

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

---



**Bebauungsplan „Petersthal - Im Leer“**  
**4. Änderung**

# **BEGRÜNDUNG**

**vom 23.05.2022**

**Fassung vom:**  
**12.09.2022**

---

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Änderungsgebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet .....	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld .....	6
2.5	Topographie und Vegetation .....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten .....	7
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>8</b>
3.1	Regional- und Landesplanung.....	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne.... .....	10
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	12
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
4.1	Ziele der Planung, Plankonzept.....	12
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4	Sonstige Festsetzungen .....	15
4.4.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	15
4.4.2	Abstandsflächen.....	15
4.5	Grünordnung, Freiraum .....	16
4.6	Verkehr.....	16
<b>5.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
6.1	Allgemein .....	18
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz .....	18
6.3	Artenschutz .....	19
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen .....	20
6.4.1	Luft.....	20
6.4.2	Klima.....	20
6.4.3	Lärm.....	20
6.5	Denkmalschutz.....	21
6.6	Bodenschutz, Grundwasserschutz .....	21
<b>7.</b>	<b>Städtebauliche Statistik .....</b>	<b>22</b>
7.1	Änderungsbereich „A“ .....	22
7.2	Änderungsbereich „B“ .....	22

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 12.09.2022 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG  
Bahnhofstraße 141  
86438 Kissing

## 1. Anlass für die Planung

Im Ortsteil Petersthal bestehen seitens eines Teils der Bürgerschaft bereits seit längerem Bestrebungen zur Umsetzung eines Nahwärmnetzes. In diesem Zusammenhang wurde auch bereits die Errichtung einer Heizzentrale erörtert und hierfür ein Standort nördlich des Vereinsstadels, am südwestlichen Ortsrand von Petersthal favorisiert. Diese Planungsüberlegungen wurden auch schon in den gemeindlichen Gremien vorgestellt. Die favorisierte Baufläche nördlich der Vereinsstadels liegt planungsrechtlich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ und ist in diesem bislang als „öffentliche Grünfläche“ für eine potentielle Friedhofserweiterung bzw. Parkanlage dargestellt. Eine Entwicklung der Heizzentrale ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt demnach derzeit nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Heizzentrale muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Petersthal - Im Leer“ im betreffenden Bereich geändert werden. Im Zuge dieser Änderung soll der Bebauungsplan auch hinsichtlich des bereits seit Jahren bestehenden Vereinsstadels, des Feuerwehrhauses und der Parkplatzfläche planungsrechtlich konkretisiert und angepasst werden.

Zudem besteht im Ort Petersthal, wie auch im gesamten Gemeindegebiet Oy-Mittelberg, nach wie vor eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum. Neben den Planungen zu einer neuen Heizzentrale am südwestlichen Ortsrand von Petersthal laufen am nordöstlichen Ortsrand aktuell auch bereits Planungen zur Errichtung eines neuen Einfamilienhauses für eine örtliche Familie. Nachdem auch diese wohnbauliche Entwicklung derzeit nicht vollumfänglich aus den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes abgeleitet werden kann, soll das hierfür erforderliche Planungsrecht ebenfalls im Zuge der plangegenständlichen Änderung geschaffen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der neuen Heizzentrale und einer wohnbaulichen Arrondierung sowie zur Gewährleistung einer auch weiterhin nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes am südwestlichen und nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Petersthal hat der Gemeinderat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ für die beiden Teilbereiche „A“

(Heizzentrale) und „B“ (Wohnbebauung) beschlossen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen auch die umweltrelevanten Anforderungen an die geplanten Nutzungen behandelt und gewürdigt werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der einzelnen Nutzflächen werden in den Umgriff der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ in den beiden Teilbereichen auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Thalstraße (Teilbereich „A“, Teilfläche aus Fl.Nr. 114) und der Straße „Im Leer“ (Teilbereich „B“, Teilfläche aus Fl.Nr. 225/6) miteinbezogen.

## 2. Beschreibung des Änderungsgebietes

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet erstreckt sich über die beiden Teilbereiche „A“ und „B“. Teilbereich „A“ liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Petersthal, nördlich der Thalstraße und westlich der Kirche „St. Peter und Paul“. Teilbereich „B“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Petersthal, westlich der Straße „Im Leer“. Die beiden Änderungsbereiche liegen etwa 330 m voneinander entfernt.

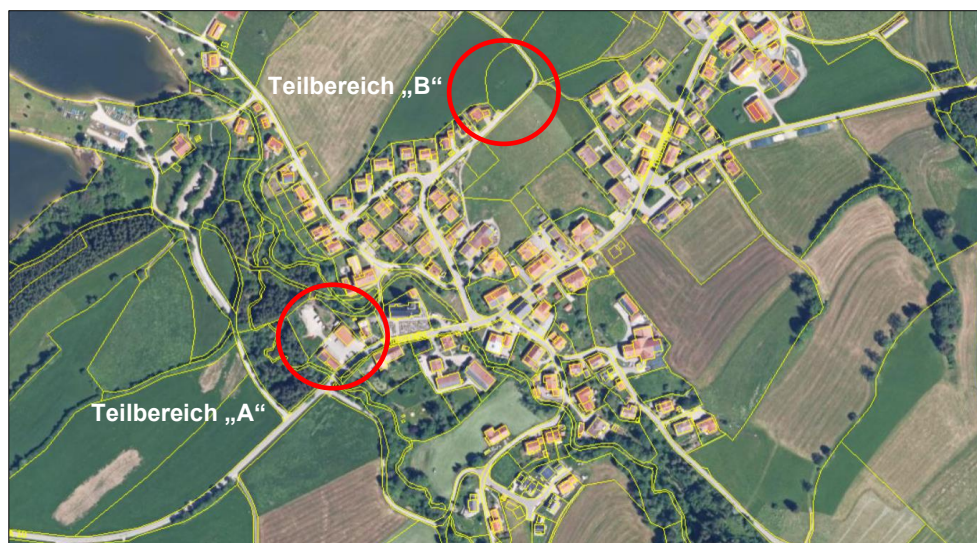


Abb. 1: Luftbild Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches „A“ der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 118/1, 118/2 und 118/3 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 114 (Thalstraße). Teilbereich „B“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 219 und 225/28 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 225 und 225/6 (Im Leer).

Die überplanten Grundstücke liegen allesamt innerhalb der Gemarkung Petersthal.

## 2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der insbesondere für die Errichtung einer neuen Heizzentrale vorgesehene Teilbereich „A“ beträgt ca. 0,57 ha. Davon entfallen ca. 0,11 ha auf das bestehende allgemeine Wohngebiet (WA), ca. 0,09 ha auf das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ (SO<sup>Heizzentrale</sup>), ca. 0,17 ha auf Flächen für den Gemeinbedarf (soziale und kulturelle Zwecke, Feuerwehr), ca. 0,07 ha auf private Grünflächen, ca. 0,08 ha auf Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ und ca. 0,05 ha auf bestehende, öffentliche Verkehrsflächen (Thalstraße).

Der für eine wohnbauliche Arrondierung vorgesehene Teilbereich „B“ beträgt ca. 0,41 ha. Davon entfallen ca. 0,11 ha auf allgemeines Wohngebiet (WA), ca. 0,25 ha auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Park) und ca. 0,05 ha auf bestehende, öffentliche Verkehrsflächen (Im Leer).

Das Änderungsgebiet (Teilbereich „A“ und „B“) der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 0,98 ha.

Die in den Teilbereichen „A“ und „B“ überplanten Grundstücke liegen teilweise in Privatbesitz und teilweise im Eigentum der Gemeinde. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nr. 114 (Thalstraße) und 225/6 (Straße „Im Leer“) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegen.

## 2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Teilbereich „A“ wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 118/3 bislang durch die teilweise großmaßstäblichen Gebäudestrukturen des Feuerwehrhauses und des Vereinsstadels geprägt. Diese werden von stark versiegelten Verkehrsflächen und privaten Stellplatzflächen umgeben. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 118/2 im Osten des Teilbereiches „A“ befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude mit zugehörigen Nebengebäuden und privaten Gartenflächen. Die Flächen des Grundstückes Fl. Nr. 118/1 werden bislang als Brachfläche genutzt und fungieren teilweise als Abstellfläche oder als temporäre Stellplatzanlage für Veranstaltungen in der benachbarten Kirche oder im Vereinsstadel bzw. im Feuerwehrhaus. Der teilweise überplante Straßenraum der Thalstraße ist als vollversiegelte Fahrbahn mit einseitigem Gehweg ausgebildet. Im Teilbereich „B“ wird der westliche Teil bereits durch ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit zugehöriger Garage, Nebengebäude und privater

Gartenfläche genutzt. Bei den darüber hinaus überplanten Flächen handelt es sich bislang um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünflächen. Die teilweise überplante Straße „Im Leer“ ist bislang nur im westlichen Teil mit Asphalt versiegelt, während der Großteil dieser Straße bislang noch als Schotterweg ausgebildet ist.

## **2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld**

Das Umfeld des Teilbereiches „A“ wird im Westen und Norden vorwiegend durch dichte Gehölzstrukturen bestimmt. Im Osten folgt auf einen kleinen Erschließungsweg das Kirchengebäude St. Peter und Paul einschließlich des örtlichen Friedhofes. Südlich des Straßenraumes der Thalstraße schließen ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie westlich davon wiederum dichte Gehölzstrukturen an.

Die Nachbarschaft des Teilbereiches „B“ ist vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Acker- oder Grünflächen geprägt. Südwestlich grenzen die entlang der Straße „Im Leer“ bereits bestehenden Einfamilienhausstrukturen mit zugehörigen Garagen, Nebengebäuden und Privatgärten an.

## **2.5 Topographie und Vegetation**

Die überplanten Teilbereiche „A“ und „B“ liegen innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise bewegten Umfeld. Das für die Errichtung der neuen Heizzentrale vorgesehene Areal fällt von einem Höhenniveau von etwa 869,5 m ü. NN im nördlichen Randbereich der Thalstraße auf ein Höhenniveau von etwa 865,5 m ü. NN kontinuierlich von Südosten nach Nordwesten um etwa 4 m ab.

Teilbereich „B“ steigt von einem Höhenniveau von etwa 879,0 m ü. NN im Südwesten auf ein Höhenniveau von etwa 881,0 m ü. NN im Nordosten um etwa 2 m an.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg besteht aus dem Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Waldgersten-Tannen-Buchenwald oder Rundblattlabkraut-Tannenwald. Im Änderungsgebiet ist diese lediglich noch im westlichen Randbereich des Änderungsbereiches „A“ teilweise anzutreffen. In diesem Bereich erstrecken sich auch teilweise die in westlicher Nachbarschaft unmittelbar angrenzenden Biotopstrukturen des gesetzlich geschützten Biotops-Nr. 8328-0115-003 „Ruckatsbach bei Petersthal“ bis in den Änderungsbereich hinein. Die im Änderungsbereich liegenden Teile des geschützten Biotops bleiben aber auch künftig in unveränderter Form erhalten und werden durch die aktuelle Planung nicht beeinträchtigt. Deren Fortbestand im Änderungsgebiet ist damit auch künftig gesichert. Im Änderungsbereich „A“ sind darüber

hinaus nur einige wenige Gehölzstrukturen im nordwestlichen, bislang vorwiegend brach liegenden Teil der überplanten Flächen anzutreffen. Der Großteil der überplanten Flächen ist bereits baulich genutzt oder versiegelt bzw. wird als private Gartenfläche (WA) genutzt.

Die auf dem unmittelbar benachbart zum Teilbereich „A“, außerhalb des Geltungsbereiches der Änderungsplanung liegenden Grundstück Fl.Nr. 118 vorhandenen Wald-/Biotopflächen wurden Anfang des Jahres aufgrund diverser Schadereignisse (Borkenkäferbefall, Eschentriebsterben etc.) von der Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durch die örtliche Forstbetriebsgemeinschaft großflächig ausgeforstet (vorwiegend Rücknahme Fichten), so dass kein Kronen-Traufbereich mehr vorhanden ist, der in den Änderungsbereich hineinreicht. In Ergänzung zu der ankommenden Naturverjüngung aus Bergahorn, Grauerle und Vogelbeere soll auf diesen benachbarten Flächen aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nun eine stabile Bestockung (z.B. Fichten-Laub-Mischwald) mit stabilem Waldrand (Waldsaum mit Sträuchern) entwickelt werden, so dass die Gefahr durch umstürzende Bäume oder abbrechendes Astmaterial für die geplante Heizzentrale auf ein Minimum reduziert werden kann. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen wird die Grundstückseigentümerin in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in eigener Verantwortung übernehmen.

Der gesamte wohnbaulich zu entwickelnde Teil des Änderungsbereiches „B“ wird aktuell noch als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet. Hier finden sich keinerlei Gehölze. Im Umfeld des bereits bestehenden Wohngebäudes werden die Flächen vorwiegend als private Gartenflächen genutzt.

## 2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegen die beiden Änderungsbereiche im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Detaillierte Kenntnisse zur geologischen bzw. hydrologischen Situation im Bereich des Änderungsbereiches „A“ bzw. „B“ liegen bislang nicht vor.

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

Der Änderungsbereich „A“ der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlichen Ast des Peter- und Paulbaches. Der Peter- und Paulbach ist ein Gewässer III. Ordnung mit Sonderstatus Wildbach. Der westliche Ast des Peter- und Paulbaches ist ein „nicht ausgebauter“

Wildbach. Die Unterhaltungslast liegt bei der Gemeinde. In den Peter- und Paulbach wird mit der Planung aber nicht eingegriffen.

## 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.

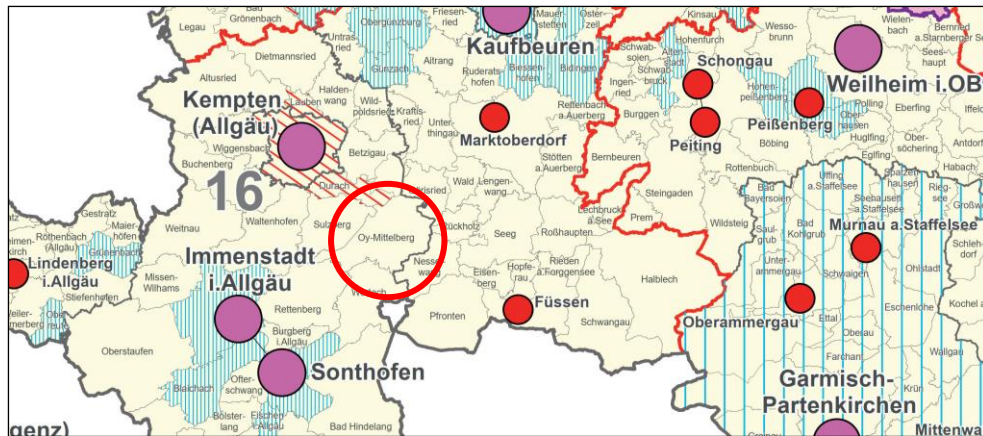


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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

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

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

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



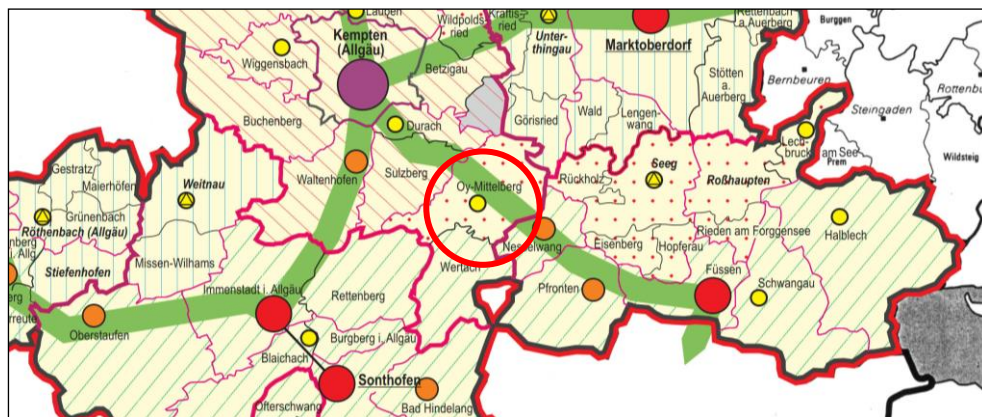


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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 allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. .... (B V Z 1.2 RP 16),
- ... sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V Z 1.3 Abs. 2 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 Abs. 4 RP 16),...

Die im Änderungsgebiet geplante Umsetzung eines Nahwärmnetzes sowie zurückhaltende wohnbauliche Arrondierung tragen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der aktuellen Änderungsplanung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.

## 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen des Änderungsbereiches „A“ als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ und „Parkanlage“ dargestellt. Der Bereich des Vereinsstadels und des Feuerwehrhauses ist als „gemeinschaftlicher Parkplatz“ ausgewiesen, während der Bereich des bereits bestehenden Wohnhauses als „Mischbaufläche“ dargestellt ist. Die Thalstraße ist als „Hauptverkehrsfläche“ dargestellt.

Der Teilbereich „B“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Teil noch als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung

„Erholungsheim“ und im östlichen Teil als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt. Die Straße „Im Leer“ ist als „örtliche Straße“ gekennzeichnet.



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

Die geplante Errichtung einer Heizzentrale und die wohnbauliche Arrondierung am südwestlichen und nordöstlichen Ortsrand von Peterstal können somit derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Peterstal durch die aktuelle Änderungsplanung infolge von vergleichbaren Strukturen im unmittelbaren Umfeld (wohn- und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen der Ortslage Peterstal) der beiden Änderungsgebiete aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Änderungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

### 3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Änderungsbereiche „A“ und „B“ sind Bestandteil des seit 01.12.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Peterstal - im Leer“. Für den Änderungsbereich „A“ ist die am 23.01.1980 genehmigte 1. Änderung maßgebend, die innerhalb des Änderungsbereiches vorwiegend „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Friedhofserweiterung“ und „Parkanlage“, „öffentliche Parkflächen“ und ein „allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich sichert. Die Thalstraße ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit begleitendem „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

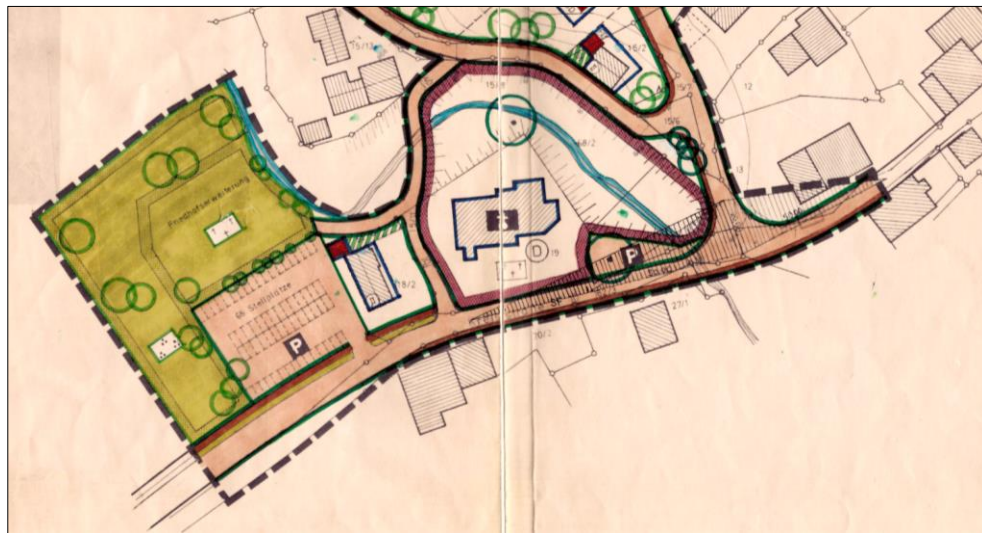


Abb. 5: Auszug aus rechtsverbindlicher 1. Änderung BP „Petersthal - Im Leer“, Gemeinde Oy-Mittelberg



Abb. 6: Auszug aus rechtsverbindlicher 3. Änderung BP „Petersthal - Im Leer“, Gemeinde Oy-Mittelberg

Für den Änderungsbereich „B“ existiert die seit 18.12.1998 rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“. In dieser Änderung sind die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bislang als „allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert. Die Straße „Im Leer“ ist als „Straßenverkehrsfläche“ mit „öffentlichen Parkflächen“ im Randbereich festgesetzt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung der Heizzentrale im Änderungsbereich „A“ und der wohnbaulichen Arrondierung im Änderungsbereich „B“ muss demzufolge der Bebauungsplan „Petersthal - Im Leer“ für diese Bereiche erneut (4. Änderung) geändert werden.

### **3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu nach § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der bereits bislang für eine bauliche oder sonstige Nutzung planungsrechtlich gesicherte Areale planerisch neu geordnet und baulich entwickelt / nachverdichtet werden sollen.

Darüber hinaus werden auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der aktuellen Änderungsplanung erfüllt:

- Die im gesamten Änderungsgebiet (Teilbereich „A“ und „B“) zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

## **4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Ziele der Planung, Planungskonzept**

Ziel der Planung ist die Errichtung einer neuen Heizzentrale und damit Umsetzung eines Nahwärmenetzes für den Ortsteil Petersthal. Neben der Errichtung einer neuen Heizzentrale sollen auf dem überplanten Areal am südwestlichen Ortsrand von Petersthal (Änderungsbereich „A“) auch die in den letzten Jahren und Jahrzehnten bereits umgesetzten gemeindlichen Bauvorhaben (Feuerwehrhaus, Vereinsstadel etc.) planungsrechtlich geordnet und gesichert werden.

Darüber hinaus soll im Zuge der Änderungsplanung mit einer wohnbaulichen Arrondierung (Errichtung eines Einfamilienhauses) am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Petersthal („Änderungsbereich „B“) in gewissem Umfang auch dem im Ort Petersthal vorhandenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten gemeindlichen Entwicklungen (Heizzentrale etc.) und die wohnbauliche Arrondierung geschaffen werden, nachdem diese Vorhaben auf Grundlage des aktuellen Planungsrechtes (siehe Kapitel 3.3) bislang nicht möglich sind. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der einzelnen Nutzflächen werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Thalstraße (Änderungsbereich „A“) bzw. der Straße Im Leer (Änderungsbereich „B“) teilweise in den Umgriff der einzelnen Änderungsbereiche mit einbezogen. Der Änderung liegt der aktuelle Stand der Objektplanung zur Heizzentrale sowie zum neuen Wohnhaus zugrunde.

Die erforderlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ bzw. der hierzu bereits rechtsverbindlichen 1. und 3. Änderung. Bei den textlichen Festsetzungen kann ein Großteil der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Stand 3. Änderung) unverändert beibehalten werden. Im Rahmen der aktuellen Änderung werden lediglich Änderungen bzw. Anpassungen bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Abstandsflächen und zur Grünordnung erforderlich.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Änderungsgebiet auch bereits bisher festgesetzten „allgemeinen Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleiben in dieser Form auch weiterhin festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen werden hierzu lediglich auf das Wording der aktuellen Fassung der BauNVO abgestellt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch künftig innerhalb des Änderungsgebietes unzulässig.

Der für die Errichtung der Heizzentrale vorgesehene Bereich innerhalb des Änderungsgebietes „A“ wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ (SO<sub>Heizzentrale</sub>) festgesetzt. Grundsätzlich sind immer solche Gebiete als Sondergebiete festzusetzen, die sich von den klassischen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. In diesem Zusammenhang sind für diese Sondergebiete dann eine konkrete Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung festzusetzen.

Im Sondergebiet (SO<sub>Heizzentrale</sub>) sollen sämtliche Anlagen und Einrichtungen zur Produktion bzw. Gewinnung von Heiz- / Wärmeenergie sowie zur Lagerung der hierfür erforderlichen Rohstoffe (Holzpellets etc.) umgesetzt werden können. Darüber hinaus zulässig sind mit dieser Hauptnutzung in Verbindung stehende Gebäude und Räume für Büro- und Verwaltungseinheiten. Damit diese baulich nicht zu massiv werden und diese Nutzungen überhandnehmen, müssen diese gegenüber der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Ebenfalls zulässig sind Technikgebäude und technische Anlagen wie Transformatorenstationen, Kabelleitungen etc. sowie Anlagen zu einer Überwachung der Heizzentrale (Kameras etc.) zum Schutz vor Vandalismus und Diebstahl. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der Heizzentrale werden auch die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wartungsflächen im Sondergebiet zugelassen.

Die in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu bereits in den vergangenen Jahren am südwestlichen Ortsrand von Petersthal umgesetzten Vorhaben (Vereinsstadel, Feuerwehrhaus) werden im Zuge der 4. Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Feuerwehr“ planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Festsetzung kann eine planungsrechtliche Ordnung am südwestlichen Ortsrand von Petersthal sichergestellt werden und damit eine planungsrechtliche Grundlage für weitere Entwicklungen und Anpassungen im Bereich dieser Nutzungen für die Zukunft geschaffen werden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits der Fall, wird das Maß der baulichen Nutzung im Änderungsgebiet auch weiterhin durch die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ, Obergrenze) und Geschossflächenzahl (GFZ, Obergrenze) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze) ausreichend bestimmt.

Die für die einzelnen Nutzungsbereiche im Änderungsgebiet jeweils getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und zur höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nehmen Bezug auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für die Obergrenze der Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl in den einzelnen Baugebieten (Sondergebiet, Allgemeines Wohngebiet etc.), die auch künftig nicht überschritten werden.

Damit auch die im Änderungsgebiet neu geplanten Wohn- und sonstigen Gebäude (Heizzentrale) sich weiterhin an der Geschossigkeit der umliegenden

Bestandsgebäude orientieren, wird die Zahl der Vollgeschosse auch weiterhin auf maximal II begrenzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine verträgliche, der Lage am südwestlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Petersthal angemessene bauliche Dichte innerhalb der neuen Bauflächen (Sondergebiet, Wohngebiet etc.) erzielt werden, die auch eine städtebaulich verträgliche Integration der neuen Gebäudestrukturen in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Petersthal ermöglicht.

## **4.4 Sonstige Festsetzungen**

### **4.4.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Analog zu den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ wird in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ auch weiterhin eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zu große und damit für die bereits bestehenden Gebäudestrukturen am südwestlichen und nordöstlichen Ortsrand von Petersthal unpassende Gebäude können damit auch in Zukunft vermieden werden.

Die in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich entweder an den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und -ausdehnungen (Vereinsstadel, Feuerwehrhaus etc.) oder an den vorliegenden Objektplanungen der aktuell geplanten Neubauten (Heizzentrale, Einfamilienhaus). Im Zusammenspiel mit der auch weiterhin einzuhaltenden offenen Bauweise kann damit eine zu starke, unverträgliche bauliche Verdichtung auf den beiden Änderungsbereichen vermieden werden.

### **4.4.2 Abstandsflächen**

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Änderungsgebiet textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen Nutzungen entsprochen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den beiden Änderungsbereichen am Ortsrand von Petersthal sichergestellt werden. Für die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird der gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Gewerbegebieten geltende Wert von 0,2 H herangezogen, nachdem die vorhandenen baulichen Anlagen (Vereinsstadel, Feuerwehrhaus) bereits auf einer ähnlichen Grundlagesituation genehmigt wurden.

## 4.5 Grünordnung, Freiraum

Infolge der teilweise bereits vorhandenen Gebäudestrukturen (Vereinsstadel, Feuerwehrhaus, Wohnhäuser) sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten für die am südwestlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Petersthal liegenden Änderungsbereiche „A“ und „B“ vorwiegend auf einige wenige Randbereiche beschränkt. Insbesondere im Änderungsbereich „A“ soll der westliche und südwestliche Rand dieses Bereiches als private Grünfläche gesichert werden, um einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden Wald-/Gehölzflächen gewährleisten zu können. Zudem können innerhalb dieser Grünflächen die sich teilweise bis in das Änderungsgebiet hinein erstreckenden Biotopstrukturen des benachbarten, gesetzlich geschützten Biotops Nr. 8328-0115-003 „Ruckatsbach bei Petersthal“ eingebunden und damit dauerhaft geschützt werden.

Um darüber hinaus eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen gewährleisten zu können, müssen je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum und fünf standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Damit kann die im Bereich der bestehenden Wohn- und sonstigen Nutzflächen im Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld bereits vorhandenen Grün- und Freiraumstrukturen aufgegriffen und auf den neuen Bauflächen fortgeführt werden.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung innerhalb der Änderungsbereiche setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den neuen Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) können auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) innerhalb des bereits baulich stark genutzten Siedlungsgebietes der Ortslage Petersthal geschaffen werden.

## 4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig über die unmittelbar anliegende Thalstraße (Änderungsbereich „A“) bzw. Straße Im Leer (Änderungsbereich „B“) gewährleistet. Eine Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen infolge der aktuellen Änderungsplanung ist nicht erforderlich.

Für die im Änderungsgebiet vorgesehenen Wohn- und sonstigen Nutzungen sind die nach der gültigen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb der beiden Änderungsbereiche „A“ und „B“ nachzuweisen.

Um für Veranstaltungen im Bereich der Kirche St. Peter und Paul bzw. im Vereinsstadel etc. auch künftig temporäre Stellplatzflächen anbieten zu können,



wird der nordöstliche Teil des Grundstückes Fl. Nr. 118/1 im Änderungsbereich „A“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ planungsrechtlich gesichert.

Die fußläufige Erschließung der beiden Änderungsbereiche kann im erforderlichen Umfang auch künftig über den entlang der Thalstraße bereits anliegenden Gehweg (Änderungsbereich „A“) bzw. über die Straße Im Leer sichergestellt werden. Der Fahrradverkehr wird auch weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr im Straßenraum der umliegenden Verkehrswege mitgeführt. Die Errichtung neuer Fuß- oder Radwege ist im Zusammenhang mit der aktuellen Änderungsplanung demnach nicht erforderlich.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der beiden Änderungsbereiche mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet. Über die anliegenden Straßen ist auch weiterhin eine ordnungsgemäße Müllentsorgung der Änderungsbereiche gewährleistet.

Infolge des in der Vergangenheit nicht ganz unproblematischen Betriebs der gemeindlichen Kläranlage (hoher Fremdwasserzufluss, geringes Speichervolumen bei Mischwasserbehandlung etc.) arbeitet die Gemeinde Oy-Mittelberg in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bereits mit Hochdruck auf einen Anschluss an den Abwasserverband Kempten hin. Hierzu wurden bereits die grundsätzlichen Entscheidungen gefasst. Für die entlang der Bundesautobahn A 7 und teilweise über das Gebiet der Gemeinde Sulzberg geplante Abwasserdruckleitung wurde von den wesentlichen betroffenen Grundstückseigentümern bereits die Zustimmung in Aussicht gestellt. Für die weiteren Schritte, d.h. die Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, die konkrete Planung, Ausschreibung und Bauausführung, hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits einen detaillierten Zeitplan erstellt, nach welchem eine vollständige Inbetriebnahme des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten zeitnah bis Ende 2025 möglich ist. Mit dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten kann die Ableitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet gesichert werden. Zur Verbesserung bzw. Behebung des hohen Fremdwasserzuflusses auf die bestehende Kläranlage hat die Gemeinde in den letzten Jahren bereits verschiedene Bau- / Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten werden in den Jahren 2022 / 2023 weitergehende Maßnahmen hierzu durchgeführt, um diese Problematik in den kommenden Jahren weitestmöglich ausräumen zu können.

Wie in der Vergangenheit bereits bei den in den beiden Änderungsbereichen „A“ und „B“ seit Jahren vorhandenen Gebäuden erfolgt, wird das im Bereich der nun neu geplanten Vorhaben anfallende Niederschlagswasser auch wiederum unmittelbar vor Ort auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und dort versickert. Die Konkretisierung der jeweiligen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen durch den jeweiligen Bauherrn. Sofern im Bereich der Heizzentrale im Änderungsbereich „A“ eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Peter- und Paulbach in Erwägung gezogen werden sollte, wird die Gemeinde frühzeitig beim Landrat samt Oberallgäu eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis hierfür beantragen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Allgemein**

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Petersthal - Im Leer“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit der Änderungsplanung und der damit teilweise verbundenen baulichen Neuordnung / Entwicklung der beiden Änderungsbereiche berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

### **6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz**

In den Änderungsbereichen „A“ und „B“ waren bereits vor der aktuellen Änderungsplanung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Petersthal - Im Leer“) und sind auch bereits in größerem Ausmaß erfolgt

(Vereinsstadel, Feuerwehrhaus, Wohngebäude, versiegelte Hofflächen etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus den genannten Gründen ist für die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Innerhalb der beiden Änderungsbereiche sind bislang lediglich im Randbereich des Änderungsbereiches „A“ einige wenige Laub- und Nadelbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden. Hierbei handelt es sich teilweise um Ausläufer der sich vorwiegend über die benachbarten Grundstücke Fl. Nrn. 118 und 119 erstreckenden Biotopstrukturen des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 8328-0115-003 „Ruckatsbach bei Petersthal“. In diese Strukturen wird mit der aktuellen Änderungsplanung nicht eingegriffen. Die innerhalb des Änderungsgebietes liegenden Ausläufer dieses Biotopes werden als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs zu den angrenzenden Gehölz-/Waldstrukturen wird für den Großteil des Änderungsbereiches „A“ ein randlicher Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen gesichert. Mit den darüber hinaus vorgeschriebenen Maßnahmen zur Durchgrünung der einzelnen Grundstücksflächen kann eine angemessene Kompensation von potentiellen Eingriffen in bestehende Gehölzstrukturen (ausgenommen Biotopstrukturen) sichergestellt werden.

### **6.3 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens 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 den in den beiden Änderungsbereichen bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (bauliche Vorbelastung, Versiegelungen, Verkehrsaufkommen, intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung etc.) liegen für die beiden Änderungsbereiche nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Letztlich fungieren die beiden Änderungsbereiche als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung ist nicht davon auszugehen, dass Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität auf

umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Nachdem eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung zudem sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für die beiden Änderungsbereiche liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Aus den genannten Gründen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung somit nicht entgegen.

## **6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen**

### **6.4.1 Luft**

Die lufthygienische Situation in den Änderungsbereichen wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern. Zudem weist insbesondere der Teilbereich „A“ aufgrund der Lage an einer örtlichen Sammelstraße (Thalstraße) und der bereits vorhandenen Nutzungen (Feuerwehrhaus, Vereinsstadel, temporäre Stellplätze) bereits im Status quo eine gewisse Vorbelastung auf.

### **6.4.2 Klima**

Infolge der Lage am südwestlichen bzw. nordöstlichen Rand der bereits bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Petersthal kommt den überplanten Flächen klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Petersthal zu. Mit Umsetzung der Änderungsplanung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Petersthal einstellen. Vielmehr wird sich die Umsetzung des geplanten Nahwärmenetzes positiv auf die klimatische Situation auswirken.

### **6.4.3 Lärm**

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen innerhalb der beiden Änderungsbereiche bzw. in deren Umfeld zu erwarten. Demzufolge ergibt sich auf der Ebene der Bauleitplanung kein Erfordernis für besondere immissionsschutzrechtliche Lärm-/Schutzmaßnahmen sowie Untersuchungen (Gutachten etc.) hierzu.

Die im Änderungsbereich „A“ geplante Heizzentrale weist nach den aktuellen Planungen künftig eine Leistung von < 1 MW (MegaWatt) auf und erfordert damit kein eigenständiges BImSchG-Genehmigungsverfahren. Unabhängig davon wird im Rahmen des nachfolgenden Einzelbaugenehmigungsverfahrens aber dahingehend eine Prüfung anzustellen sein, ob von dieser Nutzung ggf. nachteilige Geräuscheinwirkungen etc. auf benachbarte schutzbedürftige Wohn- und sonstige Nutzungen ausgehen. In diesem Zusammenhang sind dann evtl. konkrete Auflagen für den Betrieb dieser Anlage seitens des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Oberallgäu festzulegen.

## 6.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsbereiches „A“ sind in der Bayerischen Denkmalliste folgende Baudenkmäler erfasst:

- Östlich des Teilbereiches „A“: Aktennummer D-7-80-128-42, „*Katholische Pfarrkirche St. Peter u. Paul*“ und
- südlich des Teilbereiches „A“: Aktennummer D-7-80-128-40 „*Pfarrhaus*“.

Zudem sind die benachbarten Flächen rund um die Kirche St. Peter und Paul auch als Bodendenkmal in der Bayerischen Denkmalliste erfasst (Aktennummer D-7-8328-0057, „*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Peterstal*“). Diese Flächen tangieren auch geringfügig den östlichen Randbereich des Änderungsbereiches „A“. Infolge der hohen archäologischen Relevanz im Umfeld des Änderungsbereiches „A“ können auch innerhalb dieses Änderungsbereiches weitere Funde nicht ausgeschlossen werden. Demzufolge ist für sämtliche Bodeneingriffe in diesem Bereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Im Änderungsbereich „B“ unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen grundsätzlich 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.

## 6.6 Bodenschutz, Grundwasserschutz

Siehe hierzu Kapitel 2.6 „Geologie, Hydrologie und Altlasten“.

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den beiden Änderungsbereichen noch Böden mit von Natur aus erhöhten

Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

## 7. Städtebauliche Statistik

### 7.1 Änderungsbereich „A“

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,37</b>	<b>64,9</b>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,11	19,3
- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Heizzentrale“ (SO <sub>Heizzentrale</sub> )	0,09	15,8
- Flächen für den Gemeinbedarf	0,17	29,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,13</b>	<b>22,8</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,05	8,8
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“	0,08	14,0
<b>Grün-/Freiflächen</b>	<b>0,07</b>	<b>12,3</b>
- Private Grünflächen	0,07	12,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,57</b>	<b>100,0</b>

### 7.2 Änderungsbereich „B“

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
<b>Baugebiete</b>	<b>0,11</b>	<b>26,8</b>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,11	26,8
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>0,05</b>	<b>12,2</b>
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,05	12,2
<b>Grün-/Freiflächen</b>	<b>0,25</b>	<b>61,0</b>
- Öffentliche Grünflächen	0,25	61,0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,41</b>	<b>100,0</b>

Aufgestellt:

Kissing, 12.09.2022



ARNOLD CONSULT AG