

**- Teil B -**

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
Landkreis Oberallgäu



---

**Einbeziehungssatzung**  
**„Maria Rain - westlich Kirchweg“**

# **BEGRÜNDUNG**

**vom 22.07.2024**

**Fassung vom:**  
**18.09.2024 (Satzungsbeschluss)**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	5
<b>3.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>6</b>
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	7
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
4.1	Verkehr	8
4.2	Wasserversorgung	8
4.3	Abwasserbeseitigung	8
4.4	Niederschlagsbeseitigung	9
4.5	Energieversorgung, Telekommunikation	9
4.6	Abfallbeseitigung	10
<b>5.</b>	<b>Naturschutzfachliche Auswirkungen</b>	<b>10</b>
5.1	Ausgangssituation	10
5.2	Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung	10
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz	11
5.4	Artenschutz	15
5.5	Landwirtschaftliche Immissionen	16
<b>6.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>In-Kraft-Treten</b>	<b>17</b>

# 1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung überplante Areal östlich des Lärchenweges und westlich des Parkplatzes der Wallfahrtskirche Maria Rain, im Südwesten der Ortslage Maria Rain ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine bauliche Nutzung auf der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559 der Gemarkung Mittelberg ist demzufolge planungsrechtlich derzeit nicht möglich.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Zur Abrundung der bereits umliegenden dörflichen Wohn- und sonstigen Bebauung strebt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, für zwei neue Wohngebäude an. Die Erschließung für diese neuen Wohngebäude kann über die unmittelbar östlich des überplanten Areals anliegende Zufahrtsstraße zum Parkplatz der Wallfahrtskirche Maria Rain gewährleistet werden. An das Grundstück können sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) herangeführt werden, beziehungsweise führen diese bereits teilweise über das Grundstück und müssen entsprechend verlegt werden.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur. Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Maria Rain gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll eine städtebaulich und ortsbildverträgliche Arrondierung der dörflichen Wohn- und sonstigen Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Maria Rain gewährleistet werden. Zudem kann mit dieser Einbeziehungssatzung auch

eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Herstellungs- und Ausbaubeiträgen etc. geschaffen werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ geführt. Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg stellt das Grundstück Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. In unmittelbarer westlicher und nördlicher Nachbarschaft sind die Flächen bereits als „Dorfgebiet“ teilweise mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt. Östlich grenzen „Grünflächen“ an, die als großflächiger Parkplatz für die östlich liegende Wallfahrtskirche Maria Rain genutzt werden.



Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP (Stand 9. Änderung) der Gemeinde Oy-Mittelberg

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Fläche liegt aktuell im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer Wohnbebauung die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der im Einbeziehungsbereich geplanten baulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung in Anlehnung an die in der Ortslage Maria Rain unmittelbar westlich und nördlich des Satzungsbereiches bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen.

## **2.2 Tatsächlicher Bestand**

Bei den Flächen im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich ausschließlich um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Am östlichen Randbereich der Einbeziehungsfläche befindet sich außerhalb des Satzungsgebietes ein Baumreihe (Laubbäume) auf der Westseite des dortigen Parkplatzes der östlich liegenden Wallfahrtskirche. Geschützte Biotope oder sonstige, besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Satzungsgebiet und dessen näherem Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Höhengniveau der Einbeziehungsfläche steigt von Südosten von etwa 901,4 m ü. NHN (Normalhöhennull) nach Nordwesten bis etwa 901,9 m ü. NHN um etwa 0,5 m an.

## **2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen**

Das nähere Umfeld des Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch eine als Kinderspielplatz genutzte öffentliche Grünfläche an welche sich nördlich die typischen dörflichen Wohn- und sonstigen Baustrukturen der Ortslage Maria Rain anschließen,
- im Osten durch eine großflächige Parkplatzanlage der östlich liegenden Wallfahrtskirche Maria Rain, die von randlichen Gehölz-/Baumstrukturen gesäumt wird,
- im Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen,
- im Westen ebenfalls durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, an die sich westlich des Lärchenweges insbesondere die zwei- bis teilweise dreigeschossigen Gebäudestrukturen eines Erholungsheimes anschließen.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flur Nr. 5559 der Gemarkung Mittelberg befindet sich in Privateigentum, wobei die Gemeinde Oy-Mittelberg die hiervon überplante Teilfläche zwischenzeitlich erwerben konnte.

### **3. Ziele der Planung**

Mit der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ soll eine klare planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung im nördlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, in Anlehnung an den bereits in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft vorhandenen Baubestand der Ortslage Maria Rain (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem soll mit dieser Einbeziehungssatzung auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Satzungsgebiet durch die zulässige Grundfläche (GR) und die maximale Höhenlage (Wandhöhe und Firsthöhe) der neuen Gebäudestrukturen ausreichend bestimmt.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit und Ausprägung der neuen Wohnbaukörper an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Maria Rain. In diesem Zusammenhang wird für die beiden im Satzungsgebiet geplanten Wohngebäude einschließlich zugehöriger Garage jeweils eine maximale Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen. Um in dem topographisch bewegten Umfeld Gebäude mit einer zu starken Höhenausdehnung vermeiden zu können, werden im Satzungsgebiet konkrete Vorgaben für die höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen neuer Gebäude festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die vorhandene Topographie und die umgebenden Baustrukturen, wird für die geplanten Gebäude eine Wandhöhe von maximal 908,2 m ü. NHN und eine Firsthöhe von maximal 910,2 m ü. NHN vorgegeben. Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Satzung ermöglicht.

Letztlich kann auf der einbezogenen Fläche mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung sichergestellt werden, die sich einerseits hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. weitestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert und andererseits auch der Lage am künftigen südwestlichen Ortsrand von Maria Rain angemessen Rechnung trägt.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Siedlungsarrondierung der Ortslage Maria Rain werden im Satzungsgebiet zwei konkrete Baufenster festgelegt. Diese werden durch eine Festsetzung von Baugrenzen eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung stellt eine

angemessene, kleingliedrige bauliche Arrondierung am südwestlichen Rand der Ortslage Maria Rain sicher. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen und Carports innerhalb des Satzungsgebietes, werden diese Anlagen nur innerhalb der festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen bzw. von eigens hierfür festgesetzten Flächen („Ga“) zugelassen. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen wird damit künftig innerhalb des Satzungsgebietes ausgeschlossen. Zudem sind die Flächen für Garagen („Ga“) im nordwestlichen Teil des Satzungsgebietes so verortet, dass hier auch keine Überbauung der in diesem Bereich vorhandenen Trinkwasserhauptleitung stattfindet. Eine Verortung offener Stellplätze und sonstiger Nebenanlagen wird hingegen als nicht erforderlich gesehen. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, ortstypische Arrondierung des Siedlungsgebietes Maria Rain im Einklang mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

### **3.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und Dachneigung (20°-28°) sowie der Vorgabe zur Hauptfirstrichtung kann sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäudestrukturen hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügen. In Verbindung mit dem hier bereits vorhandenen Gebäudebestand kann im Satzungsgebiet eine relativ einheitliche, ruhige Dachlandschaft für sämtliche künftig entstehenden Gebäude gesichert werden.

Die Vorgaben zu einer weitestgehend offenen Einfriedung der künftigen Wohngrundstücke sichern eine eher zurückhaltende, lockere Begrenzung der neuen Grundstücksflächen entsprechend der in der Ortslage Maria Rain bislang schon vorhandenen Einfriedungselemente. Zur Wahrung dieser Offenheit ist bei Holzlatten- bzw. Holzbohlen-/bretterzäunen ein Abstand zwischen einzelnen Latten bzw. Bohlen/Brettern von mindestens der Breite der eingesetzten Holzlatte bzw. der Holzbohle / des Holzbretts einzuhalten.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und die getroffene Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus soll eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur am Rand des Siedlungsgebietes Maria Rain verhindert werden. Die Vorgaben orientieren sich dabei an den bereits vorhandenen Bestandsstrukturen in der Umgebung des Satzungsgebietes.

Weitergehende Festsetzungen sind entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren

Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohn- und sonstigen Bebauung der Ortslage Maria Rain kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung weitestgehend gewahrt werden.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung des Satzungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar östlich anliegende Zufahrtsstraße zum Parkplatz der östlich liegenden Wallfahrtskirche Maria Rain sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Arrondierung des Siedlungsgebietes Maria Rain demnach nicht erforderlich.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) der neuen Wohngebäude kann über die bereits unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegende Trinkwasserhauptleitung des örtlichen Versorgungsträgers (Wasserverband Maria Rain, Guggemos, Stich) erfolgen. Von dieser Hauptleitung aus können die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschluss) zu den beiden geplanten Wohngebäuden geführt werden. Zwei derzeit noch von Norden nach Südwesten über das Satzungsgebiet verlaufende Hausanschlussleitungen (Trinkwasser) werden im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung verlegt.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **4.3 Abwasserbeseitigung**

Das im Ortsteil Maria Rain anfallende häusliche und sonstige Abwasser wird durch den Abwasserverband Maria Rain im Mischsystem entsorgt. Die Behandlung des über die örtliche Kanalisation erfassten Mischwassers / Abwassers erfolgt in einer vom Abwasserverband selbst betriebenen Kläranlage am nordöstlichen Ortsrand von Maria Rain.

## 4.4 Niederschlagsbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll soweit möglich breitflächig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus Bauvorhaben in der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass der im Einbeziehungsbereich anstehende Untergrund nur eine eingeschränkte Versickerungseignung aufweist. Im nachfolgenden Vollzug der Satzung sind von den einzelnen Bauherren demzufolge entsprechende Rückhalteeinrichtungen (Zisterne etc.) auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und anschließend gedrosselt wieder dem Untergrund zugeführt werden kann. Diese Rückhalteeinrichtungen dürfen mit einem Notüberlauf an die kommunale Mischwasserkanalisation ausgestattet werden. Die Konkretisierung hierzu erfolgt durch die einzelnen Bauherren im Rahmen des Entwässerungsantrages in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden.

## 4.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung des Ortes Maria Rain mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der örtlichen Betreiber gewährleistet. Der Einbeziehungsbereich kann über die in den umliegenden Erschließungsstraßen bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

## **4.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu über die umliegenden Erschließungsstraßen durchgeführt. An deren Straßenrand sind die Abfallbehältnisse am Abholtag künftig zur Abholung bereitzustellen.

# **5. Naturschutzfachliche Auswirkungen**

## **5.1 Ausgangssituation**

Das Einbeziehungsgebiet befindet sich, wie die gesamte Ortslage Maria Rain, innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge.

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

## **5.2 Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung**

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils dieser Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung bzw. Nutzung als großflächiger Parkplatz) führt die geplante wohnbauliche Arrondierung nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden im Einbeziehungsbereich grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, wobei sämtliches Niederschlagswasser auch künftig wieder auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden soll.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. sonstigen Nutzungen ist der einzubeziehende Bereich aus immissionsschutzrechtlicher

Sicht auch für eine Wohnnutzung grundsätzlich geeignet. Nachdem der unmittelbar östlich angrenzende Parkplatz vorwiegend für Besucher der östlich liegenden Wallfahrtskirche Maria Rain genutzt wird (d. h. keine wesentliche nächtliche Nutzung), sind auch dessen Emissionen für die geplante Wohnnutzung hinnehmbar.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf den einbezogenen Flächen nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, kann mit den ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben eine städtebaulich verträgliche Arrondierung der bereits vorhandenen Baustrukturen des Siedlungsgebietes Maria Rain gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Zufahrtsstraße Parkplatz, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Einbeziehungssatzung für die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

### **5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz**

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559, Gemarkung Mittelberg, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Einbeziehungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

#### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Satzungsgebietes (Gesamtfläche 1.344 m<sup>2</sup>) handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Zudem wird mit den geplanten Grundstückszufahrten teilweise noch in Flächen außerhalb des Satzungsgebietes eingegriffen (östlich angrenzende Baumreihe, Eingriffsfläche ca. 80 m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (Biotop-/Nutzungstyp B312), die mit 9 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind.



Abb. 3: Lageplan mit Ausgangszustand

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu werden die im Satzungsgebiet festgesetzten Grundflächen der neuen Hauptgebäude einschließlich Garage (GR jeweils max. 200 m<sup>2</sup>) herangezogen und ins Verhältnis zur Größe des gesamten Satzungsgebietes (1.344 m<sup>2</sup>) gesetzt.

Daraus ergibt sich für das Satzungsgebiet eine relevante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (2 x 200 m<sup>2</sup> / 1.344 m<sup>2</sup>), die als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung fungiert.

Für den außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Zufahrtsbereich wird eine Eingriffsschwere (GRZ) von 1,0 (Vollversiegelung) in Ansatz gebracht.

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die aus der vorliegenden Einbeziehungssatzung resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m <sup>2</sup> Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)
Satzungsgebiet:		1.344 m <sup>2</sup>		3 WP		0,3 = 1.210 WP
Zufahrtsbereich:		80 m <sup>2</sup>		9 WP		1,0 = 720 WP
<b>Gesamtausgleichsbedarf:</b>						<b>1.930 WP</b>

#### Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Satzungsgebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt werden, die der vorliegenden Einbeziehungssatzung planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird (Teilplan 2). Hierfür steht eine Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, nördlich der Ortslage Oy zur Verfügung. Diese Fläche liegt zwischen einer Gemeindestraße (ehemalige Bundesstraße) und der Bahnlinie Kempten-Reutte und soll auch als Kompensationsfläche für weitere Bauleitplanverfahren in der Gemeinde Oy-Mittelberg herangezogen werden.



Abb. 4: Luftbild mit Lage externer Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Der Großteil der externen Ausgleichsfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet (4 Mahden/Jahr, Düngung mit Gülle/Mist). Im nördlichen Teil der Fläche sind teilweise bereits lineare Gehölzstrukturen vorhanden, die von extensivem Grünland umgeben sind. Als Kompensation für den mit der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ verbundenen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sollen die bislang intensiv

bewirtschafteten Teilflächen des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, naturschutzfachlich aufgewertet werden.

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

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



Abb. 5: Luftbild mit Konzept zur naturschutzrechtlichen Aufwertung externer Ausgleichsfläche, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

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

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

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

Infolge des in Schritt 3 ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.930 Wertpunkten (WP) muss der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ demzufolge eine mindestens 390 m<sup>2</sup> (1.930 WP / 5 WP) große Teilfläche des gemeindlichen Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, planungsrechtlich verbindlich als Ausgleichsfläche zugeordnet werden. Mit der Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Ausbildung Saum- und Staudenflurbereich, Entwicklung artenreicher, extensiver Wiesenfläche) können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf dieser Teilfläche angemessen kompensiert werden.

## 5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (intensiv genutztes Grünland) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten, siedlungstypischen Vogelarten und ggf. Kleinsäugern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Nachdem insbesondere im südlichen Umfeld der Einbeziehungsfläche zahlreiche vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Satzungsgebietes und dessen Umfeld ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche

Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 5.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Hofstellen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die grundsätzlich mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Kartoffel-, Mais-, Getreide-, Zuckerrüben-ernte, etc.) auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten zu dulden.

## 6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist

## 7. Denkmalschutz

Das Satzungsgebiet selbst berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bau- oder Bodendenkmal. Etwa 150 m östlich zum Satzungsgebiet befindet sich im Bereich der Wallfahrtskirche Maria Rain ein bekanntes, in der Denkmalliste eingetragenes Bodendenkmal (Aktennummer D-7-8329-0021, „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Maria Rain“). Zudem sind das Gebäude der Wallfahrtskirche (D-7-80-128-25, „Maria-Rain, auch Heiligkreuz“) und der südlich davon liegende Pfarrhof (D-7-80-128-24) in der Denkmalliste als Baudenkmal

erfasst. Demzufolge ist auch für das Satzungsgebiet von einer gewissen archäologischen Relevanz auszugehen.

## 8. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchberg“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 18.09.2024**



**ARNOLD CONSULT**