits eine entsprechende Anfrage eines ortsansässigen Betriebes vorliegt. Die in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten im Südosten von Oberzollhaus bereits entstandenen Gewerbebetriebe weisen eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich des Gemeindegebietes auf. Demzufolge soll eine weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung im Bereich des Bahnüberganges forciert werden, zumal damit auch den Zielen des Regionalplanes Allgäu entsprochen werden kann, wonach *„in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben ist“* (siehe auch Kapitel 3.1).

Die betreffende, nördlich des Bahnüberganges an der Füssener Straße liegende Fläche ist bislang Bestandteil des baulichen Außenbereiches nach § 35 BauGB, so dass für die geplante gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aktuell kein Planungsrecht besteht. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen bislang als „Grünflächen im Außenbereich“ dargestellt. Das künftige Planungsgebiet liegt südlich des Bebauungsplanes „Untierzollhaus“, grenzt hieran aber nicht unmittelbar an.

Zur planerischen Sicherung der geplanten gewerblichen Nutzfläche hat der Gemeinderat Oy-Mittelberg in der Sitzung vom 25.09.2023 demzufolge bereits neben der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (17. Änderung) auch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“) im Parallelverfahren beschlossen und die erforderlichen Verfahren hierfür eingeleitet. Neben der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, sollen mit dem Bebauungsplan auch die verkehrlichen sowie umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich angemessen bewältigt und abgehandelt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg und liegt unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempten im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Oberzollhaus. In südlicher Nachbarschaft liegen die bestehenden Gewerbeflächen „Rottachstich“.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591, 1592 (Füssener Straße) und 1599. Sämtliche überplanten Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Mittelberg zugehörig.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,29 ha. Davon entfallen ca. 0,15 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE_{red}), ca. 0,12 ha auf bestehende Verkehrsflächen (Füssener Straße) und ca. 0,02 ha auf geplante private Grünflächen.

Die teilweise überplanten Grundstücke Flur Nrn. 1591 und 1599 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bei der überplanten Teilfläche der Füssener Straße (Flur Nr. 1592) handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, deren Eigentum ebenfalls bei der Gemeinde Oy-Mittelberg liegt.

2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der

Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld. Das Höhengniveau der östlich der Füssener Straße liegenden Fläche fällt von einem Niveau von etwa 885,5 m ü. NHN im Südwesten auf ein Höhengniveau von etwa 883,9 m ü. NHN im Nordosten um etwa 1,6 m ab.

Nachdem die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche bislang teilweise durch eine Baumschule genutzt wurde, finden sich im Nordteil dieser Fläche noch einige Anpflanzungen (nicht heimische Ziergehölze, Thujen / Kieferen), die unmittelbar von staudenreichen (Brennesselfluren) bzw. krautarmen, grasreichen Grünflächen (zur Straße hin) umgeben sind. Im Straßenrandbereich der Füssener Straße existieren darüber hinaus auch noch drei Laubbäume unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung. Im südöstlichen Randbereich der gewerblich zu entwickelnden Fläche geht das Grünland in arten- und strukturreiches Dauergrünland über, welches aufgrund der hier anzutreffenden Krautarten (Wiesen-Fuchsschwanz, Ruchgras, Wiesen-Platterbse etc.) unter den Schutzstatus nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 Bay-NatSchG einzustufen ist. Für den teilweisen Eingriff in dieses geschützte Biotop hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens bereits einen Antrag auf Ausnahme (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu, SG Umwelt und Natur vom 20.03.2025 (Az.: SG 22.2 - 1734.03) wurde diese naturschutzfachliche Ausnahme zwischenzeitlich auch erteilt.



Abb. 2: Ausgangszustand Plangebiet, © Google maps 2024

Bei der überplanten Teilfläche des Straßenraumes der Füssener Straße handelt es sich um die vollflächig mit Asphalt versiegelte Fahrbahn und die diese begleitenden Straßenbegleitgrünflächen, welche durch die Planung aber keine Änderung erfahren. Auch die überplante Teilfläche der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage ist vollflächig mit Asphalt versiegelt.

2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich der unteren Süßwassermolasse. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Als natürlicher Bodentyp findet sich hier

Braunerde-Pseudogley und (Haft-) Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch), sowie gering verbreitet Gleye aus Substraten der (Kalk-)Konglomerat-, (Kalk-) Sandstein- und Mergelverwitterung (Molasse) mit weitem Bodenartenspektrum. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Die gesamte Ortslage Oberzollhaus wird von verschiedenen kleineren Bächen und Gräben (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen, deren Gewässerläufe im Ortsbereich überwiegend massiv verbaut, eingeengt und teilweise verrohrt sind. Diese kleineren Gewässerverläufe vereinigen sich im südöstlichen Teil der Ortslage zu einem gemeinsamen Gewässerverlauf, welcher über das östlich des Plangebietes, etwa 2 bis 3 m tiefer hierzu liegende Areal der ehemaligen Kläranlage verläuft und sich weiter in südöstlicher Richtung nahezu parallel zur Staatsstraße in Richtung des Gewässers der Rottach erstreckt. Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft unter der bereits bestehenden Zufahrt zur Kläranlage ein verrohrter Seitenbach aus Richtung des westlich der Füssener Straße liegenden Grundstückes Flur Nr. 1479/2 über das Plangebiet hinweg zum im Bereich der ehemaligen Kläranlage verlaufenden offenen Gewässer. Im Bereich der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche selbst ist kein offenes Gewässer oder eine entsprechende Verrohrung vorhanden.

Zur Beurteilung einer möglichen Hochwassergefährdung bzw. einer möglichen Gefährdung infolge von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen im Ortsteil Oberzollhaus wurde im Rahmen der Aufstellung des nördlich zum Plangebiet liegenden Bebauungsplanes „Untierzollhaus“ vom Büro IWA, Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik GmbH Kempten bereits eine zweidimensionale Wasserspiegelberechnung und Voruntersuchung zum Hochwasserschutz (Projekt Nr. 17 2557 vom Juli 2018) durchgeführt. Hierbei hat sich gezeigt, dass es im Falle eines hundertjährigen Abflussereignisses (HQ₁₀₀) in der Ortslage zu teilweisen Ausuferungen entlang der bestehenden Gewässer mit Wassertiefen von bis zu 0,50 m kommt. Auch wenn die hydraulischen Berechnungen des Büros IWA aus dem Jahr 2018 das aktuelle Planungsgebiet nicht betrachten, umfasst die dieser Berechnung zugrunde liegende Bestandsvermessung neben der überplanten Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage dennoch auch einen Großteil des unmittelbar östlich/nordöstlich zum Bebauungsplangebiet liegenden Areals der ehemaligen Kläranlage. Aus dieser Bestandsvermessung geht hervor, dass die östliche Begrenzung des Areals der ehemaligen Kläranlage mit einem Höhenniveau von etwa 882 m ü. NHN als Tiefpunkt in diesem Bereich fungiert. Im Falle eines Hochwasser-/Extremereignisses im Bereich der durch den Ort Oberzollhaus verlaufenden Gewässer fungiert das Areal der Kläranlage in gewisser Weise als Retentionsraum über den das Oberflächenwasser nach Südosten zu einem nochmals deutlich tiefer liegenden (etwa 877 m ü. NHN) Bachlauf (Zulauf zur Rottach) geleitet wird. Mit einem mittleren Höhenniveau von etwa 884,7 m ü. NHN liegt das Plangebiet über dem Areal der ehemaligen Kläranlage und deutlich über

dem Niveau des südöstlich verlaufenden Bachlaufes. Infolge einer Überbauung des Plangebietes sind demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf einen potenziellen Hochwasserabfluss bzw. auf den Fließweg eines Hochwasserereignisses (HQ₁₀₀) zu erwarten. Auch die Möglichkeit einer Überschwemmung des Plangebietes ist aufgrund der vorherrschenden Topografie nicht sehr wahrscheinlich, zumal das überplante Areal noch teilweise höher liegt als die nordöstlichen Ausläufer des bestehenden Siedlungsgebietes von Oberzollhaus.

Ein über das westlich der Füssener Straße liegende Grundstück Flur Nr. 1479/2 verlaufender offener Gewässerlauf mündet vor der Straße in die Verrohrung / Kanal, welche im nördlichen Änderungsbereich unter der bestehenden Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) hindurch auf das Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) geführt wird und hier in den dortigen Bachlauf eingeleitet wird. Das offene Gerinne auf Grundstück Flur Nr. 1479/2 wird gespeist durch einen unter der Bahnstrecke Pfronten-Kempten hindurchgeführten Kanal, dessen Durchmesser identisch ist mit dem weiterführenden Kanal unter der Füssener Straße. Demzufolge kann die in dem offenen Gerinne ankommende Wassermenge auch ohne Rückstau wieder unter der Füssener Straße hindurch zum Bachlauf auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage abgeleitet werden. Im Falle eines Extremereignisses (Starkregen etc.) wird das über dieses offene Gerinne laufende Oberflächenwasser bereits auf den Flächen südwestlich der höherliegenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten zurückgehalten. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet sind hierdurch nicht zu erwarten. Andererseits werden durch die geplante gewerbliche Entwicklung auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt, nachdem die geplante Bebauung auch künftig einen deutlichen Abstand zu diesen einhält.

Für das Plangebiet liegen bislang noch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Nachdem die geplante Bebauung ohne Kellergeschosse erfolgen wird, sind aber keine nachteiligen Auswirkungen dieser auf das Grundwasser bzw. auf Dritte (Grundwasseraufstau etc.) zu erwarten. Nach den Erkenntnissen aus benachbarten Bauvorhaben im nördlich / westlich liegenden Siedlungsgebiet Oberzollhaus, weist der Untergrund im Plangebiet keine gute Versickerungseignung auf.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Oy-Mittelberg in der Region 16 (Region Allgäu) relativ zentral zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt und Sonthofen sowie den Mittelzentren Füssen und Marktoberdorf.

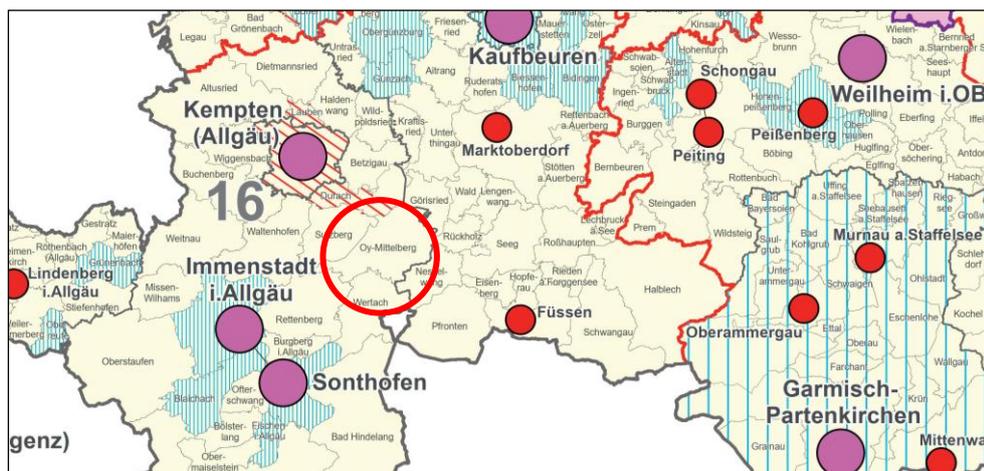


Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

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

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

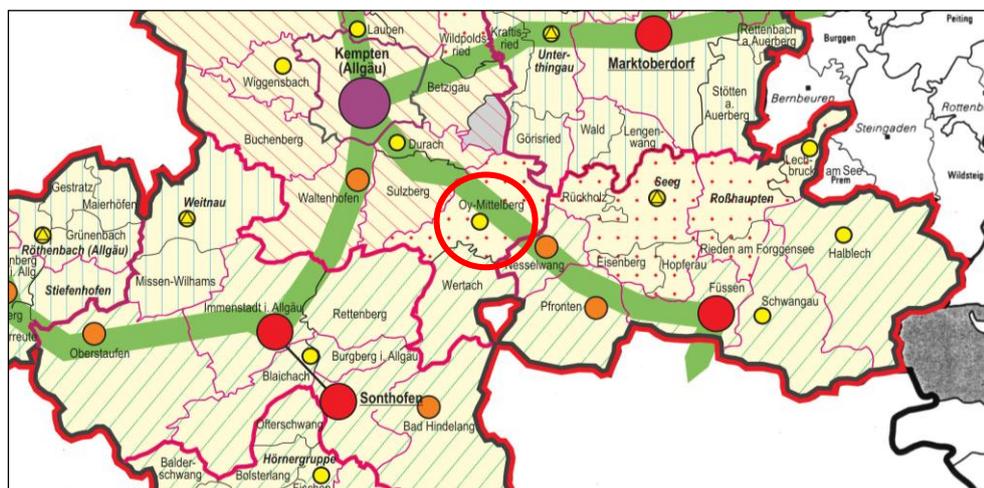


Abb. 4: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

... ist in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben (B II G 1.1 Abs.1 RP 16),

... soll auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden (B II Z 1.2 RP 16), wobei

der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte dabei besondere Bedeutung zukommt (B II G 1.2 RP 16), ...

Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Infolge der Lage der im Regionalplan Allgäu (Region 16) als Kleinzentrum festgelegten Gemeinde Oy-Mittelberg an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Kempten - Füssen haben sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten insgesamt etwa 12,6 ha an gewerblich genutzten Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg entwickelt.

Übersicht der gewerblichen Entwicklung der letzten 23 Jahre			
Flächen für Gewerbe und Industrie	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Region Schwaben
31.12.2000	4,17 ha	244,93 ha	5.892,11 ha
31.12.2010	6,42 ha	310,51 ha	7.161,30 ha
31.12.2023	12,56 ha	490,44 ha	8.863,96 ha

Tab. 1: Entwicklung der gewerblichen Nutzflächen im Zeitraum 2000 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Siedlungsflächen für Gewerbe und Industrie im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg in den letzten 23 Jahren um ca. 200 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 8,7 %). Diese Entwicklung liegt damit deutlich über der durchschnittlichen Entwicklung entsprechender Siedlungsflächen im Landkreis Oberallgäu (ca. 100 %, jährliche Zunahme ca. 4,3 %) sowie in der gesamten Region Schwaben (ca. 50 %, jährliche Zunahme ca. 2,2 %). Infolge der topographischen Besonderheiten und der hohen landschaftlichen Wertigkeit des Großteils der Flächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg hat sich diese gewerbliche Entwicklung vorwiegend auf die Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“, „Gewerbepark - West“ und „Wildberger Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Autobahnanschlusses „Oy-Mittelberg“ konzentriert. Weitere gewerbliche Nutzflächen befinden sich im „Gewerbegebiet Oberzollhaus“ südlich der Staatsstraße St 2510 und östlich der Kreisstraße OA 10. Ergänzend befindet sich am südöstlichen Ortsausgang der Ortslage Oy auch noch ein größerer Betrieb zur Erzeugung von Produkten der Körper- und Gesundheitspflege sowie zwei mittelgroße Betriebe westlich und östlich der Hauptstraße. Wie die Ortsteile Faistenoy, Haslach, Maria-Rain, Mittelberg, Oberzollhaus, Petersthal und Schwarzenberg ist auch die Ortslage Oy vorwiegend auf eine wohnbauliche und touristische Nutzung ausgelegt. Lediglich im Bereich des Ortskernes finden sich noch einige wenige Kleinstgewerbe und Handelseinheiten. Die bereits bestehenden Siedlungsflächen im Bereich der einzelnen Ortslagen scheiden demnach u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nachbarschaft zu schutzbedürftigem Wohnen) und auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit für eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzflächen grundsätzlich aus. Darüber hinaus sind viele Flächen im Gemeindegebiet aufgrund der Lage in der Allgäuer Voralpenlandschaft (hügelige Topografie) für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht geeignet. Ebenfalls für

eine gewerbliche Nutzung völlig ungeeignet sind die zahlreichen Moorflächen, die das Gemeindegebiet in weiten Teilen prägen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde lediglich noch Flächen nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus (siehe auch Abb. 4) als potenzielle gewerbliche Entwicklungsflächen gesichert.



Abb. 5: Entwicklungspotential nördlich und südlich Oberzollhaus (jeweils ohne Maßstab)

Unter Berücksichtigung der im Bereich südlich der Ortslage Oberzollhaus bereits jetzt teilweise vorhandenen gewerblichen Nutzflächen („Gewerbegebiet Oberzollhaus“), weisen diese Entwicklungsflächen insgesamt noch ein gewerbliches Entwicklungspotenzial von etwa 6,4 ha (ca. 4,5 ha nördlich und ca. 1,9 ha südlich Oberzollhaus) für die nächsten Jahre auf. Der Nachteil dieser Flächen liegt aktuell aber darin, dass diese bislang für die Gemeinde noch nicht verfügbar sind.

Selbst wenn man davon ausgeht, dass sich die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Oy-Mittelberg in den nächsten 10 bis 20 Jahren auf das durchschnittliche Niveau des Landkreises Oberallgäu (durchschnittliche jährliche Zunahme etwa 4,3 %, siehe Tab. 1) einpendelt, ist für diesen Zeitraum noch immer von einem Bedarf von weiteren etwa 10 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg auszugehen. Mit dem seit 2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ hat die Gemeinde auf Flächen nördlich und südlich der Autobahn A 7 mittlerweile bereits weitere gewerbliche Nutzflächen in einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha planungsrechtlich für eine derartige Entwicklung gesichert. In Verbindung mit den gewerblichen Potenzialflächen nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus (Gesamtfläche ca. 6,4 ha) kann damit in Summe ein realistisches, gewerbliches Entwicklungspotenzial von knapp 10 ha innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg gesichert und den zu erwartenden gewerblichen Entwicklungen in den nächsten 10 bis 20 Jahren angemessen Rechnung getragen werden.

Bei der aktuell vorliegenden Anfrage eines ortsansässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes handelt es sich um einen Garten- und Hausmeisterservice mit ca. 4 festen Mitarbeitern an dieser Betriebsstätte. Neben Büro- / Besprechungs-, Aufenthalts- und Sanitärräumen erfordert dieser Betrieb insbesondere eine Fahrzeughalle und Werkstatt zur Reparatur / Wartung der Fahrzeuge und sonstigen Gerätschaften. Die normalen Arbeitszeiten dieses Gewerbebetriebes erstrecken sich von 07:00 Uhr morgens bis ca. 17:00 Uhr

abends. Eine Ausnahme hiervon bildet insbesondere der Winterdienst, bei dem abhängig von der Wetterlage immer mindestens 2 Mitarbeiter und 2 Fahrzeuge auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten weitestgehend rund um die Uhr im Einsatz sind. Insbesondere aufgrund dieser Tätigkeiten ist die Integration einer Betriebsleiterwohnung in diesen Gewerbebetrieb zwingend erforderlich, um kurzfristig auf sich ändernde Witterungsbedingungen etc. reagieren zu können. Für den Großteil der im Gemeindegebiet aktuell noch verfügbaren gewerblichen Entwicklungsflächen („Gewerbepark an der Autobahn“, „Gewerbepark - West“ etc.) ist eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter planungsrechtlich aber gar nicht zulässig. Zudem sind die wenigen gewerblichen Entwicklungsflächen, auf denen eine derartige Wohnnutzung überhaupt möglich wäre, für die Gemeinde entweder nicht verfügbar oder bereits anderweitig an andere Interessenten vergeben. Daher kann der aktuell vorliegenden Anfrage des ortsansässigen Gewerbebetriebes (Garten- und Hausmeisterservice) nicht im Bereich von planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg Rechnung getragen werden.

Die für die Ansiedlung des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes stattdessen vorgesehene Fläche liegt unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempten und südöstlich des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteils Oberzollhaus. Das betreffende, im Eigentum der Gemeinde liegende Grundstück schließt zudem im Osten unmittelbar an das Areal der ehemaligen Kläranlage an, welche heute nur noch als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz fungiert. Westlich der Füssener Straße liegt das bislang letzte, südlichste Wohngebäude der vorwiegend dörflich geprägten Siedlungsstruktur des Ortsteiles Oberzollhaus. Zudem haben sich südlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 in den vergangenen Jahrzehnten bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Mit der Ansiedlung des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes mit integriertem Betriebsleiterwohnen auf der Fläche unmittelbar östlich der Füssener Straße kann die Bestandsbebauung der Ortslage Oberzollhaus aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise nach Südosten hin abgerundet werden. Mit der baulichen Entwicklung dieser Fläche kann der endgültige bauliche Abschluss der von der Bahnstrecke Pfronten-Kempten bereits räumlich gefassten Bestandsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus in Richtung Süden zur Bahnstrecke und den dort beginnenden Forstflächen geschaffen werden. Zudem können bei der maßvoll geplanten baulichen Entwicklung auch bereits vorhandene Erschließungsstrukturen (Füssener Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt werden.

Anbindegebot

Die auf einer Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Flur Nr. 1591, Gemarkung Mittelberg, unmittelbar östlich der Füssener Straße vorgesehene

Entwicklung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes liegt im Norden und Westen unmittelbar an die bestehenden Siedlungsstrukturen der vorwiegend dörflich geprägten Ortslage Oberzollhaus an, welche sich beidseits entlang der Füssener Straße erstrecken und im Westen von der Bahnstrecke Pfronten-Kempten auch räumlich klar begrenzt werden. Diese Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg auch bereits als gemischte Bauflächen dargestellt. Für den Änderungsbereich liegt damit eine angemessene Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 vor, so dass dem landesplanerischen Anbindegebot bei der Änderungsplanung auch entsprochen werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante Entwicklung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs mit integriertem Betriebsleiterwohnen auf der Fläche östlich der Füssener Straße, nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische / regionalplanerische Belange stehen der aktuellen Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg mit Änderungsgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg ist die überplante Fläche bislang als „Grünfläche“ dargestellt, auf welcher eine bestehende Trafostation gekennzeichnet ist. Im Norden und Nordwesten schließen „gemischte Bauflächen“ unmittelbar an das Plangebiet an. Die Füssener

Straße ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ und die Bahnstrecke Pfronten-Kempten als „Bahnanlage“ dargestellt.

Die im Plangebiet geplante Entwicklung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes kann demnach aktuell nicht aus den Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (17. Änderung). Dabei werden im gesamten Änderungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung künftig „gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen (G_{red})“ mit einer „Grünfläche“ am südlichen Randbereich dargestellt. Ein Standort für eine neue Trafostation wird im nordwestlichen Änderungsbereich gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächen-nutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplante Fläche östlich der Füssener Straße und nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten im Süden der gewachsenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für die südöstlich von Oberzollhaus geplante Gewerbefläche existiert somit bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

In nördlicher Nachbarschaft existiert für die Flächen östlich der Füssener Straße der seit Ende 2021 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Untierzollhaus“, der diese Flächen als „Dorfgebiet“ mit zugehörigen öffentlichen und privaten „Grünflächen“ sowie „Verkehrsflächen“ planungsrechtlich sichert. In diesen Bebauungsplan wird mit der aktuellen Planung aber nicht eingegriffen.

3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende, geplante gewerbliche Baufläche ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden durch die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus, die vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt werden,
- im Osten durch das Areal der ehemaligen Kläranlage Oberzollhaus, welche mittlerweile nicht mehr für diese Zwecke genutzt wird, sondern lediglich noch als Überleitungsbauwerk zum kommunalen Kanalnetz fungiert. Zudem grenzen östlich auch die Ausläufer eines kleinen Waldgebietes im Umlauf eines dort verlaufenden Bachlaufes an,
- im Süden folgen auf eine Grünfläche (u. a. arten- und strukturreiches Dauergrünland) die Anlagen der eingleisigen, nicht-elektrifizierten Bahnstrecke Pfronten-Kempten,

- im Westen folgen auf den Straßenraum der Füssener Straße eine Grünfläche sowie das letzte, südlichste Gebäude im Siedlungszusammenhang der Ortslage Oberzollhaus, die im Westen wiederum durch die Bahnanlage begrenzt werden.

4. Ziele der Planung

4.1 Plankonzept

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes (Garten- und Hausmeisterservice) mit zugehöriger Betriebsleiterwohnung auf der Fläche östlich der Füssener Straße im Südosten der gewachsenen Ortslage von Oberzollhaus, um der Anfrage nach einer Betriebserweiterung eines bereits ortsansässigen Gewerbebetriebes Rechnung tragen und eine verträgliche bauliche Arrondierung des südöstlichen Siedlungsgebietes von Oberzollhaus in Richtung der dieses bereits jetzt räumlich begrenzenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten sicherstellen zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen auf dem Areal östlich der Füssener Straße geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist.

Das Planungskonzept sieht ein zweigeschossiges, winkelförmiges Betriebsgebäude mit integrierter Betriebsleiterwohnung vor, das in ortstypischer Bauweise (verputzte Fassade / Holzverschalung mit flachgeneigtem Satteldach) parallel zum Straßenraum der Füssener Straße ausgerichtet ist. Durch das winkelförmige Gebäude wird die sich nach Norden in Richtung der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage Oberzollhaus erstreckende gewerbliche Betriebs-/Hofffläche in südlicher Richtung räumlich klar begrenzt. Die Erschließung des neuen Gewerbebetriebes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig ausschließlich über die bestehende Zufahrt zur Kläranlage erfolgen, welche im Westen unmittelbar an die Füssener Straße anbindet. Zur Gewährleistung eines ansprechenden, endgültigen Abschlusses des Siedlungsgebietes von Oberzollhaus in Richtung Bahnstrecke Pfronten-Kempten wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen vorgesehen.

Mit den gewählten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus nach Südosten zur Bahnstrecke hin sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Hinsichtlich der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen orientiert sich die Planung weitestgehend am Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Von den im Nutzungskatalog als generell zulässig aufgeführten Nutzungen werden lediglich die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) im Plangebiet nicht zugelassen.

Eine Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird generell ausgeschlossen, nachdem ein wirtschaftlicher Betrieb derartiger Anlagen in der Region erfahrungsgemäß eine nicht unerhebliche Höhenausdehnung solcher Anlagen zur Folge hat, was im Bereich des Siedlungsgebietes von Oberzollhaus nicht gewünscht ist.

Die Errichtung einer Tankstelle (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) ist an dem geplanten Standort ebenfalls nicht gewünscht, da eine derartige Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Siedlungsgebiet leiten und in diesem Zusammenhang zusätzliche Lärm- und Abgasemissionen verursachen würde. Zudem ist eine Tankstelle auf der überplanten Fläche am südöstlichen Rand der Ortslage Oberzollhaus auch ökonomisch und infolge der Zufahrtssituation (keine direkte Anbindung auf die Füssener Straße) nicht sinnvoll.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen von Oy-Mittelberg und den umliegenden Kommunen werden Verkaufsflächen im festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen. Damit kann den Betrieben eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren in vertretbarem Umfang (maximal 200 m² Verkaufsfläche) eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im geplanten sowie in dem in südlicher Nachbarschaft liegenden Gewerbegebiet vermieden werden.

Die nach dem Nutzungskatalog der BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden am überplanten Standort östlich der Füssener Straße und nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten unter Berücksichtigung der hierfür maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben allgemein zugelassen, da im Obergeschoss des neuen Betriebs eine entsprechende Betriebsleiterwohnung vorgesehen ist. Hierdurch wird auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet nicht nachteilig beeinträchtigt, zumal eine Entwicklung von eigenständigen Wohngebäuden im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), der zulässigen Wandhöhe (WH, Höchstmaß) und der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Im Hinblick auf einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden soll mit der aktuellen Planung eine zeitgemäße, für gewerbliche Nutzungen angemessene bauliche Verdichtung auf den geplanten gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden. Demzufolge wird für die neuen gewerblichen Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,6 zugelassen. Mit dieser Vorgabe kann die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegte Obergrenze für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) innerhalb des Plangebietes auch künftig noch deutlich unterschritten werden.

Die auf den gewerblichen Bauflächen getroffene Vorgabe zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (maximal II Vollgeschosse) orientiert sich an der Ausprägung der bereits bestehenden Gebäudestrukturen im nördlich / westlich angrenzenden Siedlungsgebiet der Ortslage Oberzollhaus und den Vorgaben in dem hierfür bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Untierzollhaus“. Darüber hinaus wird die horizontale Ausdehnung unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Topografie auch noch durch konkrete Vorgaben zur Wandhöhe (WH maximal 890,5 m ü. NHN) und zur Gebäudeoberkante (OK maximal 892,5 m ü. NHN) reglementiert. Bezogen auf das mittlere vorhandene Geländeniveau des Plangebietes werden damit absolute Höhen von etwa 5,5 m (WH) bzw. etwa 7,5 m (OK) für das neue gewerbliche Gebäude ermöglicht.

Mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung können die im nördlich / westlich angrenzenden Siedlungsgebiet von Oberzollhaus bereits vorhandenen baulichen Strukturen aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise im Bereich des Plangebietes und damit am neuen künftigen Siedlungsrand von Oberzollhaus fortgeführt werden. Für die geplante gewerbliche Arrondierung des Siedlungsgebietes kann damit eine ortsbildverträgliche Ausprägung und Höhenentwicklung sichergestellt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung

(Teil A) dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich weitestgehend an den bereits vorliegenden Entwurfsplänen des Betriebes, lassen für den Bauherren aber auch künftig noch eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf mögliche künftige Erweiterungen und Veränderungen der gewerblichen Anlagen zu. Um eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen der Füssener Straße durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, wird mit den Baugrenzen zum Straßenrand ein entsprechender Mindestabstand von 7,5 m eingehalten.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten gewerblichen sowie auch der bereits in Nachbarschaft bestehenden sonstigen Gebäude und Nutzungen Rechnung getragen werden kann.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Um gewährleisten zu können, dass die künftigen Gebäude sich auch tatsächlich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild (Topografie etc.) einfügen, wurden sämtliche Höhenfestsetzungen (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe, Wandhöhe und Gebäudeoberkante) jeweils auf Meter über Normalhöhennull (m ü.NHN) bezogen. Damit wird künftig auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung nach Umsetzung der Bebauung gewährleistet. Mit dem gewählten Spielraum bei der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der neuen Gebäude (Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,30 m) wird den Bauherren auch eine gewisse Flexibilität im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Objektplanung eingeräumt.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden.

4.4.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Geländeänderungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung (flachgeneigte Satteldächer) sind erforderlich, um eine ortstypische, mit den bereits bestehenden Gebäudestrukturen des nördlich / westlich angrenzenden Siedlungsgebietes von Oberzollhaus vereinbare Gestaltung der neuen gewerblichen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Bereits in der Ortslage vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden auf der überplanten Fläche am künftigen Ortsrand von Oberzollhaus sinnvoll fortgeführt. Auch die Vorgaben zu Solaranlagen im Bereich der Dachflächen tragen dieser Zielsetzung Rechnung. Daher dürfen nur parallel zu den Dachflächen angeordnete („Auf-Dach-Anlagen“) oder in die Dachdeckung eingebundene Solaranlagen realisiert werden, während aufgeständerte Anlagen nicht zulässig sind.

Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck des Siedlungsgebietes nachhaltig

störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege und schutzbedürftige Nutzungen vermeiden zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes auf der künftig als südlicher Ortsrand des Siedlungsgebietes von Oberzollhaus fungierenden Fläche trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,5 m) und Gestaltung (senkrechte Holzlatten, Stab-/Metallgitter oder Hecke) der Einfriedung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Bei besonderen sicherheitstechnischen Aspekten ist eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen, sofern diese hinterpflanzt bzw. begrünt wird. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von zu starken Eingriffen in die vorhandene Topografie und einer weitestmöglichen Bewahrung der gewachsenen Geländestruktur werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maximalmaß von 1,50 m beschränkt. Abgrabungen zum Zwecke der Angleichung des Geländes an neue Gebäude sind damit in geringem Umfang möglich, ohne dass aber die Gefahr besteht, dass die Freianlagen des künftigen Gewerbebetriebes durch große ebene, geplante Flächen oder Aufschüttungen gekennzeichnet werden.

4.4.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten am künftig neuen südlichen Siedlungsrand der Ortslage Oberzollhaus werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Zielsetzung verfolgt auch die Vorgabe, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zwar auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen, zum äußersten Rand des öffentlichen Straßenraumes (Hinterkante Fahrbahn bzw. Hinterkante Fuß-/Radweg) der Füssener Straße aber einen Mindestabstand einhalten müssen. Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen hingegen auf dem gesamten privaten Grundstück umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei um keine fest verorteten, dreidimensionalen baulichen Anlagen handelt. Um aber auch für diese Anlagen eine gewisse Mindestgestaltung / Gliederung sicherstellen zu können, müssen diese nach je 5 oberirdischen Stellplätzen durch einen standortgerechten Laubbaum gegliedert werden.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen auf den öffentlichen

Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sowie hierfür erforderliche Wendemöglichkeiten vollständig auf den privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

4.5 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den gewerblichen Entwicklungsflächen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der künftigen gewerblichen Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des künftig als südlicher Siedlungsrand der Ortslage Oberzollhaus fungierenden Areals zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je angefangener 700 m² Grundstücksfläche) getroffen. Ergänzend wird entlang der südlichen Begrenzung der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. zur Bahnanlage Pfronten-Kempton eine mindestens 7,5 m breite private Grünfläche festgelegt, die mit standortheimischen Laubbäumen (mindestens 3 Bäume) zu bepflanzen ist. Damit kann ein „grüner“ Ortsrand sichergestellt und auch die biologische Vielfalt und Vernetzungsfunktion am Rand des Plangebietes gestärkt werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, den Versiegelungsanteil im Plangebiet möglichst gering zu halten.

In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen eine der künftigen Lage am neuen südöstlichen Ortsrand von Oberzollhaus angemessene Gestaltung und Entwicklung der geplanten gewerblichen Nutzflächen gesichert werden.

Zur Gewährleistung einer verträglichen Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird für jedes Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, der frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen ist.

4.6 Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird künftig über den bereits bestehenden Zufahrtsbereich (Teilfläche aus Flur Nr. 1599, Eigentümer Wasserwirtschaftsamt Kempton) zur ehemaligen Kläranlage Oberzollhaus gewährleistet, der im Westen unmittelbar an die Füssener Straße (Staatsstraße St 2520) anbindet. Zur künftigen Nutzung der bestehenden Zufahrt zur

ehemaligen Kläranlage liegt eine schriftliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des künftigen Gewerbetreibenden vor. Neben diesem bereits bestehenden Anschluss an die Füssener Straße sind für die geplante gewerbliche Entwicklung keine neuen Erschließungsstrukturen erforderlich.

Um eine weitere, direkte Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen über die Füssener Straße vermeiden zu können, wird eine Ausbildung weiterer Ein- / Ausfahrtsbereiche entlang der gesamten östlichen Begrenzung der Füssener Straße in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt auf die Füssener Straße (Staatsstraße St 2520) müssen die erforderlichen Sichtdreiecke an der bestehenden Ein-/Ausfahrt auch künftig von Sicht behindernden Einbauten freigehalten werden.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der künftigen gewerblichen Nutzung (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg und ist abhängig von der tatsächlich umgesetzten Nutzung.

4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Von der bestehenden Zufahrt zur Füssener Straße aus existiert in nördlicher Richtung auf der Ostseite des Straßenraumes bereits ein etwa 2 m breiter, bestehender Gehweg (mit Kennzeichnung „Radfahrer frei“), welcher eine Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortslage Oberzollhaus heraus bzw. in Richtung Ortslage sicherstellt.

Perspektivisch soll auf der Ostseite der Staatsstraße vom Schwarzenberger Weiher aus bis zu diesem bestehenden Weg auch noch ein neuer Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße realisiert werden.

4.7 Immissionsschutz

Das für die Entwicklung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes vorgesehene Areal liegt im Außenbereich im unmittelbaren Anschluss an das gewachsene Siedlungsgebiet der Ortslage Oberzollhaus, östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520) und nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten. Die nächsten Wohngebäude liegen in einer Entfernung von etwa 30 m westlich (Flur Nr. 1479/2) bzw. in einer Entfernung von etwa 50 m nördlich (Flur Nr. 1407) zum Plangebiet. Im Plangebiet selbst sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen:

Für die Immissionssituation im Bereich des Plangebietes maßgebend sind als öffentliche Verkehrswege die Staatsstraße St 2520, die Bundesautobahn A 7

und die Bahnstrecke Pfronten-Kempton. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 / 55 dB(A), wobei der höhere Wert für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen gilt.

Nach Berechnungen des Sachgebietes Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ergeben sich unter Berücksichtigung der Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2021/23 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 und der Verkehrszahlen der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2014 bezogen auf das Jahr 2025 im Plangebiet nachfolgende zu erwartende Beurteilungspegel:

Westfassade: tags 67 dB(A) / nachts 59 dB(A)
Nordfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A)
Ostfassade: tags 57 dB(A) / nachts 49 dB(A)
Südfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A).

Damit ergeben sich an der West-, Nord- und Südfassade eines neuen Gebäudes im Plangebiet teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 2 dB(A) und nachts 4 dB(A). Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) demnach bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) für die betroffenen Gebäudefassaden im Plangebiet festgesetzt. Infolge der im Plangebiet erwarteten Immissionen müssen alle Fenster von Ruhe- und Aufenthaltsräumen an den betroffenen Gebäudefassaden als Schallschutzfenster gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgelegt sein. Zudem sind alle Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an diesen Fassaden mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. Generell sind sämtliche Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Von der ehemaligen Kläranlage als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu rechnen.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Auf Grundlage einer konkreten Betriebsbeschreibung zu dem im Plangebiet anzusiedelnden Betrieb hat das Sachgebiet Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu eine Einschätzung möglicher immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen der Planung vorgenommen.

Ausgehend von der Betriebsbeschreibung sind infolge der geplanten nicht

wesentlich störenden gewerblichen Nutzung für die maßgebende schutzbedürftige Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten.

Die für das nicht wesentlich störende Gewerbegebiet konkret zulässigen Lärmemissionskontingente (L_{EK}) wurden in Abstimmung mit dem Sachgebiet Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgelegt. Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) sind demnach solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent L_{EK} von 58 dB(A)/m² tagsüber und von 43 dB(A)/m² nachts nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" nicht überschreiten. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente sind auch keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die maßgebende schutzbedürftige Nachbarschaft zu erwarten.

Auf das Plangebiet einwirkende elektromagnetische Felder:

Im Plangebiet befindet sich im Südwesten eine Trafostation und eine von dieser abgehende 20-kV Freileitung. Trafostationen und Freileitungen tragen grundsätzlich zu elektromagnetischen Emissionen bei. Die konkreten Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Trafostationen und Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ geregelt. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird die Trafostation einschließlich hiervon abgehender Freileitungen/Leitungen in den nordwestlichen Planbereich verlegt. Nach Rücksprache bei deren Betreiber (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) halten diese Anlagen die Vorgaben der 26. BImSchV zu elektromagnetischen Feldern künftig nicht nur ein, sondern unterschreiten diese teilweise deutlich. Der Planbereich ist demzufolge für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen grundsätzlich geeignet.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) der neuen gewerblichen Baufläche kann über das in der Füssener Straße (St 2520) bzw. im benachbarten Siedlungsgebiet von Oberzollhaus bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus können die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den geplanten gewerblichen Gebäuden geführt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die geplante Gewerbefläche wird an die bereits bestehende zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger der Gemeinde angeschlossen.

5.2.1 Schmutzwasser

Nachdem es sich bei der Planung nur um die Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Betriebes ohne großen Schmutzwasseranfall handelt, ist davon auszugehen, dass sich der Schmutzwasseranfall im Siedlungsgebiet Oberzollhaus mit Umsetzung der aktuellen Planung künftig nicht wesentlich erhöhen wird. Für die kommunale Kanalisation werden sich infolge der Planung demzufolge keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Schmutzwasser des gewerblichen Betriebs wird an die Pumpstation des Wasser- und Abwasserverbandes Oberzollhaus angeschlossen und von dort über Petersthal dem Abwasserverband Kempten (AVKE) zugeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt im Klärwerk des AVKE. Im Plangebiet auftretendes Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen sowie Niederschlagswasser darf nicht in die Verbandskanäle eingeleitet werden, da die entsprechenden Kanalkapazitäten hierfür nicht ausreichend sind.

5.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem Untergrund zugeführt werden. Durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Ausbildung extensiver Durch- und Eingrünungen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird für den Großteil der auf den gewerblichen Bauflächen nachzuweisenden Stellplätze eine möglichst offene, wasserdurchlässige Gestaltung gefordert.

Bei den im angrenzenden Siedlungsgebiet der Ortslage Oberzollhaus in der Vergangenheit bereits umgesetzten Baumaßnahmen hat sich gezeigt, dass der Untergrund teilweise nur eine beschränkte Versickerungseignung aufweist. Infolge dieser beschränkten Versickerungseignung des Untergrundes wird das bei den bestehenden Siedlungsstrukturen anfallende Oberflächenwasser im Status quo über verschiedene Rückhalteeinrichtungen nach DWA-M 153 und DWA-A 117 auf den privaten Grundstücken zurückgehalten, bevor es gedrosselt auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht wird. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch gedrosselt den anliegenden Bachläufen zugeleitet werden. Auch im Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und gedrosselt auf den Privatflächen zur Versickerung gebracht werden. Alternativ kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auch gedrosselt dem östlich anliegenden Bachlauf zugeleitet werden. Die

technische Konkretisierung des Umganges mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt im Rahmen der nachfolgenden konkreten Objekt- / Erschließungsplanung durch den Bauherrn bzw. dessen Planer in Abstimmung mit den maßgebenden Fachdienststellen.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

5.3 Energie-, Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird durch das in der Füssener Straße bzw. im benachbarten Siedlungsgebiet bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) sichergestellt. Auf dem überplanten Areal ist bereits eine Maststation vorhanden, über welche die Versorgung der geplanten gewerblichen Nutzung mit Strom ermöglicht werden kann. Diese Maststation wird im Zuge der Umsetzung der baulichen Entwicklung in den Nordwesten des Plangebietes verlegt. Die konkreten technischen und sonstigen Auflagen / Vorgaben sowie Erschließungsmöglichkeiten sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung bzw. baulichen Umsetzung direkt zwischen dem künftigen Bauherrn bzw. dessen Planer und der AllgäuNetz GmbH & Co. KG zu klären und abzustimmen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie grundsätzlich in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist bei der geplanten gewerblichen Entwicklung vorgesehen einen Großteil der Dachfläche zur solaren Energiegewinnung heranzuziehen.

5.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in der Füssener Straße bzw. dem benachbarten Siedlungsgebiet bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die unmittelbar anliegende Füssener Straße (Staatsstraße St 2520) sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu durchgeführt. Am Abholtag sind die Müllbehältnisse im Bereich der bereits bestehenden Zufahrt am Rand des Straßenraumes zur Abholung bereitzustellen. Eine Befahrung privater Grundstücksflächen durch die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises ist nicht vorgesehen.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Auf Basis der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer vorliegender Erkenntnisse (Fachgutachten etc.) wurde der Umweltbericht konkretisiert und fortgeschrieben.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen auf dem Areal östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten im Südosten der gewachsenen Siedlungsstruktur der Ortslage Oberzollhaus soll der Anfrage eines bereits ortsansässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs (Garten- und Hausmeisterservice) nach einer angemessenen Entwicklungsfläche Rechnung getragen werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich weitestgehend an der im benachbarten Siedlungsgebiet von Oberzollhaus bereits vorhandenen Gebäudestrukturen orientieren, nachdem das Plangebiet künftig auch als neuer südöstlicher Siedlungsrand der Ortslage Oberzollhaus fungieren soll. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) gemäß § 8 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrs- (Füssener Straße) und privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Im südöstlichen Teil der gewerblich zu entwickelnden Flächen befindet sich der Ausläufer eines arten- und strukturreichen Dauergrünlandes, welches

aufgrund der in diesem Bereich anzutreffenden Krautarten (Wiesen-Fuchschwanz, Ruchgras, Wiesen-Platterbse etc.) ein geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG darstellt. Infolge des erforderlichen Eingriffes in dieses geschützte Biotop wurde von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme (Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG) von diesem Schutzstatus bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Diese naturschutzfachliche Ausnahme wurde mit Bescheid vom 20.03.2025 (Az.: SG 22.2 - 1734.03) erteilt.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“ und Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“.

6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche einschließlich der hierin liegenden Gehölzstrukturen (Ziergehölze, Thujen) sowie des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf der überplanten Teilfläche des südöstlich der gewachsenen Ortslage Oberzollhaus liegenden Grundstückes Flur Nr. 1591, Gemarkung Mittelberg, infolgedessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

Bei Durchführung der Planung ist für das Plangebiet von einer Entwicklung von neuen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Bauflächen mit zugehörigen internen Erschließungsstrukturen und randlichen Gehölz- / Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gemäß § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung des vorhandenen mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandes / arten- und strukturreichen Dauergrünlandes auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen der Füssener Straße (Flur Nr. 1592) und die bestehende Zufahrt

(Teilfläche aus Flur Nr. 1599) zur ehemaligen Kläranlage Oberzollhaus werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet selbst sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um eine Grünlandfläche bzw. um arten- und strukturreiches Dauergrünland handelt. Die nächsten wohngenutzten Gebäude liegen unmittelbar benachbart zum Plangebiet westlich der Füssener Straße bzw. nördlich des überplanten Areals.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der unmittelbar anliegenden Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), der Bundesautobahn A 7 sowie der südlich benachbart verlaufenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Kuhglocken etc.) aus landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise hinzunehmen und zu dulden. Infolge der ehemaligen Kläranlage östlich des Plangebietes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- und/oder Geruchsimmissionen für die geplante Nutzung zu erwarten. Südlich des Bahnüberganges der Strecke Pfronten-Kempten befinden sich bereits zu gewerblichen Zwecken genutzte Gebiete, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung gegeben ist.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Im Gemeindegebiet befindliche Naherholungsfunktionen (z.B. FFH-Gebiet) werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Grundsätzlich sind auch bei der geplanten, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Nach einer Berechnung der Fachdienststelle (LRA, Sachgebiet technischer Umweltschutz) sind infolge des geplanten Betriebsablaufs des neuen Gewerbebetriebs (Garten- und Hausmeisterservice) jedoch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen für die maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im benachbarten Siedlungsgebiet der Ortslage Oberzollhaus zu erwarten. Für die geplanten gewerblichen Nutzflächen werden die für den Tag- und Nachtzeitraum jeweils zulässigen Lärmemissionskontingente L_{EK} (in dB(A)/m²) im Bebauungsplan grundsätzlich in der Art festgelegt, dass einerseits eine bestimmungsgemäße Nutzung des geplanten

Betriebes möglich, andererseits aber an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft auch weiterhin den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann (siehe Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“).

Für das Plangebiet selbst werden zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Verkehrslärmeinwirkungen für sämtliche Ruhe- und Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den von Verkehrslärmeinwirkungen (Füssener Straße, A 7, Bahnstrecke Pfronten-Kempton) nachteilig tangierten Gebäudefassaden bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) festgesetzt (siehe auch Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“).

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch das benachbarte Siedlungsgebiet und bestehende Verkehrsflächen (St 2520, Bahnstrecke Pfronten-Kempton etc.) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal diesbezüglich auch keine besonderen Anforderungen an den geplanten Betrieb zu stellen sind.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Nutzflächen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen des Verkehrs auf der unmittelbar anliegenden Füssener Straße deutlich untergeordnet sein werden. Nachdem die unmittelbar östlich anliegende ehemalige Kläranlage Oberzollhaus nicht mehr als Kläranlage betrieben wird, sondern nur noch als Übergabestation zur Einspeisung ins kommunale Abwassernetz fungiert, sind infolge dieser Anlage auch keine nachteiligen Auswirkungen (Gerüche etc.) für das Plangebiet zu erwarten.

Die im Plangebiet liegende Trafostation sowie die von dieser abgehenden Freileitungen halten die Vorgaben der 26. BImSchV zu elektromagnetischen Feldern nicht nur ein, sondern unterschreiten diese teilweise deutlich, so dass diesbezüglich grundsätzlich eine Eignung des Plangebietes für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen gegeben ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Lediglich im Südosten des Plangebietes erstreckt sich ein arten- und strukturreiches Dauergrünland teilweise bis in das Plangebiet hinein. Aufgrund

der in diesem Bereich anzutreffenden Krautarten (Wiesen-Fuchsschwanz, Ruchgras, Wiesen-Platterbse etc.) ist diese Fläche als geschütztes Biotop nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG einzustufen. Südöstlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempton liegt zudem ein weiteres Biotop („Bach südlich Oberzollhaus mit Gehölzsaum“) im weiteren Umgriff des Plangebietes. Diese Flächen werden von der Planung aber nicht unmittelbar tangiert.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich auf der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Fläche nur im südöstlichen Randbereich (arten- und strukturreiches Dauergrünland) relativ naturnah entwickeln. Im Nordteil wurde die überplante Fläche bislang durch eine Baumschule genutzt, so dass sich hier auch noch einige Anpflanzungen (nicht heimische Ziergehölze, Thujen / Koniferen) finden, die unmittelbar von staudenreichen (Brennesselfluren) bzw. krautarmen, grasreichen Grünflächen (zur Straße hin) umgeben sind. Im Straßenrandbereich der Füssener Straße bestehen darüber hinaus noch drei Laubbäume unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Plangebietes gehen die bisherigen mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandflächen einschließlich der darin vorhandenen Gehölze (Thujen, Koniferen) sowie auch ein Teil des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes im südlichen Planbereich dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen, im Gemeindegebiet liegenden Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 6.7.2 „Naturschutz [naturschutzrechtlicher Ausgleich]“). Für die Eingriffe in das arten- und strukturreiche Dauergrünland wurde darüber hinaus von der Gemeinde ein entsprechender Antrag auf Überplanung dieser geschützten Biotopstrukturen gestellt, dem mit Bescheid vom 20.03.2025 (Az.: SG 22.2 - 1734.03) vom Landratsamt Oberallgäu, SG Umwelt und Natur stattgegeben wurde.

Zur Minimierung der Eingriffe werden im südlichen Randbereich der neuen gewerblichen Grundstücksfläche, am Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und zu den Anlagen der Bahnstrecke Pfronten-Kempton auf einer künftig „privaten Grünfläche“ entsprechende Pflanzgebote (mindestens 3 standortheimische Laubbäume) festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit dieser Eingrünung können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichert diese Randeingrünung auch eine ansprechende Gestaltung des künftig neuen, endgültigen Siedlungsrandes im Süden der Ortslage Oberzollhaus. Mit den auf den neuen gewerblichen Grundstücksflächen sowie in deren Randbereich geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig auch merklich zunehmen.

Ergebnis:

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Stellplatzflächen, interne Hof- / Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei der insgesamt ca. 0,17 ha umfassenden Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1591, Gemarkung Mittelberg, handelt es sich im Status quo um eine Fläche, die im Westen von dem großflächig asphaltierten Straßenraum der Füssener Straße (St 2520) und im Süden von den Betriebsanlagen der Bahnstrecke Pfronten-Kempton umgeben ist. Nördlich und westlich folgen die bestehenden Siedlungsstrukturen der gewachsenen Ortslage Oberzollhaus. Auf dem bereits von den umliegenden Verkehrswegen (St 2520, Bahnstrecke Pfronten-Kempton) und dem Siedlungsgebiet Oberzollhaus vorgeprägten und teilweise vorbelasteten Areal, sind lediglich im südöstlichen Randbereich teilweise schützenswerte natürliche Ressourcen (arten- und strukturreiches Dauergrünland) vorhanden. Ausgewiesene Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) sind im Bereich der überplanten Flächen bzw. in deren unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der geplanten Entwicklung von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzflächen auf den Flächen unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520) bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von freien Flächen durch Überbauung mit großflächigen Gebäudestrukturen sowie Hof- / Verkehrsflächen. Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegenständlichen Flächen auch Synergieeffekte mit den benachbarten Nutzungen (bestehendes Siedlungsgebiet von Oberzollhaus) und es können vorhandene Verkehrsflächen (Füssener Straße) sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) genutzt werden, die unmittelbar benachbart bereits anliegen. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust noch ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden. Zudem stellt die Entwicklung der überplanten Fläche eine logische Fortführung / Arrondierung der entlang der Füssener Straße bereits existierenden, über Jahre gewachsenen Siedlungsstruktur der Ortslage Oberzollhaus, mit der Möglichkeit der Gestaltung eines endgültigen Siedlungsrandes zur südlich liegenden Bahnstrecke Pfronten-Kempton dar, zumal diese Trasse bereits im Westen als natürliche Begrenzung des Siedlungsgebietes fungiert.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit dem dauerhaften Verlust von Grünland, bereichsweise auch arten- und strukturreichem Dauergrünland, ergeben sich bei Umsetzung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogenen Flächen sind Bestandteil der geologischen Einheit der unteren Süßwassermolasse. Als natürlicher Bodentyp hat sich hier Braunerde-Pseudogley und (Haft-) Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch), sowie gering verbreitet Gleye aus Substraten der (Kalk-)Konglomerat-, (Kalk-) Sandstein- und Mergelverwitterung (Molasse) mit weitem Bodenartenspektrum etabliert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen:

Mit der im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen einhergehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung des Areals östlich der Füssener Straße und nördlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Letztlich verbleiben bei Umsetzung der Planung lediglich im südlichen Randbereich des Plangebiets teilweise noch größere, zusammenhängende randliche Grün- und Gehölzstrukturen, wo künftig keine bzw. eine nur geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige gewerbliche Gebäudestrukturen und Nutzflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet wird von den in der Ortslage Oberzollhaus verlaufenden kleineren Bächen und Gräben (Gewässer 3. Ordnung) nicht tangiert. Ein offenes Gewässer ist im Planbereich nicht vorhanden. Die kleineren Gewässerverläufe aus der Ortslage vereinigen sich im südöstlichen Teil der Ortslage zu einem gemeinsamen Gewässerverlauf, der über das östlich des Plangebietes, etwa 2 bis 3 m tiefer hierzu liegende Areal der ehemaligen Kläranlage verläuft und sich weiter in südöstlicher Richtung nahezu parallel zur Staatsstraße in Richtung des Gewässers der Rottach erstreckt. Unter der bereits bestehenden Zufahrt zur Kläranlage liegt im nördlichen Teil des Plangebietes ein verrohrter Seitenbach, welcher aus Richtung des westlich der Füssener Straße liegenden Grundstückes Flur Nr. 1479/2 über das Plangebiet hinweg nach Osten zu dem offenen Gewässer im Bereich der ehemaligen Kläranlage geführt wird.

Im Ergebnis einer zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung und Voruntersuchung zum Hochwasserschutz (Projekt Nr. 17 2557 vom Juli 2018) vom Büro IWA, Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik GmbH Kempten zum nördlich des Plangebietes liegenden Bebauungsplan „Unterzollhaus“ hat sich gezeigt, dass es im Falle eines hundertjährigen Abflussereignisses (HQ₁₀₀) in der Ortslage zu teilweisen Ausuferungen entlang der bestehenden Gewässer mit Wassertiefen von bis zu 0,50 m kommt. Nachdem das Plangebiet aber etwa 2 bis 3 m höher als das Areal der ehemaligen Kläranlage liegt, worüber das Gewässer aus der Ortslage Oberzollhaus nach Süden / Südosten verläuft, sind für die überplanten Flächen im Falle des Eintritts eines derartigen Abflussereignisses (HQ₁₀₀) keine nachteiligen Auswirkungen (Überflutung etc.) zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 2.4).

Das offene Gerinne auf westlich benachbarten Grundstück Flur Nr. 1479/2 wird gespeist durch einen unter der Bahnstrecke Pfronten-Kempten hindurchgeführten Kanal, dessen Durchmesser identisch ist mit dem weiterführenden Kanal unter der Füssener Straße. Demzufolge kann die in dem offenen Gerinne ankommende Wassermenge auch ohne Rückstau wieder unter der Füssener Straße hindurch zum Bachlauf auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage abgeleitet werden. Im Falle eines Extremereignisses (Starkregen etc.) wird das über dieses offene Gerinne laufende Oberflächenwasser bereits auf den Flächen südwestlich der höherliegenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten zurückgehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die überplanten Flächen sind hierdurch nicht zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 2.4).

Für das Plangebiet liegen bislang noch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Nach den Erkenntnissen aus benachbarten Bauvorhaben im nördlich / westlich liegenden Siedlungsgebiet Oberzollhaus, weist der Untergrund im Plangebiet keine gute Versickerungseignung auf.

Der Planbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Nutzung mit großflächigen Gebäudestrukturen und zugehörigen Hofflächen, Erschließungslagen etc. erfolgt bei Umsetzung der Planung eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der Grünlandfläche führt die geplante Überbauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes.

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten gewerblichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Das östlich des Plangebietes über das Areal der ehemaligen Kläranlage verlaufende Oberflächengewässer wird bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes nicht tangiert. Diese Entwicklung hat auch keine negativen, den Abfluss bei Hochwasser- oder Starkregenereignissen

behindernde Auswirkungen für die faktischen Überschwemmungsbereiche in der Ortslage bzw. nordöstlich / östlich des Plangebietes. Infolge der geplanten gewerblichen Entwicklung werden auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der im nördlichen Planbereich bereits bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Ansiedlung kein Erfordernis zu ergänzenden hydraulischen oder sonstigen Berechnungen / Untersuchungen.

Mit dem vorgesehenen Ausschluss von Kellergeschossen im Plangebiet können nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte (z. B. Grundwasseraufstau etc.) wirksam vermieden werden.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünfläche können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser etwas minimiert werden. Das auf den gewerblichen Erweiterungsflächen anfallende Niederschlagswasser soll künftig im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt zur Versickerung gebracht oder alternativ gedrosselt dem Gewässer östlich des Plangebietes zugeleitet werden.

Ergebnis:

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue, großflächige Gebäudestrukturen, Hof- und Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Das Plangebiet liegt im Westen unmittelbar an einem stark frequentierten Verkehrsweg (St 2520) an. Im Süden verläuft zudem die Bahnstrecke Pfronten-Kempten. Im Norden und Westen des Plangebietes schließen die gewachsenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus an. Die bislang noch bestehenden Grünflächen im Plangebiet tragen mit den hierin bestehenden Gehölzstrukturen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen der freien Landschaft und dem Siedlungsgebiet bei. Infolge der Randlage der überplanten Fläche und der umliegenden baulichen Strukturen und Infrastrukturanlagen (St 2520, Bahnstrecke etc.) ist diese Funktion im Status quo aber bereits relativ stark eingeschränkt.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes geht grundsätzlich eine offene Grünlandfläche und damit ein potenzielles Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der entstehenden großflächigen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Stellplätze, Betriebsfläche etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet künftig deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen des nur geringen Umfangs und der Randlage der überplanten Fläche, in unmittelbarer Nachbarschaft von teilweise stark frequentierten Verkehrsanlagen (St 2052, Bahnstrecke

Pfronten-Kempton) und baulichen Strukturen (Siedlungsgebiet Oberzollhaus), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von relativ geringer Bedeutung.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem geplanten gewerblichen Betrieb sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen auf der unmittelbar benachbarten, stark frequentierten Füssener Straße (St 2520) nur untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich bislang um eine offene Grünlandfläche die zur Füssener Straße hin mit einigen Ziergehölzen (Thujen, Koniferen) überstellt ist. Unmittelbar westlich der zu entwickelnden Fläche liegen bereits die stark frequentierten und vollflächig mit Asphalt versiegelten Verkehrsflächen der Füssener Straße (St 2052) an. Südlich folgen die Anlagen (einspuriger, nicht elektrifizierter Gleiskörper) der Bahnstrecke Pfronten-Kempton. Zudem besteht im südwestlichen Randbereich der überplanten Fläche ein Strommast, von dem aus mehrere Freileitungen über das Areal geführt werden. Westlich der Füssener Straße liegt das erste Gebäude des gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Oberzollhaus.

Die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogene Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1591, Gemarkung Mittelberg, weist im Status quo bereits eine wesentliche technische Vorprägung auf. Zudem sind im gesamten Plangebiet keine besonders markanten oder geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung und Überbauung der bislang noch weitestgehend offenen Grünlandfläche durch eine großmaßstäbliche Gewerbeeinheit wird das Landschaftsbild im Plangebiet grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen gewerblichen Bauten eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der westlich und nördlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus sichergestellt werden. Mit der geplanten Überbauung der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1591 kann künftig der endgültige bauliche Abschluss im Südosten der Ortslage Oberzollhaus zur Bahnstrecke Pfronten-Kempton hin definiert werden. Mit den neuen Grün- und Gehölzstrukturen im Süden der künftigen gewerblichen Gebäudestrukturen kann ein gestalterisch ansprechender, endgültiger Siedlungsrand im Süden der Ortslage Oberzollhaus geschaffen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung

Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter (Boden- oder Baudenkmäler) vorhanden. Als wesentliche sonstige Sachgüter befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes die bestehenden Verkehrsflächen der Füssener Straße (St 2052), welche im Zuge der Planung aber keine wesentliche Veränderung erfahren.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Entwicklung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Bebauung auf der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1591, Gemarkung Mittelberg, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltigere Umweltauswirkungen zu erwarten sind, als bei einem Fortbestand der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche einschließlich der hierin liegenden Gehölzstrukturen (Ziergehölze, Thujen / Koniferen) sowie des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes im südöstlichen Teil dieser Fläche.

6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

6.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Gewerbebetriebes, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,

- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der neuen gewerblichen Strukturen an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Plangebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung / Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss / erhöhte Verdunstung und verringerte Grundwasserneubildung,
- teilweiser Verlust klimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftleitbahn) der bislang vorwiegend offenen Grünflächen,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch neue, teilweise großmaßstäbliche Bebauung.

6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige gewerbliche Nutzung der Flächen. Diese Wirkungen werden bei der geplanten, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung nicht wesentlich über das Maß hinausgehen, das auf den nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen der Ortslage Oberzollhaus sowie der angrenzenden Verkehrsfläche der Füssener Straße (St 2052) bereits jetzt möglich ist. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung der Flächen (An- und Abfahrtsverkehr).

6.5 Kumulative Auswirkungen

6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gewerblichen Nutzung / Entwicklung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten gewerblichen Neuordnung und Entwicklung des Areals vorgesehene Nutzung ist nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche einschließlich der hierin liegenden Gehölzstrukturen (Ziergehölze, Thujen /Koniferen) sowie des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes im südöstlichen Teil dieser Fläche auszugehen. Eine Entwicklung von gewerblichen oder sonstigen Bauflächen und zugehörigen Grünstrukturen wäre aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hier nicht möglich.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Lärmkontingentierung (L_{EK} tags/nachts) der geplanten gewerblichen Nutzflächen.
- Umsetzung baulicher / passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungstechnische Anlagen etc.) zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Verkehrsgerausche der umliegenden Verkehrswege (St 2520, A 7, Bahnstrecke Pfronten-Kempten) auf betroffene Aufenthalts- und Ruheräume (Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.).
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb des Gewerbebetriebs.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen im südlichen Randbereich der gewerblichen Nutzfläche, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines neuen, ansprechenden Siedlungsrandes.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen sowie geschützter Biotopstrukturen (arten- und strukturreiches Dauergrünland etc.) im Umfeld bei Umsetzung der gewerblichen Bauflächen durch Bauzaun entlang der Plangebietsgrenze.

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der gewerblichen Flächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

Schutzgut Wasser

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, durch Vorgabe zu offener und wasserdurchlässiger Gestaltung des Großteils der nachzuweisenden Stellplätze.
- Rückhaltung und gedrosselte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. gedrosselte Ableitung in benachbarten Bachlauf.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).
- Ermöglichung von solarer Energienutzung auf gesamten Dachflächen des Gewerbebetriebs.

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf Baustrukturen des angrenzenden Siedlungsgebietes abgestellte Ausprägung, Höhenentwicklung und Gestaltung der gewerblichen Baustrukturen.
- Umsetzung von den Gebäudekubaturen und deren Architektur deutlich untergeordneten Werbeanlagen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der gewerblichen Nutzfläche und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung

empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes (Gesamtfläche ca. 2.950 m²) handelt es sich um folgende Strukturen:

- Reste einer ehemaligen Baumschule (Ziergehölze / Thujen / Koniferen, Biotop-/Nutzungstyp B52), die nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist (ca. 150 m²),
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Biotop-/Nutzungstyp G211), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 6 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist (ca. 1.080 m²),
- arten- und strukturreiches Dauergrünland (Biotop-/Nutzungstyp G214), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 12 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist (ca. 480 m²),
- versiegelte / asphaltierte Verkehrsflächen (Biotop-/Nutzungstyp V11), die mit 0 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind (ca. 1.240 m²).

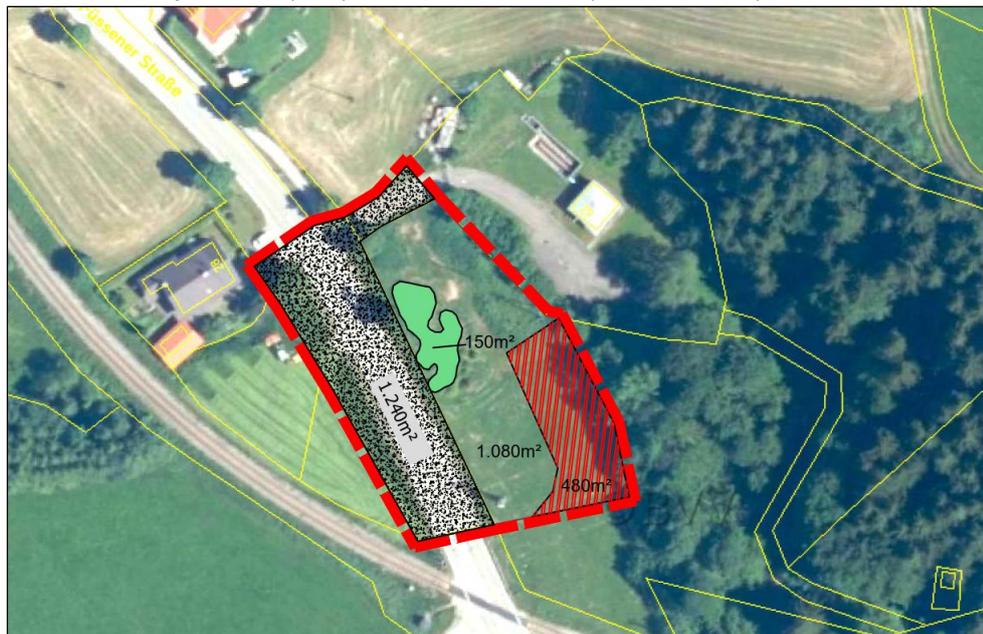


Abb. 7: Ausgangssituation im Bereich des Plangebietes, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für die Fläche der geplanten gewerblichen Entwicklung die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:



Ausgleichsbedarf neues Gewerbegebiet (GE_{red}):

150 m² x 3 WP x 0,6 =	270 WP
1.080 m² x 6 WP x 0,6 =	3.888 WP
480 m² x 12 WP x 0,6 =	3.456 WP
1.240 m² x 0 WP x 0,6 =	0 WP
Summe Ausgleichsbedarf:	<u>7.614 WP</u>

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Nachdem für das Plangebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird (Teilplan 2). Hierfür steht eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, nördlich der Ortslage Oy zur Verfügung. Diese Fläche liegt zwischen einer Gemeindestraße (ehemalige Bundesstraße) und der Bahnlinie Pfronten-Kempten und wird bereits als Kompensationsfläche für weitere Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Oy-Mittelberg herangezogen.

Der Großteil der externen Ausgleichsfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet (4 Mahden/Jahr, Düngung mit Gülle/Mist). Im nördlichen Teil der Fläche sind teilweise bereits lineare Gehölzstrukturen vorhanden, die von extensivem Grünland umgeben sind. Als Kompensation für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen die bislang intensiv bewirtschafteten Teilflächen des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Bei dem aufzuwertenden Bestand auf der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten (WP) einzustufen ist.



Abb. 8: Luftbild mit Lage externer Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Die externe Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, im Norden der Ortslage Oy soll von der Gemeinde in den nächsten Jahren sukzessive durch entsprechende Maßnahmen zu einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche aufgewertet werden, die für verschiedene Vorhaben (Bauleitplanverfahren etc.) in der Gemeinde künftig als Kompensation herangezogen werden soll. Zur ökologischen Aufwertung soll auf der hierfür zur Verfügung stehenden Teilfläche entlang der bereits bereichsweise vorhandenen Gehölzstrukturen ein mindestens 8 bis 10 m breiter, artenreicher Saum- und Staudenflurbereich frischer bis mäßig trockener Standorte (Biotop-/Nutzungstyp K132, Wertigkeit 8 Wertpunkte) angelegt werden. Auf den verbleibenden Flächen soll die intensive Bewirtschaftung eingestellt und diese Flächen in Richtung der angrenzenden Gemeindestraße bzw. Bahnstrecke zu artenreichen, extensiven Wiesenfläche (Biotop-/Nutzungstyp G212, Wertigkeit 8 Wertpunkte) aufgewertet werden. Entlang der Bahnstrecke können am Rand dieser Wiesenflächen punktuell auch einzelne Eidechsenhabitate bzw. Habitatkomplexe einschließlich entsprechender Winterquartiere angelegt werden.



Abb. 9: Luftbild mit Konzept zur naturschutzrechtlichen Aufwertung externer Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Mit den vorgenannten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen können im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Ausgangswertigkeit der aufzuwertenden Flächen: 3 Wertpunkte) folgende Aufwertungen erzielt werden:

- Ausbildung Saum- und Staudenflurbereich, Aufwertung um 5 Wertpunkte (8 WP - 3 WP)
- Entwicklung artenreiche, extensive Wiesenfläche, Aufwertung um 5 Wertpunkte (8 WP - 3 WP)

Mit den geplanten Maßnahmen kann für die externe Ausgleichsfläche demzufolge eine Aufwertung um 5 Wertpunkte sichergestellt werden.

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 7.614 Wertpunkten (WP) muss dem Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ daher eine mindestens 1.525 m² (7.614 WP / 5 WP) große Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Ausbildung Saum- und Staudenflurbereich, Entwicklung artenreicher, extensiver Wiesenfläche) können die mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf dieser Teilfläche angemessen kompensiert werden.

Die Umsetzung der ökologischen Aufwertung der externen Ausgleichsfläche muss spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ erfolgt sein. Spätestens 30 Tage nach dem Satzungsbeschluss wird die externe Kompensationsfläche zur Eintragung in das Ökoflächenkataster seitens der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

6.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Zudem wird das Plangebiet durch die Strukturen des nördlich bzw. westlich angrenzenden Siedlungsgebietes der Ortslage Oberzollhaus sowie die unmittelbar anliegende, stark frequentierte Verkehrsfläche der Füssener Straße (St 2520) sowie die südlich liegende Bahnstrecke Pfronten-Kempton geprägt. Das Plangebiet weist damit bereits eine starke technische Vorprägung („störende Kulissenwirkung“) auf. Die Möglichkeit des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten oder Arten mit strengem Schutz nach nationalem Recht ist nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet daher nicht sehr wahrscheinlich

und demzufolge mit weitgehender Sicherheit eher auszuschließen.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung der überplanten Fläche als Grünland am Übergang zwischen Siedlungsgebiet und freier Landschaft unmittelbar eingefasst durch verschiedene Infrastrukturanlagen (Füssener Straße, Bahnstrecke) fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsansprüchen (z. B. Greifvögel, Feldhasen). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung wird zudem nur ein unmaßstäblicher Teil der ohnehin bereits im Siedlungszusammenhang liegenden Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe auf den umliegenden Grün- und sonstigen Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung zudem sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der (potenziell) betroffenen Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

6.9 Planungsalternativen

Wegen der topographischen Besonderheiten und der hohen landschaftlichen Wertigkeit hat sich die bisherige gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg vorwiegend auf die Gewerbegebiete „Gewerbepark an der Autobahn“, „Gewerbepark - West“ und „Wildberger Weg“ in unmittelbarer Nachbarschaft des Autobahnanschlusses „Oy-Mittelberg“ konzentriert. Weitere gewerbliche Nutzflächen befinden sich im „Gewerbegebiet Oberzollhaus“ südlich der Staatsstraße St 2510 und östlich der Kreisstraße OA 10. Die einzelnen Ortsteile (Oy, Faistenoy, Haslach, Maria-Rain, Mittelberg, Oberzollhaus, Petersthal und Schwarzenberg) sind vorwiegend auf eine wohnbauliche und touristische Nutzung ausgelegt, so dass die bereits bestehenden Siedlungsflächen im Bereich der einzelnen Ortslagen u. a. aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Nachbarschaft zu schutzbedürftigem Wohnen) und auch aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit für eine Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzflächen grundsätzlich ausscheiden. Zudem sind viele Flächen im Gemeindegebiet aufgrund der Lage in der Allgäuer Voralpenlandschaft (hügelige Topographie) für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht geeignet. Ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung völlig ungeeignet sind die zahlreichen Moorflächen, die das Gemeindegebiet in weiten Teilen prägen.

Bei der aktuell vorliegenden Anfrage eines ortsansässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes handelt es sich um einen Garten- und Hausmeisterservice (ca. 4 feste Mitarbeiter). Neben Büro- / Besprechungs-, Aufenthalts- und Sanitärräumen erfordert dieser Betrieb u. a. eine Fahrzeughalle und

Werkstatt zur Reparatur / Wartung der Fahrzeuge und sonstigen Gerätschaften. Insbesondere aufgrund des Einsatzes im Winterdienst ist eine Integration einer Betriebsleiterwohnung in diesen Gewerbebetrieb zwingend erforderlich, um kurzfristig auf sich ändernde Witterungsbedingungen etc. reagieren zu können. Für den Großteil der im Gemeindegebiet aktuell noch verfügbaren gewerblichen Entwicklungsflächen („Gewerbepark an der Autobahn“, „Gewerbepark - West“ etc.) ist eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter planungsrechtlich aber gar nicht zulässig. Die wenigen gewerblichen Entwicklungsflächen, auf denen eine derartige Wohnnutzung überhaupt möglich wäre, sind für die Gemeinde aber entweder nicht verfügbar oder bereits anderweitig an andere Interessenten vergeben.

Der aktuell vorliegenden Anfrage des ortsansässigen Gewerbebetriebes (Garten- und Hausmeisterservice) kann daher nicht im Bereich von planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg Rechnung getragen werden.

Als Standort für die geplante Ansiedlung des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes wird daher eine gemeindeeigene Fläche unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempten und südöstlich des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteils Oberzollhaus gewählt. Dieses Grundstück schließt zudem im Osten unmittelbar an das Areal der ehemaligen Kläranlage an, welche heute nur noch als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz fungiert. Westlich der Füssener Straße liegt das bislang letzte, südlichste Wohngebäude der vorwiegend dörflich geprägten Siedlungsstruktur des Ortsteiles Oberzollhaus. Zudem haben sich südlich der Bahnstrecke Pfronten-Kempten auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 in den vergangenen Jahrzehnten bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Bei der Ansiedlung des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes mit integriertem Betriebsleiterwohnen kann die Bestandsbebauung der Ortslage Oberzollhaus aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise nach Südosten hin abgerundet werden. Die Entwicklung dieser Fläche ermöglicht einen endgültigen baulichen Abschluss der von der Bahnstrecke Pfronten-Kempten bereits räumlich gefassten Bestandsstrukturen der Ortslage Oberzollhaus in Richtung Süden zur Bahnstrecke und den dort beginnenden Forstflächen. Zudem können bei der maßvoll geplanten baulichen Entwicklung auch bereits vorhandene Erschließungsstrukturen (Füssener Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt werden.

Aus den vorgenannten Gründen wurde letztendlich der Standort im Südosten der Ortslage Oberzollhaus für die Ansiedlung des nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes mit integrierter Betriebsleiterwohnung gewählt.

Nachdem es sich bei der aktuellen Anfrage um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb (Garten- und Hausmeisterservice) mit klaren Vorstellungen zu dessen baulicher und sonstiger Ausprägung (Büro-/Besprechungs-,

Aufenthalts- und Sanitärräume, Fahrzeughalle und Werkstatt etc.) handelt wurden zu dessen konkreter (Objekt-) Planung keine weiteren planerischen Alternativen zur Ausformung, Erschließung und Gestaltung der künftigen baulichen Anlagen geprüft.

6.10 Zusätzliche Angaben

6.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, überschwemmungsgefährdenden Bereichen und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Darüber hinaus wurden auch Informationen aus dem in nördlicher Nachbarschaft liegenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Untierzollhaus“ für die Bewertung herangezogen.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- *Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz*; Schreiben vom 21.10.2024 und 20.01.2025, mit Ausführungen und Hinweisen zu auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm, ehemalige Kläranlage etc.), dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen (Schallschutzfester, Lüftungstechnische Anlagen etc.), dem Erfordernis einer Emissionskontingentierung für die geplanten gewerblichen Nutzflächen sowie zu möglichen elektromagnetischen Emissionen (bestehende Trafostation, 20-kV-Freileitung).
- *Deutsche Bahn AG, DB Immobilien*; Schreiben vom 07.11.2024 und 18.02.2025 und *Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München*; Schreiben vom 04.11.2024 und 17.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zu möglichen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) durch den Eisenbahnbetrieb und infolge der Erhaltung der Bahnanlagen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz*; Schreiben vom 15.10.2024 und 22.01.2025, mit Ausführungen und Hinweisen zu vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotopstrukturen (arten- und strukturreiches Dauergrünland), zum Umgang mit Biotopflächen, zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Eingriffen sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten*; Schreiben vom 17.10.2024 und 30.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zu

benachbarten Waldflächen und möglichen damit verbundenen Gefahren sowie Empfehlungen zu dessen künftiger Entwicklung/Pflege.

- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft*; Schreiben vom 29.10.2024 und 30.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zu Eingriffen in artenreiches Grünland und hierdurch bedingten Ausgleichserfordernissen, zum Umgang mit kulturfähigem Oberboden, zu Drainagen und Entwässerungsmaßnahmen sowie zu erforderlichen Grenzabständen bei Baumpflanzungen.
- *Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau*; Schreiben vom 10.10.2024 und 05.02.2025 mit Hinweisen zu Abständen von Neupflanzungen (insbesondere Bäume) zum Fahrbahnrand.
- *Landratsamt Oberallgäu, SG Umwelt und Natur*; Bescheid vom 20.03.2025 zur Erteilung einer naturschutzrechtlichen Ausnahme zur Zerstörung von 480 m² des Biotops „Arten- und strukturreiches Dauergrünland“.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; E-Mail vom 08.11.2024, mit Ausführungen und Hinweisen zur Möglichkeit einer Inanspruchnahme von Baulandreserven in bestehenden Gewerbegebieten und zum generellen Gewerbeflächenbedarf.

Schutzgut Boden und Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Kempten*; Schreiben vom 08.11.2024 und 26.02.2025, mit Ausführungen und Hinweisen zur Wasserversorgung, zu Grundwasserständen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zu Oberflächengewässern (Gewässer 3. Ordnung, Verrohrungen etc.) und möglichen Überschwemmungsgefahren.
- *Zweidimensionale Wasserspiegelberechnung und Voruntersuchung zum Hochwasserschutz an Gewässern III. Ordnung im Ortsteil Oberzollhaus, Projekt Nr. 17 2557 vom Juli 2018 des Ingenieurbüros für Wasser- und Abwassertechnik GmbH*; zur Ermittlung und Bewertung einer Hochwassergefährdung bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis an den Gewässern III. Ordnung im Ortsteil Oberzollhaus und zur Festlegung eines entsprechenden Hochwasserschutzkonzeptes.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

6.10.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die fachgerechte Absicherung (Bauzaun etc.) des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und des Bereichs der künftig privaten Grünfläche zur Vermeidung einer Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche bzw. einer Lagerung von Material / Maschinen etc. während der Baumaßnahme, wird von der Gemeinde nach Baubeginn und

bei Bedarf in regelmäßigen Abständen durch Ortseinsicht geprüft.

Die fachgerechte Umsetzung der externen Ausgleichsfläche wird durch die Gemeinde eventuell unter Einschaltung eines Fachbüros nach einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes überprüft. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob sich die Kompensationsflächen wie geplant entwickeln und die Flächen die ihnen zugeordneten Entwicklungsziele auch erfüllen können. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der auf den gewerblichen Entwicklungsflächen vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach erstmaliger Aufnahme einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 0,17 ha umfassenden Fläche östlich der Füssener Straße, im Südosten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Oberzollhaus, soll der Nachfrage nach einer gewerblichen Entwicklung für einen ortsansässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb (Garten- und Hausmeisterservice) Rechnung getragen werden. Für diesen Bereich ist eine Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich weitestgehend an den im benachbarten Siedlungsgebiet von Oberzollhaus bereits vorhandenen Gebäudestrukturen orientieren, zumal der überplante Bereich künftig auch als neuer südöstlicher Siedlungsrand der Ortslage Oberzollhaus fungieren wird. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) gemäß § 8 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrs- (Füssener Straße) und privaten Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung zu einem alternativ möglichen Fortbestand der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche einschließlich der hierin liegenden Gehölzstrukturen (Ziergehölze, Thujen / Koniferen) sowie des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes im südöstlichen Teil dieser Fläche zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Fläche infolge der gewerblichen Überbauung und Nutzung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Landschaft) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Beibehaltung der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünlandfläche einschließlich der hierin liegenden Gehölzstrukturen (Ziergehölze, Thujen / Koniferen) sowie des arten- und strukturreichen

Dauergrünlandes im südöstlichen Teil dieser Fläche mit der Realisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung und Nutzung der Fläche (Gebäude) eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben, Maßnahmen zum Schallschutz und zur Lärmemissionskontingentierung etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der geplanten gewerblichen Entwicklung in Boden, Natur und Landschaft werden externe, gemeindeeigene naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen in einer Größe von mindestens 1.525 m² (Teilfläche aus dem gemeindlichen Grundstück Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg) dem Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,15	51,7
- Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE _{red})	0,15	51,7
Verkehrsflächen	0,12	41,4
- Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,12	41,4
Grün- und Freiflächen	0,02	6,9
- Grünflächen, privat	0,02	6,9
Gesamtfläche	0,29	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 07.04.2025


ARNOLD CONSULT AG