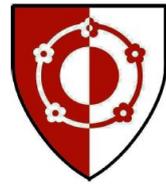


- Teil C -

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
**Landkreis Oberallgäu**

---



**Einfacher Bebauungsplan**  
**„Kressen“**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit Umweltbericht**

**vom 18.01.2021**

geändert am:  
10.05.2021  
06.09.2021

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Topographie und Vegetation	6
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	9
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>11</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Bauweise, überbaubare / von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen	12
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	14
4.3.1	Abstandsflächen	14
4.3.2	Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohneinheiten	14
4.3.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	14
4.3.4	Stellplätze, Nebenanlagen	15
4.4	Grünordnung, Freiraum	15
4.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr	16
4.5.2	Wasserversorgung	17
4.5.3	Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung	17
4.5.4	Energieversorgung	18
4.5.5	Müllbeseitigung	18
4.6	Denkmalschutz	18
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
5.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	19
5.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	20
5.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	20
5.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	20
5.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	20
5.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	28
5.4.1	Baubedingte Auswirkungen	28
5.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	29
5.5	Kumulative Auswirkungen	29
5.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	29
5.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen	29

5.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	30
5.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	30
5.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	30
5.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter .....	30
5.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	31
5.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	33
5.9	Planungsalternativen.....	33
5.10	Zusätzliche Angaben.....	34
5.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	34
5.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	35
5.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	35
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>36</b>

Begründung mit Umweltbericht zum einfachen Bebauungsplan „Kressen“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 06.09.2021.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

Das überplante Areal des Ortsteiles Kressen umfasst einen Teil des historischen, dörflich geprägten Siedlungsgebietes dieses Ortsteiles im Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle „Verklärung Christi“. Für den nordöstlichen Teilbereich der Ortslage wurde im Jahr 2002 bereits die Klarstellungssatzung „Kressen“ mit dem Ziel erlassen, Baurecht für ein Wohnhaus zu schaffen. Im Anschluss an diesen Satzungsbereich liegt der Gemeinde nun auch noch eine weitere Anfrage für ein Wohnhaus vor. Zudem ist aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung in nächster Zeit auch von einer Veränderung der Besitzverhältnisse in Teilen der Ortslage Kressen auszugehen, die erfahrungsgemäß auch weitere Baubestrebungen bzw. Grundstücksteilungen nach sich zieht.

Die Struktur der Ortslage Kressen ist vorwiegend durch relativ locker gesetzte landwirtschaftliche Anwesen (Wirtschaftsgebäude mit Wohnhaus) sowie Wohngebäude geprägt, die entlang der wenigen vorhandenen Straßenzüge aufgereiht sind. Relativ zentral innerhalb der Ortslage liegt die Kapelle „Verklärung Christi“, die mit ihrem Umfeld eine hohe ortsgestalterische und städtebauliche Wirkung für die gesamte Ortslage Kressen übernimmt. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg insbesondere diese städtebauliche Dominante nun auch planungsrechtlich stärken. Im Vorfeld von möglicherweise konkreten Nachverdichtungsbestrebungen der Grundstückseigentümer im unmittelbaren Umfeld dieser Kapelle, soll daher für den zentralen Bereich des Ortsteiles Kressen im Rahmen einer kommunalen Bauleitplanung eine klare Steuerung der Verortung künftiger Baulichkeiten im Hinblick auf die Erhaltung für die Ortslage markanter, historisch verfestigter Freiräume/-bereiche und Baustrukturen, insbesondere im Umfeld der Kapelle, gesichert werden.

Zur langfristigen Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an eine weitestgehend geordnete Entwicklung hat der Gemeinderat daher am 28.09.2020 bereits die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ beschlossen.

Im Rahmen dieses einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ soll auch der Bereich der Klarstellungssatzung „Kressen“ überplant und die im Anschluss an diesen Satzungsbereich vorliegende Anfrage nach einem weiteren Wohnhausstandort planungsrechtlich bewältigt werden.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den zentralen Bereich des Ortsteiles Kressen im Umfeld der Kapelle „Verklärung Christi“.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1736 (tlw.), 1737, 1738 (tlw.), 1739, 1741, 1743 (tlw.), 1757 (tlw.), 1772/2, 1780/2, 1782, 1782/2, 1782/3 und 1783/2. Sämtliche überplanten Grundstücke sind der Gemarkung Mittelberg zugehörig.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

### 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes beträgt ca. 1,16 ha. Davon entfallen ca. 0,92 ha auf die vorhandenen bzw. geplanten Bauflächen, ca. 0,09 ha auf bestehende öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,15 ha auf künftig von Bebauung frei zu haltende Flächen.

Die überplanten Grundstücke befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum. Bei dem Grundstück Flur Nr. 1783/2 mit der Kapelle „Verklärung

Christi“ handelt es sich um ein gemeindliches Grundstück. Die teilweise überplanten Straßengrundstücksflächen sind Bestandteile von öffentlich gewidmeten Ortsstraßen, die ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegen.

## 2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise stark bewegten Umfeld. So steigt das Gelände von einem mittleren Höhengniveau von etwa 933,5 m ü.NN im Norden auf ein mittleres Höhengniveau von etwa 940,0 m ü.NN um etwa 6,5 m nach Süden hin an.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet besteht aus dem Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich teilweise um Ausläufer landwirtschaftlich bewirtschafteter Grünflächen. Größtenteils werden aber private Hof- und Gartenflächen überplant, wo sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten bereits einige Bestandbäume (vorwiegend Laubbäume) entwickelt haben. Ergänzend finden sich auf den privaten Grundstücken aber auch noch einige nicht standortheimische, aber siedlungstypische Ziergehölze.

## 2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)alpen zugehörig. Als natürlicher Bodentyp findet sich hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch).

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Bereich des Plangebietes selbst befinden sich keine Oberflächengewässer oder seit längerer Zeit bereits verrohrte Gewässer im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Östlich der Ortslage Kressen verläuft ein Entwässerungsgraben nach Norden in Richtung Bundesautobahn A 7, der von der Planung aber nicht tangiert wird. Für das Plangebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der Topographie der überplanten Flächen und der erwarteten Zusammenset-

zung des Untergrundes ist ein Vorkommen von Stau- und Schichtwasser wahrscheinlich.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Regional- und Landesplanung

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

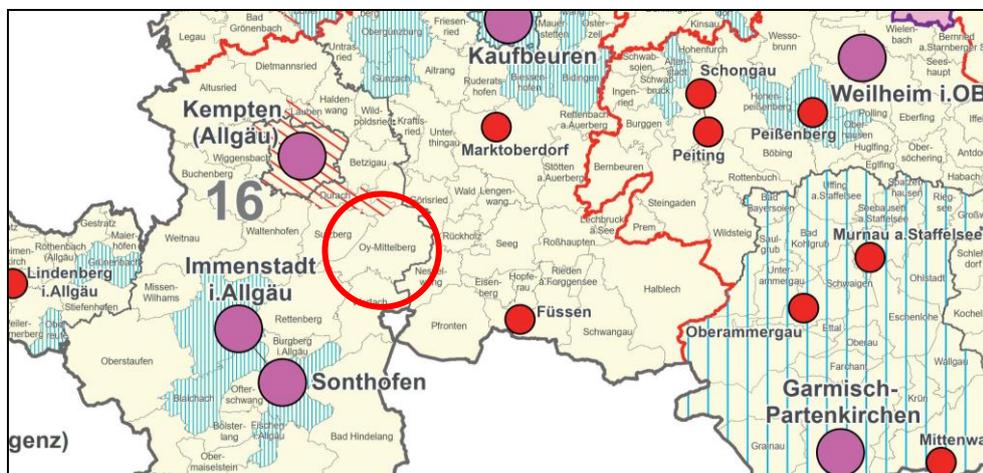


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP 2013 sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP 2013 sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP 2013 sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

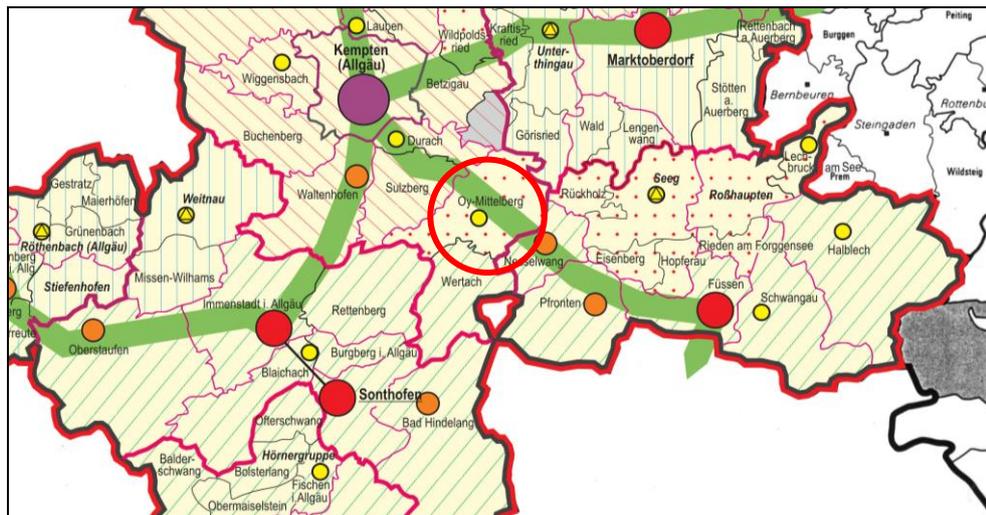


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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

- ... ist dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (B V G 1.1 RP 16),
- ... soll in der Regel in allen Gemeinde eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V Z 1.2 RP 16)...,
- ... sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten wahrgenommen werden (B V Z 1.3 RP 16),
- ... soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V Z 1.3 RP 16),
- ... soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eingegengutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird (B V Z 2.3 RP 16).

Mit der geplanten planungsrechtlichen Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung und Entwicklung der Strukturen der Ortslage Kressen unter Berücksichtigung markanter, historisch verfestigter Freiräume / -bereiche und Baustrukturen, trägt die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht entgegen.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen bereits vorwiegend als „Dorfgebiet“ mit „Grünflächen“ im zentralen Bereich ausgewiesen. Die Kapelle „Verklärung Christi“ ist als Baudenkmal dargestellt. An das „Dorfgebiet“ schließen in Richtung freie Landschaft „landwirtschaftliche Flächen“ an. Der Großteil der überplanten Flächen kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden. Für die teilweise bereits durch die Klarstellungssatzung „Kressen“ (siehe Kapitel 3.3) planungsrechtlich gesicherte und die in diesem Bereich durch den einfachen Bebauungsplan neu hinzukommende Baumöglichkeit (Baufeld 1), d. h. der im Verhältnis nur geringfügigen Ortsabrundung im südlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 1757 (nordöstlicher Ortsrand Kressen), ist aufgrund des ohnehin nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Großteil der überplanten Flächen ist Bestandteil der Ortslage Kressen und demzufolge im Status quo bereits planungsrechtlich als baulicher Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Bislang besteht für das Plangebiet noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes existiert bereits die Klarstellungssatzung „Kressen“ (Satzung vom 13.01.2002), durch die u. a. im südlichen Bereich des

Grundstückes Flur Nr. 1757 bereits Planungsrecht für ein zusätzliches Wohnhaus besteht. Der Geltungsbereich dieser Klarstellungssatzung ist in der Planzeichnung (Teil A) zum einfachen Bebauungsplan „Kressen“ entsprechend nachrichtlich dargestellt.

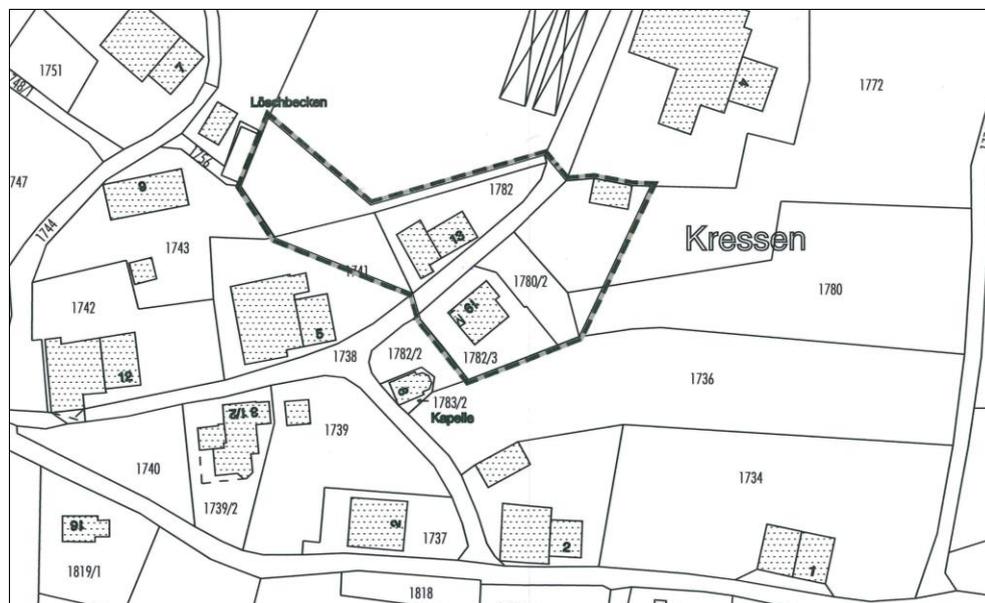


Abb. 5: Auszug aus rechtsverbindliche Klarstellungssatzung „Kressen“ der Gemeinde Oy-Mittelberg

Mit Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ wird die rechtsverbindliche Klarstellungssatzung „Kressen“ aufgehoben.

### 3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Stallanlagen, Fahrsilos etc.,
- im Osten durch landwirtschaftliche Grünflächen und Teile der Baustrukturen der Ortslage Kressen,
- im Süden durch die Verkehrsflächen der Ortsstraße und daran anschließende Wohnbebauung,
- im Westen durch den verbleibenden Teil der Siedlungsstrukturen der Ortslage Kressen.

## 4. Ziele der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist eine klare, bauleitplanerische Steuerung der Entwicklung künftiger Baulichkeiten und Nachverdichtungspotentiale in der Ortslage Kressen im Einklang mit städtebaulich markanten, historisch verfestigten Freiräumen / Freibereichen, insbesondere im Umfeld der Kapelle „Verklärung Christi“. Vor allem diese, zentral in der Ortslage liegende städtebauliche Dominante soll planungsrechtlich gestärkt und dauerhaft gesichert werden, andererseits soll den umliegenden Parzellen aber auch ein maßvolles Nachverdichtungspotenzial für den Fall eingeräumt werden, dass jetzige Nutzungen / Strukturen aufgegeben oder verlagert werden sollten. Ergänzend soll mit dem einfachen Bebauungsplan auch noch eine für die vorhandene Ortsstruktur verträgliche bauliche Arrondierung am nordöstlichen Ortsrand planungsrechtlich gesteuert und bewältigt werden. Mit dem gewählten Instrument eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB sollen wesentliche Vorgaben u. a. zur Überbaubarkeit und zum Maß der baulichen Nutzung für die überplanten Grundstücke der Ortslage Kressen getroffen werden, die aus Sicht der Gemeinde maßgebend für deren weitere Entwicklung sind. Andererseits bleiben bei dem einfachen Bebauungsplan aber auch noch Themenbereich ungeregelt (z. B. Art der baulichen Nutzung etc.), die dann final im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgehandelt werden müssen.

### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ, Höchstmaß) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt. Dabei orientieren sich die Vorgaben für die künftige Bebauung vorwiegend an dem Maß der baulichen Nutzung der bestehenden Bebauung in der Ortslage Kressen, die als Maßstab für künftige Vorhaben fungieren soll. Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die zusätzlich geplante Bebauung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen im Umfeld der Kapelle einfügt. Für den Großteil des Plangebietes wird eine maßvolle, städtebaulich geordnete Nachverdichtung der bereits vorhandenen Baustrukturen gewährleistet, die auch künftig mit der baulichen Dichte der Umgebung noch verträglich ist.

Die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 0,4) orientieren sich an der Dichte der bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung, die innerhalb des Plangebietes auch weiterhin fortgeführt werden soll. Mit diesen Vorgaben kann auch künftig noch eine weitestgehend lockere Überbauung

auf den teilweise großzügig geschnittenen Grundstücken in Kressen gesichert werden, die sogar noch unter den in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegten Obergrenzen (GRZ 0,4, GFZ 1,2) liegt. Um im Plangebiet insbesondere auf den großen Bestandgrundstücken jedoch eine Entstehung von zu großen, unverhältnismäßigen Baukörpern vermeiden zu können, wird neben der festgesetzten Grundflächenzahl auch noch eine weitere Reglementierung in Form der maximal zulässigen Grundfläche von Wohngebäuden getroffen. Damit diese auch nicht zu klein und mit den vorhandenen Strukturen damit auch nicht mehr vereinbar werden, wird auch eine Mindestgrundfläche für die neuen Gebäude vorgegeben. Lediglich an prominenter Stelle des Plangebietes, am nördlichen Abschluss des Freiraumes um die Kapelle (Baufeld 3) soll in Anlehnung an die hier bereits vorhandene massive Baustruktur auch künftig wieder eine markante Gebäudestruktur gesichert werden. Demzufolge wird für dieses Baufeld die maximale Grundfläche eines neuen Gebäudes auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das zugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aufweist.

Um die für den Bestand typische Zweigeschossigkeit mit ausgebautem Dachgeschoss auch im Zuge einer möglichen Entwicklung und Nachverdichtung wieder gewährleisten zu können, werden innerhalb des Plangebietes auch für künftige Bauvorhaben wiederum maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Letztlich können die bereits in der Ortslage Kressen vorhandenen baulichen Strukturen und Dichten mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise im Rahmen von Nachverdichtungen oder Ortsabrundungen fortgeführt werden.

## **4.2 Bauweise, überbaubare / von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen**

Entsprechend den im Plangebiet und dessen Umgebung aktuell bereits vorhandenen Baustrukturen wird auch für das Plangebiet weiterhin die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In Anlehnung an die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Für die Ortslage Kressen eher untypische Strukturen (Reihenhäuser etc.) können damit auch künftig vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden relativ großzügig gefasst, um den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung neuer baulicher Anlagen gewährleisten zu können. Lediglich die zentralen, im unmittelbaren Umfeld der als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste erfassten Kapelle „Verklärung Christi“ liegenden Freibereiche/

-räume sollen auch künftig von Bebauung freigehalten werden. Seit Errichtung der Kapelle in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist aus historischen Kartenmaterialien ersichtlich, dass sich dieser zentrale Freibereich um die Kapelle in der Ortslage Kressen verfestigt hat und bis zum heutigen Tag durchwegs von einer Bebauung freigehalten wurde. Der Status quo wird hier seit Generationen durch unbebaute, innerörtliche Grünflächen / Freiräume im Umfeld der Kapelle bestimmt.



Abb. 6: markanter, historisch verfestigter Freibereich im Umfeld der Kapelle „Verklärung Christi“,  
© Denkmalliste Bayern 2021

Zusammen mit den beiden Baukörpern Kressen 3 und Kressen 5 sowie der Kapelle bildet dieser Freiraum in zentraler Lage des Ortes Kressen ein Ensemble von besonderer städtebaulicher / kulturhistorischer Qualität. Mit der Freihaltung dieses zentralen Bereiches von Bebauung soll diese hohe Qualität des Ortsbildes auch für die nächsten Generationen erhalten werden. Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Oy-Mittelberg dem Erhalt dieser bereits historisch verfestigten Ortsbildqualität bei der aktuellen Bebauungsplanung einen höheren Stellenwert ein, als einer baulichen Entwicklung / Nachverdichtung dieser zentralen Flächen.

Im Sinne einer seitens der Gemeinde möglichst gerechten und angemessenen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, kann mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Umfeld der Kapelle andererseits auch Baurecht dauerhaft gesichert werden, das teilweise über eine derzeit mögliche bauliche Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB hinausgeht (Hinterliegerbebauung, verdichtetes Bauen). Künftig soll auch eine aktive Nutzung der von Bebauung freizuhaltenen Grünflächen durch die Eigentümer (z. B. Selbstversorgergarten etc.) mit dem Bebauungsplan nicht unter-

bunden werden, zumal gerade diese zu einer weiteren Verstärkung des dörflichen Charakters an zentraler Stelle von Kressen beitragen kann.

## **4.3 Begründung weiterer Festsetzungen**

### **4.3.1 Abstandsflächen**

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

### **4.3.2 Mindestgröße der Grundstücke, Anzahl der Wohneinheiten**

Mit der gewählten Vorgabe zur Mindestgröße von Baugrundstücken für eine Bebauung mit einem Einzelhaus (Wohnhaus) kann eine zu starke Verdichtung und Zergliederung der vorhandenen Baustrukturen der Ortslage Kressen durch zu kleine Grundstücke vermieden werden. Mit der festgelegten Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> kann letztlich eine Nachverdichtung der Ortslage ermöglicht werden, die angemessen auf die teilweise sehr großzügig gefassten Bestandsgrundstücke reagiert.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im Plangebiet soll trotz angestrebter maßvoller Nachverdichtung eine unverträgliche Massierung der Bebauung und damit zusammenhängende zu starke Verdichtung / Beeinträchtigung der vorhandenen Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden. So dürfen je Einzelhaus (Wohnhaus) maximal zwei Wohneinheiten umgesetzt werden. Lediglich im Bereich des für das Ortsbild von Kressen besonders markanten Baufeldes 3 soll in Anlehnung an den Bestand eine massivere Bebauung (Wohnhaus) mit maximal fünf Wohneinheiten ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das zugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup> aufweist. Mit dem Bezug auf die Grundstücksgröße kann damit auch in diesem Bereich des Plangebietes künftig eine unpassende, zu massive Bebauung vermieden werden.

### **4.3.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen**

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um eine ortstypische, mit den im Ortsteil Kressen bereits bestehenden Gebäudestrukturen vereinbare Gestaltung neuer Gebäude gewährleisten zu können. Dabei werden einige wenige gestalterische Merkmale (Putz, Holzverschalung, Satteldach) des Bestandes aufgegriffen und sinnvoll fortgeführt.

Um künftig eine möglichst hohe Freiraumqualität gewährleisten zu können, wird eine Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden oder in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen (Pergolen etc.) vorgegeben. Dieser Zielrichtung trägt auch die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen Rechnung. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes entspricht auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern. Mit den Vorgaben zu Werbeanlagen soll Betrieben im Sinne des § 13 BauNVO eine angemessene Plattform zu Werbezwecken ermöglicht werden, bei der aber weiterhin die Architektur der einzelnen Gebäude im Vordergrund steht und diese keine zu starke kommerzielle Prägung erhalten.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine möglichst hohe Offenheit dieser, für die Wirkung der benachbarten Kapelle besonders bedeutenden Flächen gesichert werden. Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Weidezäunen (z. B. temporäre Netzzäune etc.) kann auf diesen Flächen eine Beweidung ermöglicht werden, andererseits wird aber eine zu massive, blickdichte Einfriedung wirksam vermieden. Zudem sollen ortsuntypische und nicht heimische Gehölze (Thujahecken etc.) generell ausgeschlossen werden.

#### 4.3.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Um den künftigen Bauherren eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ermöglichen zu können, sollen diese Anlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein. Um aber trotzdem ortsbildstörende Einbauten in unmittelbarer Nachbarschaft der öffentlichen Straßenräume vermeiden zu können, müssen diese Anlagen einen Mindestabstand zum Straßenraum einhalten. Eine Umsetzung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist generell untersagt. Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Anwesen sind über diese Flächen jedoch zulässig, da diese oberflächengleichen Anlagen nicht zu einer Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im Umfeld der Kapelle führen.

Zur Förderung des Boden- und Wasserschutzes sollen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

## 4.4 Grünordnung, Freiraum

Um auch nach Umsetzung einer möglichen baulichen Entwicklung und partiellen Nachverdichtung eine Mindestdurchgrünung auf den privaten

Grundstücken gewährleisten zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Baumes je Baugrundstück gefordert. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich dabei vor allem aus Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation zusammen.

Zudem sollen die auf den Grundstücken im Bestand bereits vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend geschützt und erhalten werden. Bei markanten Bäumen (Stammumfang mindestens 80 cm) ist eine Fällung zudem nur nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde möglich.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Erhaltung des ortsbildprägenden, historisch verfestigten Freiraumes um die zentral in der Ortslage Kressen liegende Kapelle „Verklärung Christi“ (siehe hierzu auch Kapitel 4.2). Bereits in dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind im zentralen Bereich von Kressen im Umfeld der Kapelle bereits in größerem Umgriff „Grünflächen“ ausgewiesen. Diese Flächen sind seit Generationen bereits als unbebaute, innerörtliche Grünflächen / Freiräume vorhanden, so dass der im Status quo bestehende Charakter hier auch künftig erhalten werden kann.

## **4.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **4.5.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr ist auch künftig über die bereits vorhandenen, unmittelbar an die einzelnen Grundstücke anliegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sichergestellt. Eine Errichtung von neuen öffentlichen Erschließungsanlagen ist demnach in Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile (sog. Hinterliegergrundstücke) im nördlichen Planbereich (Baufeld 1), werden hier Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan gesichert. Über diese Privatflächen, für die im Rahmen nachfolgender Einzelbaugenehmigungsverfahren eine dingliche Sicherung (notarielle Beurkundung, Eintragung ins Grundbuch etc.) dieser Rechte erforderlich wird, ist eine Anbindung an die öffentliche Straße gewährleistet.

Die Unterbringung des gesamten ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher etc.) für die einzelnen Nutzungen im Plangebiet hat auch künftig unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen mittels Garagen, Carports bzw. Stellplätzen zu erfolgen. Für die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Garagen, Carports und Stellplätze wird aufgrund der örtlichen Situation unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs die Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zum öf-

fentlichen Straßenraum gefordert. Damit wird den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) Rechnung getragen, auf die in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg explizit Bezug genommen wird.

Die fußläufige Erschließung der einzelnen Grundstücke kann auch weiterhin über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden. Über diese ist auch künftig eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer gesichert.

#### 4.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den örtlichen Versorgungsträger gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes (neue Hausanschlüsse) jederzeit möglich und ausreichend. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist ebenfalls über die zentrale Wasserversorgung gesichert.

#### 4.5.3 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Schmutzwasserentwässerung der Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die in den anliegenden Straßen bereits bestehende Ortskanalisation. Die Kläranlage kann zusätzliche Abwassermengen einer potentiellen Nachverdichtung ausreichend reinigen, so dass die Abwasserentsorgung gesichert ist. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

Ziel einer schadlosen Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers in Siedlungen ist eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auch künftig im Interesse eines vorsorgenden Umwelt- und Gewässerschutzes im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regeln der Technik nach Möglichkeit auf den privaten Flächen wieder dem Untergrund zugeführt werden. Vor einer Versickerung von Niederschlagswasser muss dabei die Altlastenfreiheit des Untergrundes sichergestellt werden, um mögliche Schadstoffmobilisationen ausschließen zu können. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch über gemeindliche Leitungen in einen Bachlauf zum Schwarzenberger Weiher abgeleitet werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus der Straßen- und Grundstücksentwässerung in einen Zubringer zum

Schwarzenberger Weiher wurde mit Bescheid vom 16.11.2020 bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Die Einzugsflächen dieser Erlaubnis sind weitestgehend konform mit dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“. Lediglich die neu hinzukommenden Bauflächen am nördlichen Ortsrand sind bislang noch nicht Bestandteil des Einzugsflächengebietes. Nachdem es sich bei dem Großteil der überplanten Flächen um Flächen handelt, auf denen bereits jetzt eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB möglich wäre, kann im Rahmen des Bebauungsplanes noch keine konkrete Aussage zu deren Verortung, Dimensionierung, Versiegelungsgrad etc. getroffen werden. Diese Konkretisierung erfolgt im Rahmen nachfolgender Einzelbaugenehmigungsverfahren, wo dann auch eine finale Abhandlung der Niederschlagswasserableitung dieser Bauvorhaben möglich ist. Sofern sich in diesem Zusammenhang eine fachliche Notwendigkeit ergeben sollte, wird die Gemeinde im Vollzug des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ggf. auch eine Anpassung der Antragsunterlagen zum bereits verbeschiedenen Wasserrechtsverfahren (Niederschlagswassereinleitung Schwarzenberger Weiher) veranlassen.

Für die privaten Grundstücke bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung/Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen etc. und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Derartige Rückhalteeinrichtungen können auch bei ggf. nur eingeschränkter Versickerungseignung des Untergrundes Verwendung finden.

#### 4.5.4 Energieversorgung

Die Versorgung der privaten Baugrundstücke mit elektrischer Energie erfolgt durch das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers, das bereits in den vorhandenen Straßenräumen verläuft. Nachdem der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung neuer Wohn- und sonstiger Gebäude grundsätzlich durch Erdkabel. Die dadurch ggf. bedingten Mehrkosten haben die jeweiligen Bauherren zu tragen.

#### 4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann auch künftig über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden. Bei Grundstücken (Anwesen), welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können (Hinterliegergrundstücke etc.), sind die Mülltonnen am Abholtag jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

### 4.6 Denkmalschutz

Nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist die katholische Kapelle „Verklärung Christi“, als Rechteckbau mit

leicht eingezogenem, dreiseitigem Schluss als Baudenkmal (Akt. Nr.: D-7-80-128-21) eingetragen. Weitere Fundstellen innerhalb des überplanten Areals können demnach nicht ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

## **5. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

### **5.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ soll insbesondere die städtebauliche Dominante der zentral innerhalb der Ortslage liegenden Kapelle „Verklärung Christi“ planungsrechtlich gestärkt und dauerhaft gesichert werden. Ziel ist eine klare Steuerung der Verortung künftiger Baulichkeiten im Hinblick auf die Erhaltung markanter, historisch gewachsener und für eine hohe Qualität des Ortsbildes bedeutender Freiräume/-bereiche, insbesondere im Umfeld der Kapelle. Ergänzend soll mit

dem Bebauungsplan in geringem Umfang auch noch eine für die vorhandene Ortsstruktur verträgliche bauliche Erweiterung am nördlichen Ortsrand von Kressen planungsrechtlich bewältigt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen wesentliche Vorgaben u. a. zur Überbaubarkeit und zum Maß der baulichen Nutzung für die überplanten Grundstücke getroffen werden, während weitere Belange (Art der baulichen Nutzung etc.) sich auch künftig nach § 34 BauGB richten und im Rahmen der dem einfachen Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln sind. Weitere Ausführungen zur Planung sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

## **5.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung**

Die zentral im Ort liegende Kapelle „Verklärung Christi“ ist als Baudenkmal (Akt. Nr.: D-7-80-128-21) in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Mit der Sicherung und Freihaltung dieses Bauwerkes kann die Bedeutung dieses Baudenkmals bzw. des gesamten prägenden, zentralen Ensembles in der Ortslage Kressen mit der Planung weiter gestärkt werden.

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

## **5.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **5.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“.

### **5.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Außer einer geordneten Entwicklung und Nachverdichtung der innerhalb der Ortslage von Kressen gelegenen Flächen auf Grundlage der Vorgaben des einfachen Bebauungsplanes, wäre planungsrechtlich auf dem Großteil der überplanten Flächen ohne Durchführung der Planung auch bereits eine bauliche Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Von einer

Freihaltung der Flächen um die zentral liegende Kapelle wäre in diesem Fall jedoch nicht auszugehen. Zudem könnte bei Nichtdurchführung der Planung am nördlichen Ortsrand auch keine Erweiterung der Wohnbebauung erfolgen, da dieser Bereich weitestgehend dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zu einer Entwicklung der Ortslage Kressen auf Grundlage von § 34 BauGB auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Nachdem lediglich im Bereich des nördlichen Ortsrandes mit der Planung von einer Veränderung möglicher Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen ist, beschränkt sich die nachfolgende Beurteilung auch nur auf diesen Bereich (Baufeld 1). Für die anderen Bereiche des Plangebietes sind bei Umsetzung der Planung ähnliche Auswirkungen zu erwarten, wie bei einer Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB (baulicher Innenbereich).

#### Schutzgut Mensch / Bevölkerung

##### *Beschreibung:*

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Bereich des Baufeldes 1 ist auf der Grundlage der für diesen Bereich teilweise bestehenden Klarstellungssatzung „Kressen“ bislang Planungsrecht für ein Wohngebäude vorhanden, während die restliche Fläche landwirtschaftlich bewirtschaftet wird.

Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge von landwirtschaftlichen Emissionen (Fahrverkehr, Gerüche, Kuhglocken etc.) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen und Hofflächen vorhanden, wobei davon auszugehen ist, dass diese vorwiegend nicht über das Maß hinausgehen, das in einem Dorfgebiet bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise hinzunehmen ist. Zudem liegt etwa 400 m nördlich des Plangebietes die stark frequentierte Bundesautobahn A 7 (Verkehrslärm).

##### *Auswirkungen:*

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der Planung nicht verbunden. Vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen maßvoll gesteigert werden.

Infolge der Bewirtschaftung (Jungviehhaltung, Güllegrube etc.) des landwirtschaftlichen Betriebes im Nordosten des Plangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand, auch nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörden,

de beim Landratsamt, mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Hinsichtlich der unmittelbar nordöstlich von Bau-  
feld 1 liegenden Fahrsilos können aber auch innerhalb eines Dorfgebietes  
bei einem Abstand von unter 20 m bei dauerhaft zum Wohnen genutzten  
Räumlichkeiten Geruchsimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Dem-  
zufolge wurde für das Bau-  
feld 1 im Bebauungsplan die Vorgabe getroffen,  
dass zur Belüftung notwendige Fenster und Fenstertüren von Aufenthalts-  
räumen einen Abstand von mindestens 20 m zu den Fahrsiloplanlagen auf  
Grundstück Flur Nr. 1757 aufweisen müssen. Bei dem Großteil der über-  
planten Flächen wäre bereits jetzt eine bauliche Entwicklung nach § 34  
BauGB möglich. Nachdem diese Vorhaben im Rahmen des Bebauungs-  
planes aber noch nicht konkret verortet werden können, bleibt die endgül-  
tige immissionsschutzfachliche Prüfung dieser Vorhaben den nachfolgenden  
Einzelbaugenehmigungsverfahren vorbehalten. Nach derzeitigem Kennt-  
nisstand kann aber davon ausgegangen werden, dass auch diese Vorha-  
ben verträglich mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Emissionen in  
Einklang gebracht werden können.

Hinsichtlich der Verkehrslärmauswirkungen der etwa 400 m nördlich lie-  
genden Bundesautobahn A 7 sind nach Berechnungen der zuständigen  
Fachbehörde beim Landratsamt für den Prognosehorizont 2030 keine  
Überschreitungen der nach DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für  
Dorfgebiete heranzuziehenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und  
50 dB(A) nachts zu erwarten.

Durch die notwendige Beleuchtung neuer Wohngrundstücke sind in gerin-  
gem Umfang visuelle Reize zu erwarten. In dem bereits durch Verkehrswe-  
ge, Wohn- und sonstige Nutzungen (Landwirtschaft etc.) vorgeprägten Um-  
feld, sind diesbezüglich aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswir-  
kungen durch die Planung zu erwarten.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach dem derzeitigen  
Kenntnis- und Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu  
erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

##### *Beschreibung:*

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtli-  
cher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbots-  
tatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des  
Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich selbst nicht in-

nerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der umliegenden Wohnnutzung etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld des Plangebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z.B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich des Baufeldes 1 nur eingeschränkt entwickeln. Bestandsbäume oder sonstige Gehölze sind in diesem Bereich bislang noch nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Baufeldes 1 und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung von Flächen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Infolge des nur sehr geringen Umfangs der in Baufeld 1 geplanten wohnbaulichen Entwicklung kann dieser Verlust auf ein noch vertretbares Minimum beschränkt werden.

Infolge der vorhandenen Vorbelastung durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und die unmittelbare Nachbarschaft zu bereits wohnbaulich genutzten Flächen ist durch die Planung im Bereich des Baufeldes 1 keine erhebliche Störung der tangierten Arten des Siedlungsgebietes zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung demnach nicht entgegen.

Im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauung entstehen in geringem Umfang teilweise neue Grün- und Gehölzstrukturen (mindestens ein Laubbaum je Grundstück), die in gewissem Ausmaß neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen können.

#### *Ergebnis:*

Infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäude, Stellplätze etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Fläche

#### *Beschreibung:*

Bei dem überplanten Areal am nördlichen Ortsrand von Kressen handelt es sich bislang um eine landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche mit einer Flächengröße von etwa 0,12 ha. Besonders schützenswerte oder seltene natürliche Ressourcen sind hier nicht vorhanden, zumal die Fläche durch benachbarte Wohn- und sonstige Bebauung sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle bereits vorbelastet ist.

#### *Auswirkungen:*

Die Umsetzung der im Baufeld 1 zusätzlich geplanten wohnbaulichen Entwicklung bedingt einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größe von etwa 0,12 ha durch Überbauung mit einem neuen Gebäude und zugehörigen Hof- / Stellflächen. Andererseits können mit der wohnbaulichen Entwicklung der am Ortsrand gelegenen Fläche auch vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) mitgenutzt werden, die unmittelbar benachbart bereits anliegen. Trotz unvermeidbarem Flächenverlust kann damit noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

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

#### *Ergebnis:*

Mit dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben sich mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Boden

#### *Beschreibung:*

Die für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogene Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Kressen (Baufeld 1) ist wie die gesamte Ortslage Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Als natürlicher Bodentyp hat sich hier fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch) etabliert.

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

#### *Auswirkungen:*

Mit der geplanten maßvollen Erweiterung der Wohnbebauung im Bereich des Baufeldes 1 wird das Schutzgut Boden durch neue Versiegelungsflächen grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Durch die vorgenommene Beschränkung der Überbaubarkeit (Vorgabe GRZ) kann die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung der Fläche auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Im Gegensatz zu der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung können sich auf dem künftigen Wohngrundstück, insbesondere in dessen Randbereichen erfahrungsgemäß auch Flächen entwickeln, wo eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert werden kann.

#### *Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten, maßvollen wohnbaulichen Entwicklung des Baufeldes 1 Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

### Schutzgut Wasser

#### *Beschreibung:*

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Infolge der zu erwartenden Untergrundzusammensetzung muss in unterschiedlichen Tiefen mit Schicht- und Stauwasserzutritten gerechnet werden. Aufgrund der Topographie der überplanten Flächen ist zudem von Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen auszugehen.

Für das Plangebiet sind keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über in der Vergangenheit in diesen Bereichen abgelaufene Hochwasser- oder Starkregenereignisse bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Die im Bereich des Baufeldes 1 zusätzlich geplante Wohnnutzung mit zugehörigen Erschließungslagen bedingt eine geringfügige Erhöhung der Bodenversiegelung auf dieser bislang ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Demzufolge ist im Zuge der Umsetzung der Planung mit einer gewissen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist hingegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen bei Starkregenereignissen bzw.

beim Auftreten von Hang- und Schichtenwasser sind im Rahmen der dem einfachen Bebauungsplan nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren konkrete Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser, Hang- und Schichtenwasser etc. umzusetzen (Rückhaltung Niederschlagswasser, wasserdichtes Untergeschoss etc.).

*Ergebnis:*

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch ein neues Gebäude mit zugehörigen Hof- und Stellflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

*Beschreibung:*

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Oy liegt bei ca. 6,1° C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 1045 mm. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen.

*Auswirkungen:*

Durch die bauliche Nutzung des Baufeldes 1 gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen verloren. Infolge unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Hofstellen ist die klimatische Funktion der überplanten Fläche (Baufeld 1) nur von geringer Bedeutung. Die künftigen Gehölz- und Grünstrukturen im Bereich der neuen Wohnbaufläche werden langfristig eine ausgleichende Wirkung übernehmen können.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:*

Das Landschaftsbild am nordöstlichen Ortsrand von Kressen wird geprägt durch das bewegte Relief in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung und den bestehenden Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Anlagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Fernwirksamkeit ist im Bereich des Baufeldes 1 zwar reliefbedingt gegeben, wird jedoch aufgrund der umliegenden Baustrukturen und Anlagenteile (landwirtschaftliches Fahrsilo etc.) bereits jetzt stark eingeschränkt.

Durch die unmittelbar südlich bzw. östlich angrenzenden Wohn- und sonstigen Gebäude (landwirtschaftliche Hofstelle etc.) weist das überplante Areal am nordöstlichen Ortsrand von Kressen (Baufeld 1) bereits eine bauliche Vorprägung auf.

*Auswirkungen:*

Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Baufeldes 1 wird das Erscheinungsbild dieser bislang ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche grundsätzlich verändert. Das geplante Wohngebäude wird jedoch durch entsprechende Vorgaben im einfachen Bebauungsplan (überbaubare Grundfläche, Begrenzung Grundfläche, Gestaltung etc.) an dem bereits vorhandenen Baubestand am Ortsrand orientiert.

*Ergebnis:*

Infolge der guten Anbindung des neu geplanten Wohngebäudes an die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Ortes Kressen ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Bereich des Baufeldes 1 keine Kulturgüter vor. Nachdem die Kapelle „Verklärung Christi“ an zentraler Stelle des Ortes Kressen jedoch als Baudenkmal (Akt. Nr.: D-7-80-128-21) gesichert ist, können weitere Fundstellen in deren Umgebung nicht ausgeschlossen werden.

*Auswirkungen:*

Mit Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Baufeldes 1 ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zentral liegende Kapelle wird von dieser Entwicklung nicht tangiert.

*Ergebnis:*

Durch die wohnbauliche Entwicklung des Baufeldes 1 ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersicht-

lich, die im Zusammenspiel für Baufeld 1 eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung auf Baufeld 1 im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche, insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern relevante Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 5.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

### 5.4.1 Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der teilweise vorhandenen Vegetation im Umfeld führen.  
*(Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)*
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsräusche, landwirtschaftliche Emissionen etc.) werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur bedingt wahrnehmbar sein.  
*(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen)*
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (Kfz-Verkehr, landwirtschaftliche Fahrzeuge etc.) aber nicht relevant sein wird.  
*(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)*
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem diese in der Regel ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen/-fahrzeugen

können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

#### 5.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Bei Erweiterung der Wohnbebauung kann es zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. Infolge der bereits vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzung) werden diese Umweltauswirkungen aber keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Bei einer baulichen Nachverdichtung fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

## 5.5 Kumulative Auswirkungen

### 5.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

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

### 5.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

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

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

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

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

**5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Großteil der überplanten Innerortsflächen von Kressen eine bauliche Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB möglich. Für die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1757 am nördlichen Ortsrand von Kressen wäre bei Nichtdurchführung lediglich ein Wohngebäude auf Grundlage der hier bereits rechtsverbindlichen Klarstellungssatzung möglich. Die restlichen überplanten Flächen in diesem Bereich würden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, nachdem aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB eine Entwicklung eines weiteren Wohngebäudes hier nicht möglich ist.

**5.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

5.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke wird die Pflanzung mindestens eines Laubbaumes je Baugrundstück vorgeschrieben. Dieser kann eine neue Habitatstruktur für verschiedene Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. So wird beispielsweise für Garageneinfahrten, Stellplätze etc. eine wasserdurchlässige Bauweise angestrebt.

Landschaftsbild

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung

neuer Baustrukturen kann eine verträgliche Einfügung neuer Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur des Ortes Kressen sichergestellt werden.

#### 5.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der am nördlichen Ortsrand von Kressen über den Umgriff der bereits bestehenden Klarstellungssatzung hinaus geplanten Überbauung auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für diesen Bereich des Plangebietes nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die bauliche Weiterentwicklung im nördlichen Ortsrandbereich von Kressen ausgelöst wird. Für die sonstigen überplanten Flächen wurde davon ausgegangen, dass für diese im Status quo bereits Baurecht auf Grundlage von § 34 BauGB (baulicher Innenbereich) bzw. der rechtsverbindlichen Klarstellungssatzung „Kressen“ besteht, so dass infolge der Planung für diese Flächen keine weiteren Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die mit der Planung gesicherte Erweiterungsfläche am nördlichen Ortsrand (Teilbereich von Baufeld 1) wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand in diesem Bereich handelt es sich um eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als „*Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild*“ einzustufen und damit der **Kategorie I** zuzuordnen ist.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Für das Plangebiet ist eine bauliche Nutzung mit einem niedrigen Versiegelungsgrad ( $GRZ \leq 0,35$ ) vorgesehen, was dem **Typ B** („*niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad*“) entspricht.

Daraus ergibt sich die **Beeinträchtigungsintensität B I**.

Für die neu in Anspruch genommene Fläche kann bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens der Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne 0,2 - 0,5 entsprechend verschoben werden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Niederschlagswasserbeseitigung etc.) wird für die aktuelle Planung am nördlichen Ortsrand von Kressen ein **Kompensationsfaktor von 0,4** in Ansatz gebracht.

Für den überplanten Teilbereich (ca. 1.120 m<sup>2</sup>) am nördlichen Ortsrand von Kressen ergibt sich somit folgender Kompensationsbedarf:

Teilbereich Flur Nr. 1757: 1.120 m<sup>2</sup> x 0,4 = 448 m<sup>2</sup> (0,05 ha)

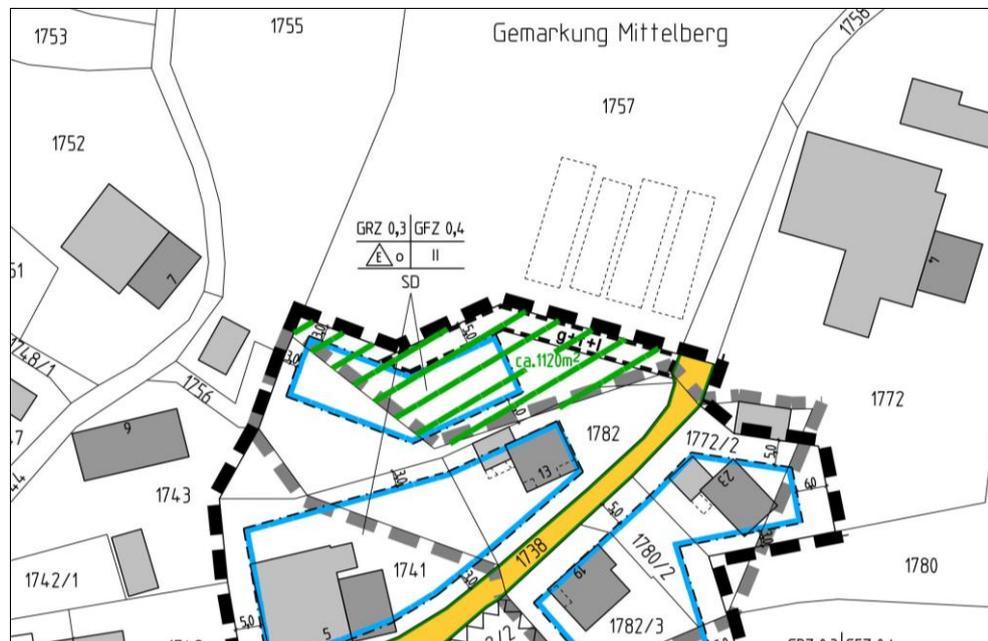


Abb. 7: Umgriff wohnbaulich zu entwickelnder Fläche auf Baufeld 1 (grün schraffiert)

Nachdem auf den überplanten Flächen selbst keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt werden. Diese Flächen werden dem einfachen Bebauungsplan „Kressen“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 1). Der für die geplante bauliche Erweiterung am nördlichen Ortsrand von Kressen erforderliche Ausgleichsbedarf wird durch eine naturschutzfachliche Aufwertung einer 0,05 ha umfassenden Teilfläche des ca. 450 m nordwestlich zum Plangebiet liegenden Grundstückes Flur Nr. 1713, Gemarkung Mittelberg kompensiert. Diese am Übergang zu angrenzenden Waldflächen liegende Fläche, wird durch die Entwicklung eines Hochstaudensaumes ökologisch aufgewertet. Zur konkreten Abgrenzung und Ablesbarkeit des naturschutzfachlich aufzuwertenden Bereiches des Grundstückes Flur Nr. 1713 ist die Kompensationsfläche an den Ecken auszupflocken. Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird über den einfachen Bebauungsplan „Kressen“ verbindlich gesichert. Ergänzend zu dieser planungsrechtlichen Sicherung wurde die externe Kompensationsfläche auch noch mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern rechtlich gesichert.

Mit der externen, 0,05 ha umfassenden Ausgleichsfläche (Teilfläche Grundstück Flur Nr. 1713) und den hierauf umzusetzenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen können die mit der geplanten baulichen Entwick-

lung am nördlichen Ortsrand von Kressen künftig verbundenen Eingriffe in Flora und Fauna umfassend kompensiert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen muss spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des einfachen Bebauungsplanes erfolgt sein.

## 5.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Ausgehend von der bisherigen Nutzung der überplanten Flächen der Ortslage Kressen mit verschiedensten Baustrukturen, intensiv genutzten Rasenflächen und Gehölzstrukturen, Randbereiche landwirtschaftlicher Flächen etc. fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsprüchen (z.B. Raubvögel, Feldhase). Im Zuge der Planung werden keine weiteren Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten wesentlich stärker beeinträchtigt, als bei Nichtdurchführung der Planung, so dass deren Funktionalität auf den überplanten Flächen und in deren Umfeld auch weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung zudem sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen

## 5.9 Planungsalternativen

Bei der Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine planungsrechtliche Steuerung potentieller Entwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Ortslage Kressen. Grundlage hierfür sind die bereits bestehenden Bau- und Freiraumstrukturen sowie Grundstücksverhältnisse innerhalb

der Ortslage. Besondere Planungsalternativen hierzu haben sich demzufolge nicht ergeben, nachdem die Struktur des Ortsteiles Kressen bereits seit Jahrzehnten in dieser Form gegeben ist.

## 5.10 Zusätzliche Angaben

### 5.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Zudem wurden die Ergebnisse aus einem am 21.10.2020 erfolgten Scopingtermin mit dem maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu und sonstigen Fachbehörden herangezogen.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Folgende wesentliche Umweltinformationen und umweltbezogene Stellungnahmen liegen bereits vor und wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.03.2021 und 21.07.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zur Abgrenzung, Sicherung (vertraglich, rechtlich) und Meldung der externen Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur Nr. 1713, Gemarkung Mittelberg.
- Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 25.03.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zur immissionsschutzfachlichen Schutzwürdigkeit des Plangebietes (Dorfgebiet), zu einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen (Stallgebäude, Fahrsilos etc.) und hierdurch erforderlichen Schutzmaßnahmen (Mindestabstand zu Fahrsilos) sowie zur Verträglichkeit der Verkehrslärmemissionen der Bundesautobahn A 7.
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 29.03.2021 und 20.07.2021, mit Ausführungen und Hinweisen zum Umgang mit Schmutzwasser und Niederschlagswasser, zum Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zum Fehlen von Oberflächengewässern und Überschwemmungsgebieten sowie zur Gefahr von wild abfließendem Wasser.

#### 5.10.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Für die externe Ausgleichsfläche wird zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und später nach Bedarf von der Gemeinde geprüft, ob die Kompensationsfläche wie geplant gepflegt wird und die Fläche die ihr zuge dachte Funktion auch erfüllen kann. Bei nicht sachgerechter Entwicklung eines ökologisch hochwertigen Saumbereiches ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Kressen“ soll eine klare Steuerung der Verortung künftiger Baulichkeiten im Hinblick auf die Erhaltung für die Ortslage Kressen markanter, historisch verfestigter Freiräume/-bereiche, insbesondere im Umfeld der Kapelle „Verklärung Christi“ gesichert werden. Ergänzend soll in geringem Umfang auch noch eine für die vorhandene Ortsstruktur verträgliche bauliche Erweiterung am nördlichen Ortsrand von Kressen planungsrechtlich bewältigt werden.

Während für den Großteil des Plangebietes bei Umsetzung der Planung ähnliche Auswirkungen zu erwarten sind, wie bei einer Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB (baulicher Innenbereich), ist bei einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des nördlichen Ortsrandes (Baufeld 1) von einer Veränderung möglicher Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auszugehen. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Baufeldes 1 zu einer Beibehaltung der hier bislang stattfindenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Fläche durch Überbauung (Gebäude, Hofflächen etc.) bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) teilweise mit relevanten Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf Baufeld 1 eine höhere Nutzungsintensität relevanten Auswirkungen auf ei-

nige Schutzgüter verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Gehölzpflanzung, Beschränkung der Überbaubarkeit, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der wohnbaulichen Entwicklung des Baufeldes 1 auf die Umwelt auf ein verträgliches Maß minimiert werden. Mögliche nachteilige Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch (Gerüche) können durch Einhaltung vorgegebener Mindestabstände vermieden werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft wird eine externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche in einer Größe von mindestens 0,05 ha dem einfachen Bebauungsplan „Kressen“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

## 6. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,92</b>	<b>79,3</b>
- potentielle Bauflächen	0,92	79,3
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,09</b>	<b>7,8</b>
- öffentliche Verkehrsflächen	0,09	7,8
<b>Grün- und Freiflächen</b>	<b>0,15</b>	<b>12,9</b>
- von Bebauung freizuhaltende Flächen	0,15	12,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,16</b>	<b>100,0</b>

**Aufgestellt:**  
Kissing, 06.09.2021



**ARNOLD CONSULT AG**