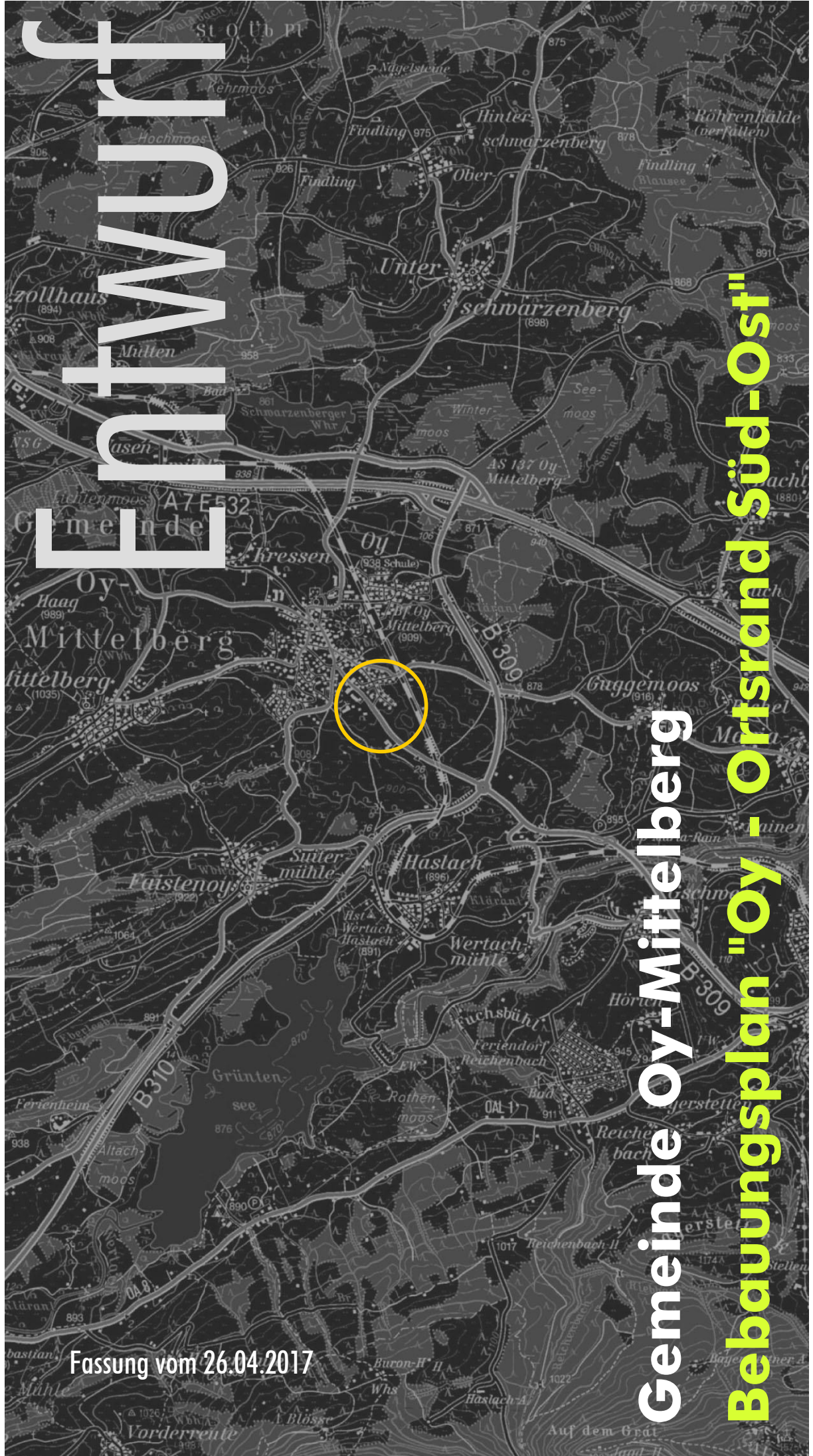


Entwurf



Fassung vom 26.04.2017

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan "Oy - Ortsrand Süd-Ost"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	11
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	13
5	Hinweise und Zeichenerklärung	17
6	Satzung	21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	23
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	57
10	Begründung – Sonstiges	60
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	63
12	Begründung – Bilddokumentation	64
13	Verfahrensvermerke	65

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

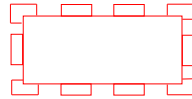
2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Oy - Ortsrand Süd-Ost" der Gemeinde Oy-Mittelberg.

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

2.2



Bereich des einfachen Bebauungsplanes; in dem gekennzeichneten Bereich ist lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung (Gebiets-Charakter, Ziffer 2.3) getroffen. Dadurch sind die Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt.

2.3



Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.4 GRZ** **Grundflächenzahl als Höchstmaß**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte
– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.6 WH m ü. NN** **Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**
Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) überschreiten.
Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 FH m ü. NN** **Maximale Firsthöhe über NN**
Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen der Firste, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.8 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Gesamthöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 4,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.9 0

Offene Bauweise

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

2.10



Nur **Einzelhäuser** zulässig

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

2.11



Baugrenze

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

2.12 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

2.13 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 5 pro Einzelhaus.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.14  **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** mit Einschränkung baulicher Anlagen; innerhalb der Flächen sind nicht überdachte Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  **Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17
2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.22 **Behandlung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2** Das auf den Dach- und Verkehrsflächen der Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, in bewach-

sene Retentionsmulden oder andere Rückhalteeinrichtungen mit Filterfunktion einzuleiten und von dort gedrosselt dem östlich auf Fl.-Nr. 3543 gelegenen offenen Graben zuzuführen.

Die Ableitung von Schichten- und Grundwasser in die Mischwasserkanalisation ist unzulässig. Anfallendes Drainagewasser zur Aufnahme von Schichten- bzw. Grundwasser ist gesondert zu erfassen und über eine eigene Ableitung in den o. g. offenen Graben auf Fl.-Nr. 3543 abzuführen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Private **Grünfläche** als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

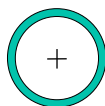
2.24

Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für Stellplätze und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der jeweiligen Baufläche bzw. privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden.

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

2.26

Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Die private Grünfläche als Ortsrandeingrünung ist entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen und durch zwei- bis dreischürige Mahd pro Jahr bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Zusätzlich zu den planzeichnerisch festgesetzten Baum-Pflanzgeboten sind auf den Grundstücken Nr. 1 und Nr. 2 jeweils mindestens 5 weitere Bäume zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Trauben-Kirsche
Sal-Weide

Prunus padus
Salix caprea

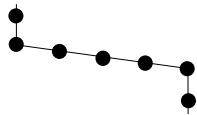
Sträucher

Roter Hartriegel
Gewöhnlicher Hasel
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Purpur-Weide
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.27



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

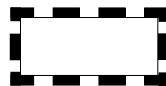
3

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

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

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

Planskizze



Lage der gesamten Ökokontoffläche Fl.-Nr. 5002



Lage der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche (3.048 m², anrechenbar mit 2.296 m²)



Lage der dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Edles Feld" zugeordneten Teilfläche (9.443 m², voll anrechenbar)



verbleibender Teil der Ökokontoffläche (2.437 m², mit 1.218 m² anrechenbar, da Anerkennungsfaktor 0,5)

Geplante Maßnahmen auf der gesamten Ökokontofläche:

- Aushagerung und Wiedervernässung des Intensivgrünlands südlich des Bachlaufs; Entwicklung einer Extensivwiese als Puffer zu dem angrenzenden Gewässer
- Passive Renaturierung des Bachlaufes (Initialpflanzung Ufergehölze, Förderung der Entwicklung von Hochstaudenfluren, Sohlstabilisierung)
- Extensivierung und Wiedervernässung der Feuchtwiese nördlich des Bachlaufs zur Entwicklung einer Streuwiese

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 **Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.3 **Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen) sind andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 SD Dachform **Satteldach**
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 DN 10° - 34° **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.6 **Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von
— Hauptgebäuden
— Garagen sowie

– sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt.

Ab einer Dachneigung von 10° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Dacheindeckungen mit einem Format von bis zu einer Länge von 2,00 m und einer Breite von bis zu 0,60 m sind ausnahmsweise zulässig, soweit die städtebauliche Gesamtsituation nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

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

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

4.7 Ortgang

Der Ortgang ist ebenflächig zu gestalten (Vermeidung des Sägeblatt-Effektes).

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

4.8 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

4.9 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für die Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Mit den Anlagen muss zu allen First-, Trauf- und Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,30 m eingehalten werden. Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von maximal 0,40 m auszuführen.

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

- 4.10 Geländeänderungen in dem Baugebiet** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
 - Bezugnahme auf das Straßenniveau
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

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

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

- 4.12 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,50 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
- Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.
- Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 1,50 m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen.

Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.

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

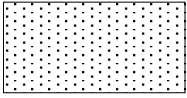
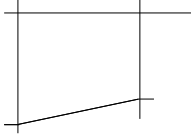
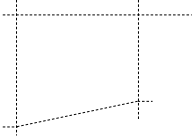
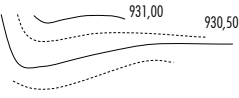
4.13 Werbeanlagen in dem Baugebiet

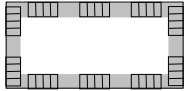

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 10 m² pro Gebäude überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Gesamtfläche von 10 m² pro Grundstück überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr.;....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 3549 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7 **Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);
- 5.8 **Arten- und Biotopschutz** Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG jegliche Nutzung (z.B. Gartennutzung, landwirtschaftliche Nutzung) so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wird.
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- 5.9  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gemäß § 30 BNatSchG kartiertes Biotop "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy" (Nr. 8328-0141-001), überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);
- 5.10 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 5.11  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG und der Kabel Deutschland GmbH (siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-120 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 5.13 **Denkmalschutz** Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-

behörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

5.14 Ergänzende Hinweise

Bei dem Baugrund handelt es sich um einen künstlich aufgeschütteten Hügel. Daher muss davon ausgegangen werden, dass sich das Material bei Belastung weiter setzt oder es gar zu Hangrutschungen kommt. Den Bauherren wird deshalb empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen die Beschaffenheit des Baugrundes durch ein geologisches Gutachten überprüfen zu lassen.

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

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

5.15 Plangenaugigkeit

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

5.16 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Oy-Ortsrand Süd-Ost" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oy-Ortsrand Süd-Ost" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 26.04.2017.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 der Gemarkung Mittelberg.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Bei dem nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes "Oy-Ortsrand Süd-Ost" handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB (so genannter "einfacher Bebauungsplan"). Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, im Übrigen nach § 34.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Oy-Ortsrand Süd-Ost" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 26.04.2017. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 26.04.2017 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§5 Ordnungswidrigkeiten

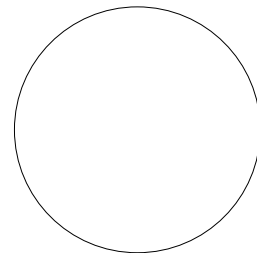
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§6 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Oy - Ortsrand Süd-Ost" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den

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



(Dienstsigel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand des Orts-Teiles Oy der Gemeinde Oy-Mittelberg. Er umfasst im nördlichen Bereich bereits bebaute Grundstücke, im südlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine dem öffentlichen Straßenraum zugeordnete Teilfläche der "Hauptstraße".

7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im Südwesten entlang der "Hauptstraße" bis zur "Bäckerei Jost". Im Norden grenzt der Planbereich an die "Sonnenstraße". Weiter folgend knickt der zu beplanende Bereich vor dem Grundstück "Sonnenstraße 1" in Richtung Süden und verläuft dann entlang der Grundstücke "Siedlungsstraße 16" und "Siedlungsstraße 18" bis zur "Siedlungsstraße" selbst. Im Süd-Osten und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Östlich entlang des Plangebietes besteht darüber hinaus mit einem Abstand von ca. 40 m Wohnbebauung und sowie ein kartiertes Biotop.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3543/1, 3549, 3550 (Teilfläche), 3668 (Teilfläche), 3573, 3573/1, 3576, 3576/3, 3577, 3578, 3579 (Teilfläche), 3579/1.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich nördlich einschließlich des Autohaus "AHD Allradhaus" eine Reihe Gebäude die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Südlich des Autohaus "AHD Allradhaus" befindet sich westlich der "Hauptstraße" ein freistehender Baum sowie zwei freistehende Heckengehölze. Weiter sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist im nördlichen Bereich bereits stark baulich überformt und ist lediglich durch geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet. Im südlichen Bereich ist die Topografie innerhalb des Plangebietes ist zweigeteilt. Während im mittleren Bereich das

Gelände stetig um ca. 1,6 % fällt, beträgt der Neigungsgrad an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ca. 5 %. Die Grenze zwischen den Unterschiedlichen Neigungswinkeln ist bei ungefähr entlang der Höhe 931,50 m ü NN.

- 7.2.1.4 Der Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen sowie an die "Hauptstraße", die "Sonnenstraße" sowie die "Siedlungsstraße" sind als unproblematisch einzustufen. Obwohl eine topographische Bewegung des Geländes vorliegt, sind keine erheblichen Höhenversprünge festzustellen.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Ein in Oy-Mittelberg ortsansässiges Unternehmen stößt an seinem jetzigen Standort an seine innerbetrieblichen Kapazitäten. Das Unternehmen möchte daher seinen Standort innerhalb des Gemeindegebietes verlegen. Da ein geeignetes Grundstück im Innenbereich bzw. innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes derzeit nicht verfügbar ist, soll nun am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Oy" eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Planungsrecht versehen werden.

- 7.2.2.2 Daneben wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen. Es soll durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.

- 7.2.2.3 Der Gemeinde sieht daher die Notwendig bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten

eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

7.2.3.3 Die Planung steht im teilweisen Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (RP 16). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplans liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt somit ein Flächenverbrauch in einer Größenordnung von ca. 0,53 ha, der dauerhaft verloren geht. Dieser Verlust steht jedoch einer positiven städtebaulichen Entwicklung gegenüber, da die Planung eine Ortsabrundung ermöglicht. Der Standort wird im nördlichen und östlichen Bereich durch bestehende Siedlungs-Strukturen eingefasst und von Süd-Westen her durch die "Hauptstraße" abgegrenzt. Die zusätzlich geschaffene Baufläche ist somit ein städtebaulicher "Lückenschluss". Die derzeit noch bewegte südliche Ortsrandabgrenzung des Orts-Teiles "Oy" wird dementsprechend nach vollständiger Realisierung aus städtebaulicher Sicht ruhiger, deutlicher und einheitlicher. Darüber hinaus wurde der Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes aufgeschüttet. Der ursprüngliche Aufbau des

natürlichen Bodens wurde somit erheblich verändert und muss daher als weniger hochwertig eingestuft werden. Es liegt somit eine leichte Beeinträchtigung des Bodens vor. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gegebenheiten und da der betroffene Landwirt durch den Flächenverlust nicht in seiner Existenz gefährdet ist, sieht die Gemeinde die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar. Des Weiteren kann eine Ausnahme des Zieles 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zugelassen werden, wenn keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist hier anzuwenden, da das geplante Vorhaben nicht mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Autobahn" harmonisiert und gleichzeitig vorhandene Potenziale im Siedlungsgebiet nicht zur Verfügung stehen.

- 7.2.3.4 Das Vorhaben der Firma Lipp ist entsprechend den Aussagen des Landratsamtes Oberallgäu als Mischnutzung einzustufen und bedarf daher keiner zwingenden Ansiedlung in einem Gewerbegebiet. Darüber hinaus wurde dem Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" das Ziel verfolgt, Gewerbebetriebe mit einem höheren Flächen- und Gebäudehöhenbedarf anzusiedeln. Dies zeigt sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie den möglichen Gebäudehöhen bis zu 16 m. Das Vorhaben der Firma würde diese Festsetzungen in einem Maß unterschreiten, das mit dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" nicht vereinbar ist. Insbesondere die festgesetzte und damit mögliche Gebäudehöhe von 16 m wird durch das Vorhaben der Firma mit einer vorgesehenen Firsthöhe von max. 8 m erheblich unterschritten.
- 7.2.3.5 Mit der weiteren Ansiedlung von Mischgebietsflächen können darüber hinaus die mittelständischen Strukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Auch wird sichergestellt, dass langfristig Mitarbeiter am Standort Oy-Mittelberg beschäftigt werden.
- 7.2.3.6 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie – im nordwestlichen Teil – als gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist ein kartiertes Biotop nachrichtlich übernommen. Entlang der südwestlich angrenzenden Hauptstraße ist eine Allee dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Oy-Mittelbergname Oy-Mittelberg geprüft, da der im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes liegende Standort kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung steht.
- 7.2.4.2 Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes entlang der "Hauptstraße" stellt auf Grund der topografischen Verhältnisse erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung dar. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine Hanglage, die durch die zukünftige Baugrenze städtebaulich betont wird. Dadurch entsteht ein städtebaulich gelungener Abschluss des Orts-Teiles "Oy" zur freien Landschaft hin.
- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines am 27.10.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen darauf hingewiesen, dass die nordöstlich gelegene Wohnbebauung dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes (WR) zuzuweisen ist und bei Realisierung eine entsprechende schalltechnische Machbarkeit nachzuweisen ist. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Minimierung von Schall-Immissionen ist daher nicht notwendig. Des Weiteren ist entlang der "Hauptstraße" eine Baumreihe zu pflanzen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass die Gebäudehöhen auf Grund des fallenden topographischen Geländes einen angemessenen Rahmen nicht überschreiten dürfen.
- 7.2.4.4 Bei einem Erörterungs-Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die zukünftigen Gebäudehöhen die Dachlandschaft, mögliche Fußgängerverbindungen sowie die Verlagerung des Ortseingangsschildes hingewiesen.
- 7.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, einen städtebaulich einheitlich und ruhigen Ortsrand des Ortsteiles "Oy" planungsrechtlich zu schaffen. Es soll Planungsrecht geschaffen werden, dass sich die zusätzliche Bebauung in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt unter Beachtung der immissionsschutz-technischen, naturschutzfachlichen und verkehrstechnischen Vorgaben umzusetzen.
- 7.2.4.6 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass auch zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Es wird daher ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3543/1, 3549, 3550 (Teilfläche) den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan in diesem Bereich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.8 Abweichend hiervon sind die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3573, 3573/1, 3576, 3576/3, 3577, 3578, 3579 (Teilfläche) und 3579/1 nicht erfüllt. Hier handelt es sich um einen so genannten "einfachen Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB. Es wird lediglich die Art der Nutzung in diesem Bereich festgesetzt. Auf Grund der städtebaulichen Inhomogenität des Bereiches und der gewachsenen Struktur besteht

das Erfordernis, auf die verschiedenen Anforderungen flexibel zu reagieren. Die Zulässigkeit der Vorhaben beurteilt sich, wenn keine Festsetzungen getroffen sind, gemäß § 34 BauGB.

7.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept ergibt sich im Wesentlichen aus einer baulich, immissionsschutz-technisch und funktional sinnvollen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sowie der städtebaulichen Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild.

7.2.5.2 Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im mittleren Bereich des Plangebietes soll eine öffentliche Wegeführung von der südlich gelegenen "Hauptstraße" zu den bebauten Bereichen im nordöstlich des Plangebietes erlauben.

7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des einfachen Bebauungsplanes

7.2.6.1 Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bereich ist bereits bebaut und von gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung geprägt. Die Modifikation des Mischgebietes auf Grundlage des § 1 BauNVO berücksichtigt den Bestand und erfolgt aus folgenden Gründen:

- 7.2.6.2 – Im Mischgebiet (MI) ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet.
- Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ortsteil "Oy" befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes

7.2.7.1 Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im Mischgebiet ist ein Ausschluss Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungs-Stätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Der Ort befindet sich im ländlichen Raum, fernab einer geeigneten Anbindung an geeignete und vorhandene Strukturen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im Mischgebiet fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Gebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Es soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass durch die gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst wenige Änderungen an dem Status quo erfolgen sollen. Bisher sind keine Mobilfunkanlagen im Plangebiet vorhanden ohne, dass es zu Versorgungsengpässen gekommen wäre. Daraus lässt sich ableiten, dass die flächendeckende Versorgung des Gemeindegebietes nicht gefährdet und ein Standort im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erforderlich wäre.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzten Werte von 0,45 bzw. 0,50 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Mischgebiete. Für den südlichen Teilbereich wurde eine leicht geringere Grundflächenzahl festgesetzt, damit keine übermäßige Verdichtung entsteht, da hier der zukünftige Ortsrand des Ortsteiles "Oy" sein wird. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19

Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig erkennbar.

7.2.7.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich vertragliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

7.2.7.5 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Mischgebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur vertraglichen Baukörpergröße dar.

- 7.2.7.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht überdachten Stellplätzen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Errichtung von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei städtebaulich nicht gewollt, damit am Ortsrand keine Garagenriegel entstehen.
- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen Lage am Ortsrand sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation.
- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.10 An das geplante Mischgebiet (MI) grenzt nordöstlich ein Reines Wohngebiet (WR) an. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) müssen Stellplätze zu Wohnnutzungen in reinen Wohngebieten in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) einen Mindestabstand von 43 m einhalten. Bei einer Nutzung zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beträgt der mindestens notwendige Abstand 4 m. Bei einer starken Frequentierung der Stellplätze (z.B. Einkaufsmärkte, Gaststätten) können wesentlich höhere Abstände notwendig werden. Hier ist dann nicht mehr der Spitzenpegel, sondern der Beurteilungspegel abstandbestimmend. Eine Festsetzung, dass in diesem Bereich keine Stellplätze während der Nachtzeit möglich sind, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 24 BauGB nach Ansicht des Landratsamtes Oberallgäu nicht möglich. Das Problem, wenn es im Vollzug eines werden sollte, wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben. Für Stellplätze, die nicht gewerblich genutzt werden, sondern ausschließlich Teil der Wohnnutzung sind, besteht nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde diese Beschränkung ja nicht. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung aufgenommen.

men, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren des Art. 58 BayBO auf handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben keine Anwendung findet. Dadurch müssen derartige Vorhaben auf jeden Fall dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden und die Untere Immissionsschutzbehörde kann dann im Beteiligungsverfahren entscheiden, dass entweder zum benachbarten "reinen" Wohngebiet die entsprechenden Abstände eingehalten werden oder aber dass diese Stellplätze nur zur Tagzeit genutzt werden dürfen.

- 7.2.7.11 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich. Sollte dennoch eine Trafostation erforderlich sein, kann auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles "Oy" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet grenzt direkt an die "Hauptstraße", die "Sonnenstraße" und die "Siedlungsstraße" und ist damit hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hauptstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Autobahn 7.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Oy, Prima-Vera" gegeben. Die Bushaltestelle befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebietes und ist über einen Fußweg entlang der "Hauptstraße" erreichbar. Die Bushaltestelle wird durch den Regionalverkehr Allgäu (RVA), die Ostallgäuer Verkehrsgemeinschaft (OVG) und den Regionalbus Augsburg (RBA) bedient.
- 7.2.9.3 Ein Fuß- und Fahrradweg besteht entlang der "Hauptstraße".

- 7.2.9.4 Der Teilbereich des qualifizierten Bebauungsplanes wird über die "Hauptstraße" erschlossen. Die "Hauptstraße" ist gleichzeitig eine Haupteerschließungsstraße der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes sind bereits erschlossen.
- 7.2.9.5 Die innere Erschließung im südlichen Plangebiet erfolgt über das festgesetzte Mischgebiet. Die Festsetzung von Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken ist daher nicht notwendig.
- 7.2.9.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und ergänzt diese durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen "Hauptstraße" und "Siedlungsstraße".
- 7.2.9.7 Der Ortsausgangsschild des Orts-Teiles Oy wird vor Realisierung des qualifizierten Bebauungsplanes um ca. 50 m in Richtung Süden verlegt. Der zukünftige neue Standort des Ortsausgangsschildes befindet sich dann südlich des Plangebietes. Auf Grund der Berechnungen des Landratsamtes Oberallgäu ergibt sich für die "Hauptstraße" im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von ca. 2000 Kfz/24h entsprechend der Straßenverkehrszählung vom Februar 2013 und unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose bis ins Jahr 2025. Unter Berücksichtigung der Verlegung des Ortsausgangsschildes ergibt sich tagsüber ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 51 dB(A). Nachts ist somit für das Mischgebiet entlang der "Hauptstraße" eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 1 dB(A) zu erwarten. Aufgrund von Wärmeschutzanforderungen an Wohn- und Büronutzungen werden in aller Regel Schallschutzfenster eingebaut, welche ausreichend sind, um eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes nachts von 1 dB(A) auszugleichen.

- 8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Oy - Ortsrand Süd-Ost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet am Südrand des Hauptortes Oy ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet umfasst sieben bereits bebaute Grundstücke auf der Ostseite der als Ortsdurchfahrt dienenden Hauptstraße sowie eine Wiesenfläche, die sich südlich daran anschließt. Der bereits bebaute Bereich schließt sowohl Wohngebäude als auch einen Gewerbetrieb (Autohaus) ein. An die Wiesenfläche grenzt nordöstlich eine Hecke aus Laubgehölzen an, auf die ein Wohngebiet mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) folgt. Im Süden liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der das Plangebiet begrenzenden Hauptstraße liegen (von Nord nach Süd) eine Autowerkstatt, das BayWa-Gelände mit angrenzender Wiese, ein Wohnhaus sowie das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH.
- 8.1.1.3 Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Flächen für die Landwirtschaft sowie – im nordwestlichen Teil – als gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist ein kartiertes Biotop nachrichtlich übernommen. Entlang der südwestlich angrenzenden Hauptstraße ist eine Allee dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Mischgebietes, durch welches im nordwestlichen Teil die bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen gesichert und im südöstlichen Teil neue gewerbliche Baugrundstücke geschaffen werden sollen. Für die Nutzung der gewerblichen Baugrundstücke liegen konkrete Anfragen, u.a. zur Errichtung eines Bürogebäudes, vor.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Oy - Ortsrand Süd-Ost" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.6 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 2.296 m² erfolgt vollständig auf einer externen Fläche der Gemarkung Mittelberg (Teilfläche der Fl.-Nr. 5002).

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 1,53 ha, davon sind 1,33 ha Mischgebiet, 0,16 ha Verkehrsflächen und 0,04 ha Grünflächen.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu (Karte 1 "Raumstruktur") liegt Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum. In der Karte 3 "Landschaft und Erholung" ist östlich von Mittelberg das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" dargestellt; nördlich bzw. nordöstlich der Autobahn liegen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 13 ("Iller Vorberge (Kempter Wald)") und Nr. 11 ("Wertachtal und Wertachschlucht"). Keines dieser Gebiete ist von der Planung betroffen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996):

Die überplanten Flächen werden im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Flächen für die Landwirtschaft sowie – im nordwestlichen Teil – als gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist ein kartiertes Biotop nachrichtlich übernommen. Entlang der südwestlich angrenzenden Hauptstraße ist eine Allee dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

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

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,5 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301). Es ist von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Unmittelbar östlich angrenzend liegt das gem. § 30BNatSchG kartierte Biotop "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy" (Nr. 8328-0141-001). Rund 70 m weiter südöstlich befindet sich das kartierte Biotop "Nasswiese SO Oy" (Nr. 8328-1064-000).
- Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Bereich des o. g. FFH-Gebietes etwa 800 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos", Nr. 421.01).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von rund 2 km im Nordosten bzw. etwa 2,2 km im Westen.

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

8.2.1.1 Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nur für den südlichen Teil des Bebauungsplanes (Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes). Im nördlichen Teil (Bereich des einfachen Bebauungsplanes) wird lediglich ein Mischgebiet festgesetzt. Über diese Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bzw. zum Gebiets-Charakter hinaus erfolgen keine weiteren Regelungen. Der nördliche Bereich ist vor der Überplanung als Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB) einzustufen. Der vorliegende Bebauungsplan gibt zukünftig lediglich die zulässige Nutzungsart als "gemischte Nutzung" vor (was dem Bestand entspricht); darüber hinaus gelten für zukünftige Bauvorhaben in diesem Bereich weiterhin die Regelungen des § 34 BauGB. In Bezug auf Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne ändert sich daher nichts an der bestehenden Situation. Eine umfassende Abarbeitung der Umweltbelange ist nicht erforderlich.

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

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

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

- Beim Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes (im Folgenden "Erweiterungsfläche" genannt) handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am südlichen Ortsrand von Oy. Im Norden grenzt das Betriebsgelände eines Autohauses an; im Westen befinden sich die Hauptstraße und anschließend ein Wohnhaus sowie das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH. Im Süden grenzen Grünlandflächen an den Erweiterungsbereich an.
- Die Mähwiese ist der einzige im Erweiterungsbereich vorkommende Lebensraumtyp. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) ist deren Artenvielfalt begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffzeigern dominiert. In Bezug auf die Fauna hat die Fläche vorwiegend als Teil des Nahrungshabitats, z.B. von Vögeln, eine Bedeutung.
- Nordwestlich angrenzend befindet sich auf einem Geländerrücken eine dichte, vorwiegend aus Spitzahorn und Esche bestehende Hecke mit einem Strauchmantel aus Weißdorn, Hasel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose und Traubenkirsche. Die naturnah ausgebildete Hecke bietet vielen Kleinlebewesen (z.B. Insekten) einen Lebensraum und kann von Vögeln zur Brut sowie

zur Nahrungssuche genutzt werden. In diesem Bereich kann daher von einer größeren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.

- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es innerhalb des Erweiterungsbereichs keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist insgesamt gering.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört der Erweiterungsbereich zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß geologischer Karte (M 1:500.000) sind im Gebiet würmzeitliche Jungmoränen-Ablagerungen zu erwarten. Diese weisen im Allgemeinen geringe bis mäßige oder (stark) variable Durchlässigkeiten auf. Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um eine ehemalige Geländemulde, die durch Auffüllung mit Erdaushub auf das jetzige Niveau modelliert wurde.
- Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3549 (Gemarkung Mittelberg) wurde von der ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Gutachten vom 18.02.2013, Nr. 130201). Als unterste Schicht wurden dabei eiszeitliche Moränenablagerungen aufgeschlossen (gemischtkörniger Boden aus kiesigem Schluff bis stark schluffigem Kies, mit tonigen und sandigen Anteilen, sowie eingelagerten Steinen und Blöcken). Nach oben geht die Moräne in steife, darüber weiche Talfüllungen über, welche den Talgrund der ehemaligen Geländesenke wiedergeben. Die Zusammensetzung von Talfüllung und Moräne ist ähnlich, die Übergänge sind unscharf. In der am Nordwesteck des Grundstücks durchgeführten Bohrung war die Talfüllung von organischem Moorboden und Torf in ca. 1,3 m Schichtstärke überdeckt. Mit Moorboden muss auch an anderen, mit den Aufschlüssen nicht erfassten Bereichen gerechnet werden. Die vorgenannten natürlichen Böden werden von einer Auffüllung überdeckt, die bis in Tiefen von 1,4 m bis maximal 5,0 m erkundet wurde. Die Auffüllung besteht vorwiegend aus mineralischem Erdaushub sowie darin unregelmäßig eingeschalteten organischen Lagen. Vereinzelt sind Ziegel- und Betonreste enthalten, Hinweise auf altlastenrelevante Einlagerungen wurden nicht festgestellt. Die Schichtenfolge wird von einer 10 cm bis 25 cm mächtigen Oberbodenschicht abgeschlossen. Die Böden aus Talfüllung, Moorboden und Auffüllung sind allesamt von

weicher Konsistenz und geringer Durchlässigkeit. Sie haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.

- Im größten Teil des Erweiterungsbereichs handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Hauptstraße ist der Boden bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das Erweiterungsgebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Geländeauffüllung muss jedoch mit deutlichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden.

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

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

- Oberflächengewässer kommen im Erweiterungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vor.
- Gemäß der o. g. Baugrunduntersuchung wurde innerhalb der Deckschichten eine deutliche Durchfeuchtung festgestellt, die auf eingestautes Niederschlagswasser innerhalb der gering durchlässigen Böden zurückzuführen ist. Mit Staunässe ist in allen Tiefenbereichen unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen. Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) der anstehenden Böden liegt unterhalb von 10^{-7} m/s, d.h. es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung.

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

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

- Momentan fällt im Erweiterungsbereich kein Schmutzwasser an.
- Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt nach Südosten hin ab.

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

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

- Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und kühle Temperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 2.000 mm relativ hoch. Da der Bereich auf Höhen zwischen 930 m ü. NN und 933 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Die offenen Flächen des Erweiterungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die im Gebiet entstehende Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend nach Süden bzw. Südosten hin ab und hat daher keine Relevanz für die Durchlüftung bebauter Bereiche.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße und Betriebsgrundstücke reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Oy-Mittelberg liegt im Bereich der Allgäuer Molassevorlagen, genauer gesagt im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Erweiterungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Hauptortes Oy. Im Norden grenzt das Betriebsgelände eines Autohauses an, im Nordwesten ein durch eine vorgelagerte Hecke sehr gut eingegrüntes Wohngebiet. Jenseits der westlich vorbeiführenden Hauptstraße liegen ein ebenfalls gut durch Laubgehölze eingegrüntes Wohngrundstück sowie das durch einen begrünten Wall von der Straße abgeschirmte Betriebsgelände der Primavera Life GmbH.
- Die Erweiterungsfläche weist ein leichtes Gefälle mit einer Exposition Richtung Südosten auf und bietet sehr gute Blickbeziehungen zu den Allgäuer Alpen (Reuter Wanne) im Süden sowie zu den Bergen des Ammergebirges im Osten. Auf Grund der Ortsrandlage und der weiterreichenden Sichtbeziehungen handelt es sich um einen landschaftlich attraktiven Bereich.
- Der gesamte Erweiterungsbereich ist bei der Ortseinfahrt von Süden (über die Hauptstraße) sehr gut einsehbar und leicht exponiert. Wegen der landschaftlich schönen Lage kommt dem Bereich eine besondere Erholungseignung zu, auch wenn er nicht direkt durch Erholungssuchende genutzt wird. Diese nehmen die Fläche jedoch als Teil der gesamten Landschaftskulisse wahr.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Nutzungskonflikte mit der nördlich des Erweiterungsbereichs liegenden Ferienhaussiedlung, welche den Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes (WR) hat, liegen bisher nicht vor.
- Für den gesamten Ort hat der Tourismus, vor allem auf Grund des attraktiven Landschaftsbildes, eine große Bedeutung. Der Ort wird ganzjährig touristisch besucht. Entlang der westlich an den Erweiterungsbereich angrenzenden Hauptstraße verläuft ein Wanderweg, der an ein vor allem im Bereich der südlich liegenden Berge ausgedehntes Wanderwegenetz anknüpft. Südlich führt im Winter eine Langlaufroute vorbei. Dem Erweiterungsbereich kommt wegen seiner Ortsrandlage auch für die Naherholung eine indirekte Bedeutung zu.

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

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Erweiterungsbereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210 - 1.224 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der leichten Hanglage mit einer Exposition Richtung Südosten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Der Bau von Erdwärmesondeanlagen bedarf laut Energieatlas Bayern an dem Standort einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde, ist also nicht von vornherein ausgeschlossen.

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

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

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

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

- Im Erweiterungsbereich geht der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch die vom Betrieb ausgehenden Bewegungen oder durch Lärm gestört werden. Zwischen dem Biotop und den Neubauten (bzw. der Baugrenze) bleibt jedoch eine 10 m breite Puffer- bzw. Abstandsfläche erhalten.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Pflanzflächen, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet weiterhin Flächen angeboten werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Auf dem Betriebsgrundstück ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Mauern mit einer Höhe über 0,25 m sind unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	kleinflächiger Verlust von Intensivgrünland	–

anlagenbedingt

Errichtung der Betriebsgebäude, der Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen sowie des Fußweges	Verlust von Grünland als Lebensraum, Beeinträchtigung des benachbarten Biotops durch Heranrücken der Bebauung (Lärm, Verkleinerung der an das Biotop angrenzenden Wiesenfläche als Nahrungshabitat)	--
Anlage einer privaten Grünfläche; Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+

betriebsbedingt

Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	-
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	-

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Geländeänderungen wird sichergestellt, dass es trotz der Hanglage nicht zu einer wesentlichen Veränderung des vorhandenen Reliefs kommt. Die durch die weiteren Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer weiteren Beeinträchtigung der bereits vorbelasteten Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,45 und 0,50 können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungen und dem geplanten Fußweg bis zu 3.750 m² des Erweiterungsbereichs neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten.
- Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung des Bodens (Auffüllungen) und der vergleichsweise kleinen Größe des Erweiterungsbereichs ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen noch als moderat zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Boden-transport	stellenweise Bodenverdichtung, Bodenprofil ist bereits anthropogen verändert, daher kein Verlust eines naturnahen Bodens	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Betriebsgebäude, der Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen sowie des Fußweges	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,38 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Erweiterungsbereichs bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen (z.B. bewachsene Erdmulden) einzuleiten und von dort gedrosselt über eine Anschlussleitung einschließlich Notüberlauf in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Alternativ ist die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den auf Fl.-Nr. 3543 gelegenen offenen Graben zulässig.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Betriebsgebäude, der Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen sowie des Fußweges	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die neue Bebauung fallen zukünftig im Erweiterungsbereich Abwässer an. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage Oy zugeführt. Die Gemeinde plant einen Anschluss an den Abwasserverband Kempten.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt, wird in dem Stand der Technik entsprechende Rückhalteeinrichtungen (z.B. bewachsene Erdmulden) eingeleitet und von dort gedrosselt über eine Anschlussleitung einschließlich Notüberlauf der Mischwasserkanalisation zugeführt. Alternativ ist die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den auf Fl.-Nr. 3543 gelegenen offenen Graben zulässig.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Erweiterungsbereich unterbunden und auf die südlich angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der Pflanzung von Bäumen insbesondere im südlichen und westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind nicht betroffen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Kunden- und Betriebsverkehrs ist zwar möglich. Insgesamt ist jedoch keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Betriebsgebäude, der Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen sowie des Fußweges	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Überbauung des Intensivgrünlands	Verminderung der Kaltluftproduktion	–
Gehölzpflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas (Staubfilterung, Temperaturengleich durch Beschattung usw.)	+
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus dem Gewerbebetrieb	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil sich der bereits gewerblich geprägte Charakter des südlichen Ortseingangs verstärkt und der Ortsrand an dieser Stelle weiter nach Süden verlagert wird.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird sichergestellt, dass die neue Bebauung sich in einer ansprechenden Architektur darstellt und eine ausreichende Eingrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den Ortseingangsbereich möglichst attraktiv zu gestalten, wird entlang der Hauptstraße die Pflanzung einer Baum-Reihe festgesetzt. Die auch für alle weiteren Pflanzungen festgesetzten Gehölzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Betriebsgeländes an die Landschaft zu erreichen. Um landschaftsästhetische Fehlentwicklungen und zu starke Trennwirkungen zu vermeiden, werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Freiflächen möglichst naturnah zu gestalten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–

anlagenbedingt

Errichtung der Betriebsgebäude und Zufahrts-, Hof- sowie Stellplatzflächen	Vorverlagerung des Ortsrandes in Richtung Süden, jedoch nicht weiter als die östlich und westlich bereits vorhandene Bebauung; stärkere gewerbliche Prägung des Ortsrandes	–
Eingrünung der Betriebsgrundstücke	Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines gut durchgrüntem Ortseingangs- bzw. Siedlungsbildes	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–
-----------------	---	---

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von voraussichtlich zwei Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert werden können.
- Die Wanderwegs- und Langlauf-Verbindungen bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Gestaltung der Gebäude und die Eingrünung der Betriebsgrundstücke ergeben sich jedoch keine wesentlichen Verschlechterungen für die Naherholung oder den Tourismus.
- An das geplante Mischgebiet (MI) grenzt nordöstlich ein Reines Wohngebiet (WR) an. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) müssen Stellplätze zu Wohnnutzungen in reinen Wohngebieten in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) einen Mindestabstand von 43 m einhalten. Bei einer Nutzung zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beträgt der mindestens notwendige Abstand 4 m. Bei einer starken Frequentierung der Stellplätze (z.B. Einkaufsmärkte, Gaststätten) können wesentlich höhere Abstände notwendig werden. Hier ist dann nicht mehr der Spitzenpegel, sondern der Beurteilungspegel abstandbestimmend. Eine Festsetzung, dass in diesem Bereich keine Stellplätze während der Nachtzeit möglich sind, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 24 BauGB nach Ansicht des Landratsamtes Oberallgäu nicht möglich. Sollte sich hieraus im Vollzug ein Problem ergeben, wird dieses im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst. Für Stellplätze, die nicht gewerblich genutzt werden, sondern ausschließlich Teil der Wohnnutzung sind, besteht nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde diese Beschränkung ja nicht. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung aufgenommen, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren des Art. 58 BayBO auf handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben keine Anwendung findet. Dadurch müssen derartige Vorhaben auf jeden Fall dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden; die Untere Immissionsschutzbehörde kann dann im Beteiligungsverfahren entscheiden, dass entweder zum benachbarten "reinen" Wohngebiet die entsprechenden Abstände eingehalten werden oder aber dass diese Stellplätze nur zur Tageszeit genutzt werden dürfen.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Betriebsgebäude und Zufahrts, Hof- sowie Stellplatzflächen	Ansiedelung zweier Gewerbebetriebe, Sicherung von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen	+ +
betriebsbedingt		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

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

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

8.2.3.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Bisher ist eine solche Nutzung nicht vorgesehen.

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

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

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

8.2.4.1 Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich des einfachen Bebauungsplanes bzw. der bestehenden Bebauung) können sich bezüglich der o. g. Schutzgüter die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, da es sich um "Flächen der im Zusammenhang bebauten Orts-Teile" im Sinne des § 34 BauGB handelt und damit bereits Baurecht besteht.

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

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

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

8.2.5.1 Der nördliche Teil des Bebauungsplanes (Bereich des einfachen Bebauungsplanes) erfüllt die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich bzw. Baulücke). Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet fest, was der Bestandsnutzung entspricht. Weitere Regelungen werden nicht getroffen, so dass sich die Zulässigkeit von Umnutzungen, Ersatz- oder Erweiterungsbauten (Nachverdichtung) und sonstigen baulichen Änderungen weiterhin im Wesentlichen aus dem § 34 BauGB ergibt. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden im Bereich des einfachen Bebauungsplanes keine Eingriffe ermöglicht, die nicht auch bereits bisher zulässig waren. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der südliche Teil des Bebauungsplanes (Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes/Erweiterungsbereich) liegt im baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Auf diesen Flächen findet durch die Überplanung ein zusätzlicher Eingriff, so dass die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts vollumfänglich abzuarbeiten und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen ist.

- 8.2.5.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich nicht um ein Wohn-, sondern um ein Mischgebiet; die festgesetzte GRZ liegt über 0,3. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.5.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.5.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um mit mineralischem Erdaushub aufgefüllte Böden (Auffüllungen bis in Tiefen von 1,4 m bis maximal 5 m, teils mit eingeschalteten organischen Lagen und vereinzelt mit Ziegel- und Betonresten). Auf Grund der sich hieraus ergebenden Vorbelastung ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.5.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung (gering durchlässige Böden, die in allen Tiefenbereichen unter der Geländeoberfläche zu Staunässe neigen). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.5.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.5.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um eine strukturarme Wiesenfläche am bisherigen Ortsrand. Nordöstlich grenzt eine Feldhecke, im Norden das kaum eingegrünte Betriebsgelände eines Autohauses an. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.5.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.5.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35.

8.2.5.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereichs durch Baumpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Ausschluss von Nadelhecken zur Vermeidung monotoner "Heckenmauern" (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einfügen der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhe (max. 7 m), der Dachform (nur Satteldach) sowie der Dachmaterialien und -farben (nur rote bis rotbraune sowie beton- bis anthrazitgraue Dachplatten) (planungsrechtliche Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Boden durch weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Geländereiefs (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.5.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, mittlerer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 4.592 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 2.296 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die einzelnen Teilflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung Mischgebiet (MI)	A I	0,5	4.200	2.100
Grünland/Planung Fußweg	A I	0,5	392	196
Grünland/Planung Private Grünfläche	–	–	437	0
bestehende Straße (Hauptstraße)	–	–	1.169	0
Bereich des einfachen Bebauungsplanes	–	–	9.062	0
Summe			15.260	2.296

- 8.2.5.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsfläche ist Teil einer größeren Ökokontofläche, für die vom Büro Hofmann & Dietz, Irsee, im Jahr 2013 ein Aufwertungskonzept entwickelt und mit der Naturschutz- sowie der Forstbehörde abgestimmt wurde. Die Umsetzung dieses Konzepts wurde im Jahr 2014 begonnen; die Erstentwicklungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Die insgesamt 14.928 m² große externe Ausgleichsfläche befindet sich rund 800 m östlich des Plangebietes; sie grenzt östlich an die Bundesstraße 309 an. Im Norden, Osten und Süden wird die Fläche von dem gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop "Grabensystem mit Gehölzsaum östlich Oy" (Nr. 8328-0046-001) begrenzt. Bei der Fläche handelt es sich im größeren südlichen Teil um artenarmes Wirtschaftsgrünland (Mähweide). Im Südosten besteht kleinflächig ein saumloser Fichtenforst. Im nördlichen Bereich ist eine artenarme, binsen- und seggenreiche Feuchtwiese anzutreffen. Hier verläuft entlang des Baches ein knapp 1m breiter, artenreicher feuchter Hochstaudensaum. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche umfasst einen Teil des ehemaligen Wirtschaftsgrünlands im Süden, das mit einem Anerkennungsfaktor von 1 in die Berechnung eingestellt werden kann. Zudem wird eine etwa gleich große Teilfläche von der Feuchtwiese im Norden zugeordnet, die nur mit einem Faktor von 0,5 als Ausgleichsfläche anrechenbar ist. Eine ebenfalls mit dem Faktor 0,5 anrechenbare Fläche von 2.437 m², die einer anrechenbaren Ausgleichsfläche von 1.218 m² entspricht, verbleibt für spätere Eingriffe auf dem Ökoko der Gemeinde.
- 8.2.5.14 Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche bereits umgesetzt (siehe auch Tabelle zur externen Ausgleichsfläche sowie Planskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Die zentralen Bereiche werden durch Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche und anschließende zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese entwickelt.
 - Im westlichen Bereich wurde der Drainageschacht entfernt. Anschließend wurden wechselfeuchte Flachwassersenzen modelliert, in denen sich ein Binsen- und Großseggen- saum entwickeln soll. Dieser Bereich wird einmal pro Jahr gemäht.
 - Im Übergangsbereich zu den Bachbegleitgehölzen/dem Fichtenwald wurde ein wildobstreicher Strauchsaum angepflanzt. Hierbei wurde zwischen dem bestehendem Wald und der Waldrandneupflanzung eine Rückegasse von 4 m freigehalten. Entwicklungsziel ist ein gestufter und gebuchteter Waldsaum.
 - Im Bereich des Fichtenforstes wird eine standortgerechte Waldverjüngung vorgenommen. Entwicklungsziel ist ein Bergahorn-Eschen-Wald. Der Waldumbau soll über einen Entwicklungszeitraum von zehn Jahren stattfinden. Bei den Umbaumaßnahmen werden die Traufbäume am

westlichen Waldrand innerhalb der nächsten vier bis sechs Jahre zu belassen. Bäume, die bereits entnommen werden können, wurden zusammen mit dem Revierleiter vor Ort gekennzeichnet. Die Entnahme der gekennzeichneten Fichten ist bereits abgeschlossen. Vor Ausführung der Nachpflanzung im Waldbereich ist der Bereich Forsten nochmals zu kontaktieren.

8.2.5.15 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland, kleiner Gehölzbestand) wird durch die Entwicklung artenreicher Glatt-/Goldhaferwiesen sowie Feuchtwiesen mit hohem Krautanteil ausgeglichen.

8.2.5.16 Tabelle zu der externen Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Teilflächengröße [m ²] und Anerkennungsfaktoren	Gesamtgröße der zugeordneten Teilfläche [m ²]	Anrechenbare Ausgleichsfläche [m ²]
artenarmes Wirtschaftswaldgrünland und Fichtenforst auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 (insgesamt 14.928 m ²)	Grünland: im Osten Anlage eines wildobstreicheren, gestuften und gebuchteten Waldsaums; zentral: Entwicklung einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese durch Mahdgutübertragung und zweischürige Mahd; im Westen Modellierung von Flachwassersensenken; Fichtenforst: standortgerechte Waldverjüngung mit dem Entwicklungsziel eines Bergahorn-Eschen-Walds	1.544 · 1 und 1.504 · 0,5	3.048	2.296
Summe			3.048	2.296

8.2.5.17 Ergebnis: Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.6.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden konkrete Anfragen Gewerbetreibender. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zum einen die Vorbelastung der Bodenflächen durch Auffüllungen, d.h. es werden keine naturnahen Böden zerstört. Zudem ist die Fläche leicht über die Hauptstraße anzubinden, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Im Norden und Südwesten grenzen bereits Gewerbebetriebe an. Lärmkonflikte mit dem

östlich angrenzenden Wohngebiet sind gemäß der schalltechnischen Prognose des Landratsamts Oberallgäu nicht zu erwarten.

- 8.2.6.2 Planungsalternativen: Alternativ zur Festsetzung eines Mischgebietes wäre auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für eines der geplanten gewerblichen Bauvorhaben möglich gewesen. Die Gemeinde hat sich jedoch gegen diese Option entschieden, um größere Flexibilität für die Bebauung des Erweiterungsbereichs zu erhalten und mehr als einer Bauanfrage gleichzeitig gerecht werden zu können.

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

8.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2015 im Landratsamt Oberallgäu (Vermerk vom 11.11.2015) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet, Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet im Bereich der nordöstlich liegenden Ferienhaussiedlung) und Naturschutz (Abstand zu der biotopkartierten Hecke, Ortsrandeingrünung, naturschutzrechtlicher Ausgleich), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Wasserversorgung und Abwasserbehandlung sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (Bereich Landwirtschaft) zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und zu landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.01.2013 im Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen (mit Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu) sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft)
- Baugrunduntersuchung zur Errichtung eines Lager- und eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3549, Hauptstraße, Oy-Mittelberg der ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, vom 18.02.2013 (Gutachten-Nr. 130201)

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

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

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

8.3.3.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

8.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

8.3.5.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Mischgebiet am Südrand des Hauptortes Oy ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 1,53 ha.

8.3.5.2 Das Plangebiet umfasst sieben bereits bebaute Grundstücke auf der Ostseite der als Ortsdurchfahrt dienenden Hauptstraße sowie eine Wiesenfläche, die sich südlich daran anschließt. Der bereits bebaute Bereich schließt sowohl Wohngebäude als auch einen Gewerbetrieb (Autohaus) ein. An die Wiesenfläche grenzt nordöstlich eine Hecke aus Laubgehölzen an, an die sich ein Wohngebiet mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) anschließt. Im Süden liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der das Plangebiet begrenzenden Hauptstraße liegen (von Nord nach Süd) eine Autowerkstatt, das BayWa-Gelände mit angrenzender Wiese, ein Wohnhaus sowie das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH. Zusammenfassend kommt dem Plangebiet auf Grund der bestehenden Vorbelastungen (bestehende Bebauung bzw. intensive landwirtschaftliche Nutzung, Bodenauffüllungen) eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Für das Landschaftsbild hat das Gebiet wegen seiner Ortsrandlage und der weiten Einsehbarkeit eine mittlere Bedeutung.

- 8.3.5.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,5 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal"). Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Umfeld dieses FFH-Gebietes etwa 800 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos"). Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt das gem. § 30BNatSchG kartierte Biotop "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy". Rund 70 m weiter südöstlich befindet sich das kartierte Biotop "Nasswiese SO Oy". Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von rund 2 km im Nordosten bzw. etwa 2,2 km im Westen. Keines der Schutzgebiete oder Biotop ist von der Planung betroffen.
- 8.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung sowie beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung in Ortsrandlage auf einer weit einsehbaren, leicht nach Südosten exponierten Fläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Eingriffsminderung sind insbesondere folgende Maßnahmen festgesetzt: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Erweiterungsbereichs mittels Baumpflanzungen; naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze und Ausschluss von Nadelhecken; Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Einfügen der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Gebäudehöhen, der Dachform sowie der Dachmaterialien und -farben; Schutz des Landschaftsbildes durch Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung; weitestgehende Erhaltung des vorhandenen Geländereiefs durch bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Geländeänderungen.
- 8.3.5.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 2.296 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 5002 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Gesamtfläche vorgesehen: standortgerechte Waldverjüngung; Anlage eines wildobstreichen, gestuften und gebuchteten Waldsaums; Entwicklung einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese und Modellierung von Flachwassersenzen.
- 8.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung ergeben sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich des einfachen Bebauungsplanes) keine Änderungen, die nicht auch bei Durchführung der Planung möglich wären (Umnutzungen, Umbauten, Erweiterungen usw. im Rahmen des § 34 BauGB). Im südlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes) ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die betroffene Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleibt. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Abstandsflächen

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

9.1.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben

9.1.2.1 An das geplante Mischgebiet (MI) grenzt nordöstlich ein Reines Wohngebiet (WR) an. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) müssen Stellplätze zu Wohnnutzungen in reinen Wohngebieten in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) einen Mindestabstand von 43 m einhalten. Bei einer Nutzung zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beträgt der mindestens notwendige Abstand 4 m. Bei einer starken Frequentierung der Stellplätze (z.B. Einkaufsmärkte, Gaststätten) können wesentlich höhere Abstände notwendig werden. Hier ist dann nicht mehr der Spitzenpegel, sondern der Beurteilungspegel abstandbestimmend. Eine Festsetzung, dass in diesem Bereich keine Stellplätze während der Nachtzeit möglich sind, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 24 BauGB nach Ansicht des Landratsamtes Oberallgäu nicht möglich. Das Problem, wenn es im Vollzug eines werden sollte, wird auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben. Für Stellplätze, die nicht gewerblich genutzt werden, sondern ausschließlich Teil der Wohnnutzung sind, besteht nach Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde diese Beschränkung ja nicht. Im Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung aufgenommen, dass das Genehmigungsfreistellungsverfahren des Art. 58 BayBO auf handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben keine Anwendung findet. Dadurch müssen derartige Vorhaben auf jeden Fall dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden und die Untere Immissionsschutzbehörde kann dann im Beteiligungsverfahren entscheiden, dass entweder zum benachbarten "reinen" Wohngebiet die entsprechenden Abstände eingehalten werden oder aber dass diese Stellplätze nur zur Tagzeit genutzt werden dürfen.

9.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.3.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper und Garagen beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

- 9.1.3.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen über NN ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.3.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben lassen dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche und orientieren sich an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.3.4 Da innerhalb von Mischgebieten auch gewerbliche Bauten zulässig sind, werden neben kleinteiligen Schuppendeckungen auch Dacheindeckungen mit einem Format von bis zu einer Länge von 2,00 m und einer Breite von bis zu 0,60 m ermöglicht. Die Begrenzung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit ist dabei notwendig, da aus städtebaulicher Sicht das Format der Dacheindeckung zum Gebäude passen muss. Je größer ein Gebäude, desto größer kann auch das Dachformat werden. Um hier keine städtebaulichen Fehlentwicklungen zu schaffen, obliegt dem Gemeinderat daher die Entscheidung über die Zulässigkeit.
- 9.1.3.5 Der Ortsgang ist innerhalb des Bebauungsplanes ebenflächig zu gestalten. Es soll dadurch ein orts-untypischer Sägeblatt-Effekt unterbunden werden. Die Lage des Bebauungsplanes am Ortsrand des Ortsteiles "Oy" und den damit verbundenen sensiblen landschaftlichen Verflechtungen sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg ein erhöhtes gestalterisches und städtebauliches Interesse zum Schutz der ortstypischen Gegebenheiten.

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

- 9.1.4.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
- 9.1.4.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen und des öffentlichen Straßenraumes ist die Einschränkung von stark trennenden Elementen erforderlich. Es wird festgesetzt, dass unbelebte Einfriedungen wie z.B. Holz- oder Eisenzäune eine maximale Höhe von 1,50 m über der endgültigen Straßenoberkante nicht überschreiten dürfen. Es soll durch diese Beschränkungen erreicht werden, dass insgesamt ein städtebaulich offenes und gestalterisch ansprechendes Baugebiet entsteht. Auch sollen notwendige Stützmauern ansprechend gestaltet werden. Es sind daher Stützmauern aus Beton-Mauern unzulässig.

9.1.5 Stellplätze und Garagen

9.1.5.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.1.5.2 9.1.5.3 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

9.1.6 Werbeanlagen

9.1.6.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten in dem landschaftlich hochsensiblen Bereich zurückhaltend gestaltet werden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Der Flächenerwerb für die Gemeinde beschränkt sich auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,53 ha

10.2.1.2 Fläche des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes: 0,62 ha

10.2.1.3 Fläche des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes: 0,91 ha

10.2.1.4 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	1,33	86,9%
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg	0,02	1,3%
Sonstige öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün	0,14	9,2%
Private Grünflächen	0,04	2,6%

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 28.11.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 28.11.2016 wie folgt Berücksichtigung:

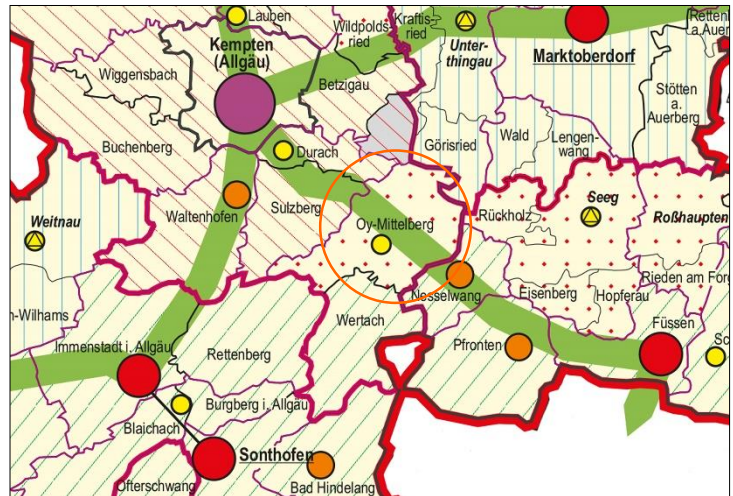
- Anpassung der Wand- und Firsthöhen in der Planzeichnung
- Anpassung der Baugrenze in der Planzeichnung
- Anpassung der Grundflächenzahl in der Planzeichnung
- Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Bodenbelägen in dem Baugebiet
- Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Materialien
- Anpassung der textlichen Festsetzung zu den Einfriedungen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 26.04.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.05.2017 wie folgt Berücksichtigung:

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.04.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.05.2017 enthalten)

- Redaktionelle Änderung der Verkehrsflächen in Ziffer 2.16
- Klarstellung der Festsetzung zu baulichen Anlagen (Ziffer 2.14)
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

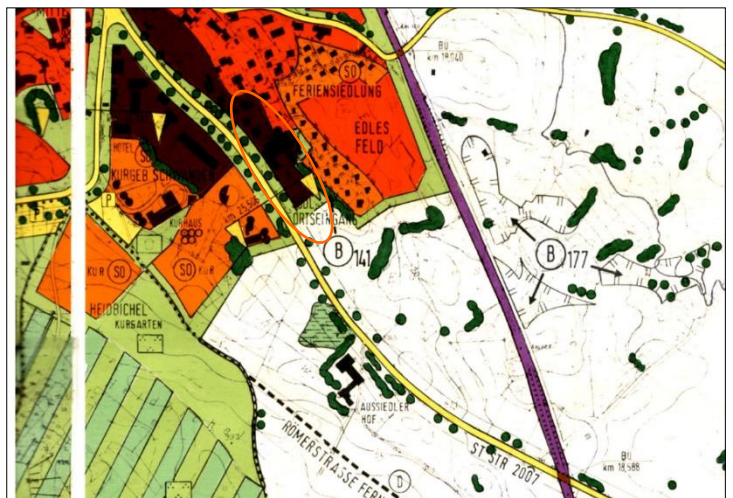
Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur; Darstellung als Kleinzentrum



Ausschnitt aus dem FIS-Naturmit den gemäß § 30 BNatSchG kartierten Biotopen; Darstellung des Einleitungspunktes (blauer Punkt) in den offenen Graben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3543 im Bezug auf die Lage des Geltungsbereiches (orange umkreist)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gemischte Baufläche, Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft



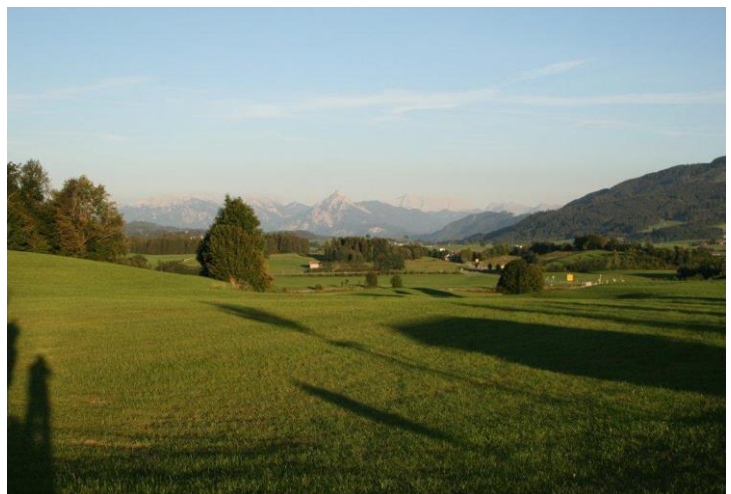
Blick in Richtung Norden;
im Hintergrund ist das
Autohaus "AHD Allrad-
haus" zu sehen



Blick in Richtung Osten;
das Ortsausgangsschild
wird mit Realisierung der
Maßnahme in Richtung
Süden versetzt



Blick in Richtung Süd-
Osten vom Plangebiet; im
Vordergrund ist die be-
wegte
Topographie des
Plangebietes zu sehen



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

Oy-Mittelberg, den

.....

(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oy-Mittelberg, den

.....

(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den

.....

(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Oy - Ortsrand Süd-Ost" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

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

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

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

Dem Bebauungsplan "Oy - Ortsrand Süd-Ost" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

Plan aufgestellt am: 21.11.2016
Plan geändert am: 28.11.2016s
Plan geändert am: 26.04.2017

Planer:

.....

(i.A. C. Remmler)

Büro Sieber, Lindau (B)

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

