

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan „Gewerbepark - West“
1. Änderung

BEGRÜNDUNG

vom 04.09.2023

Fassung vom:
20.11.2023

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
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	5
2.5	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne ..	9
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	10
4.	Ziele der Änderungsplanung und wesentliche Auswirkungen dieser.....	11
4.1	Ziele der Änderungsplanung	11
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.3	Höhenlage, Gebäudeoberkanten	11
4.4	Gestaltung	12
4.5	Grünordnung, Freiraum	13
4.6	Verkehr	14
5.	Ver- und Entsorgung	14
6.	Umweltbelange	15
6.1	Allgemein	15
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
6.3	Artenschutz	16
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	17
6.4.1	Luft	17
6.4.2	Klima	17
6.4.3	Lärm	17
6.5	Denkmalschutz	17
7.	Städtebauliche Statistik.....	18

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 20.11.2023.

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Für das Gewerbegebiet „Gewerbepark - West“ unmittelbar nördlich („Teilbereich A“) sowie südlich („Teilbereich B“) der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg wurde am 08.07.2022 der Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ rechtsverbindlich. Über diesen Bebauungsplan wird die Entwicklung von „Gewerbegebieten“ im Sinne des § 8 BauNVO mit zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen auf den Flächen nördlich und südlich der A 7 planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage der Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden insbesondere im Bereich nördlich der A 7 („Teilbereich A“) in den letzten Monaten bereits Erschließungsanlagen realisiert, so dass aktuell auch bereits mit der Ansiedlung der gewerblichen Betriebe begonnen werden konnte. Der Bereich südlich der A 7 war bislang planungsrechtlich auf die Ansiedlung eines einzelnen Betriebes abgestellt. Nachdem dieser jedoch von einer Ansiedlung an diesem Standort Abstand genommen hat, ist zwischenzeitlich ein neuer Interessent für diese Fläche an die Gemeinde herangetreten.

Dessen Vorstellungen zur baulichen Nutzung dieses Areals sind jedoch nicht vollumfänglich konform mit den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ für den „Teilbereich B“. So sieht das aktuelle Konzept des neuen Bauwerbers eine Ausbildung von Sheddächern vor und geht im Randbereich geringfügig über die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, wobei die Grundzüge der bislang planungsrechtlich gesicherten Nutzung für diesen Standort (Art und Maß der baulichen Nutzung, Geltungsbereich etc.) auch bei diesem Konzept weiterhin gewahrt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung des neuen Bauwerbers auf den gewerblichen Flächen südlich der Autobahn A 7 hat der Gemeinderat Oy-Mittelberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ für den „Teilbereich B“ beschlossen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen insbesondere Anpassungen bei den gestalterischen Vorgaben (Dachform etc.) und bei der Höhenentwicklung (OK) sowie Klarstellungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Um eine etwas höhere

Ausnutzung auf gleicher Fläche zu ermöglichen, soll auch auf eine Darstellung von privaten Grünflächen verzichtet werden und diese Flächen ebenfalls als Gewerbeflächen mit Pflanzbindungen ausgewiesen werden, während alle anderen Festsetzungen auch weiterhin unverändert für den Änderungsbereich gelten.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich relativ zentral innerhalb des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg. Hierbei handelt es sich um den gesamten „Teilbereich B“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“. Unmittelbar westlich an diesen schließt der in Dammlage befindliche Gleiskörper der Bahnstrecke Kempten - Pfronten unmittelbar an.



Abb. 1: Luftbild Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ umfasst je eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3339 und des Grundstückes Flur Nr. 3338 (Gemeindeverbindungsstraße), jeweils Gemarkung Mittelberg, südlich der Bundesautobahn A 7, östlich der Bahnstrecke Kempten-Pfronten und westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Wildberger Weg“.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für die gewerbliche Neuordnung vorgesehene Änderungsbereich beträgt ca. 2,27 ha. Davon entfallen ca. 1,68 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen (GE), ca. 0,39 ha auf geplante gewerbliche Bauflächen (GE) mit Pflanzbindungen und ca. 0,20 ha auf bereits bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße).

Das für die gewerbliche Neuordnung vorgesehene Grundstück Flur Nr. 3339, Gemarkung Mittelberg, befindet sich aktuell noch im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg, wird aber zeitnah in das Eigentum des neuen Bauwerbers überführt. Hierzu liegt bereits eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vor. Bei der überplanten Teilfläche der Gemeindeverbindungsstraße (Flur Nr. 3338, Gemarkung Mittelberg) handelt es sich um einen Bestandteil einer bereits öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, die auch im Eigentum der Gemeinde liegt.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Änderungsbereich wird aktuell noch als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Aufgrund dieser landwirtschaftlichen Bewirtschaftung konnten sich bislang keine wertvollen Gehölz- oder sonstigen Vegetationsstrukturen entwickeln. Gebäudebestand oder sonstige versiegelte Flächen sind im Änderungsgebiet bislang noch nicht vorhanden. Lediglich in der nordöstlichen Ecke des Änderungsgebiet wurde an der Bundesautobahn A 7 nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ bereits eine unterirdische Sickerbox zur Rückhaltung und Drosselung des anfallenden Oberflächenwassers umgesetzt, die gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen ist. Über den südlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 3339 verläuft die 380-kV-Höchstspannungsfreileitung Vöhringen - Füssen (Westtirol) mit einem beidseitigen Schutzbereich von jeweils 33,0 m.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch stark bewegten Umfeld. Das natürliche Gelände steigt von einer Höhe von etwa 881 m ü. NN im Nordosten, im Bereich der Brücke über die A 7, bis auf ein Höhenniveau von etwa 891 m ü. NN an der südlichen Begrenzung des Änderungsgebietes um etwa 10 m an.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird im Norden durch die Verkehrsflächen der vierspurigen, tieferliegenden Bundesautobahn A 7 geprägt. Im Osten

folgen auf die Verkehrsflächen der Gemeindeverbindungsstraße Oy - Schwarzenberg (teilweise einschließlic) die vorwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen des seit Jahren bestehenden Gewerbegebietes „Wildberger Weg“. Im Süden und Südosten schließen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen unmittelbar an das Änderungsgebiet an. Westlich des Änderungsbereiches liegt die Bahnstrecke Kempten-Pfronten in Dammlage.

2.5 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ wurde für das Änderungsgebiet von der Ingenieurgesellschaft Dip.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH bereits eine Baugrunduntersuchung (Untersuchungsbericht-Nr. 200915B vom 06.11.2020) durchgeführt, bei welcher unter einem ca. 10 bis 20 cm mächtigen Oberboden zunächst eine Verwitterungsdecke aus kiesig-sandig-tonigem Schluff/Lehm in weicher Konsistenz angetroffen wurde. Die Verwitterungsdecke (Deckschicht) einschließlic einer aufgeweichten oberen Zone der darunter folgenden Moränenablagerungen reicht bis in Tiefen zwischen 2,5 und 4,0 m. Unter den Deckschichten folgen eiszeitliche Moränenablagerungen, ein gemischtkörniger Geschiebemergel (stark kiesiger Schluff bis stark schluffiger Kies) in steifer, mit der Tiefe zunehmend halbfester Konsistenz. In die Moräne sind Steine, Blöcke und einzelne Findlinge eingelagert. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für den Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Hydrologisch sind die oberflächennah angetroffenen, bindig-gemischtkörnigen Böden aus Deckschichten und Moräne als für Versickerungszwecke ungeeignet einzustufen.

Im Bereich der neu zu ordnenden gewerblichen Flächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Für das Änderungsgebiet liegen auch keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. In den durchgeführten Bohrungen wurden jedoch in unterschiedlichsten Tiefen Schicht- und Stauwasserzutritte festgestellt, die innerhalb der überwiegend gering durchlässigen Deckschichten eingespannt sind. Es handelt sich bei den festgestellten Wasservorkommen um gering bis mäßig ergiebige lokale Horizonte, ein durchgehender Grundwasserspiegel auf einer definierten Höhe ist nicht ausgebildet. Zudem wurden zu den Zeitpunkten der Untersuchungen deutliche Vernässungen des Geländes festgestellt.

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.

Nach Grundsatz (G) 1.4.1 Abs. 1 LEP soll die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden....

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 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.

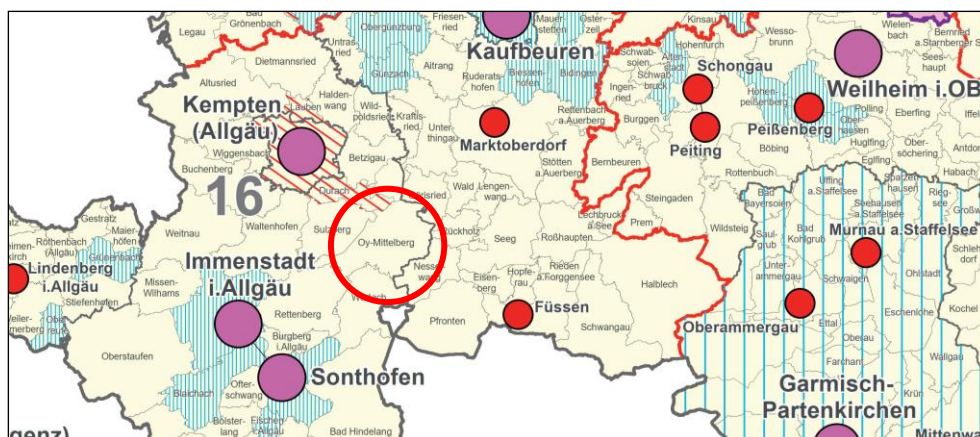


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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.

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

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

... ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifikierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung (B II G 1.1 Abs. 2 RP 16),

... soll auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden (B II Z 1.2 RP 16), wobei der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte dabei besondere Bedeutung zukommt (B II G 1.2 RP 16),

... ist die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) – Pfronten – Reutte – Garmisch zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen (B IV Z 1.3.4 RP 16).

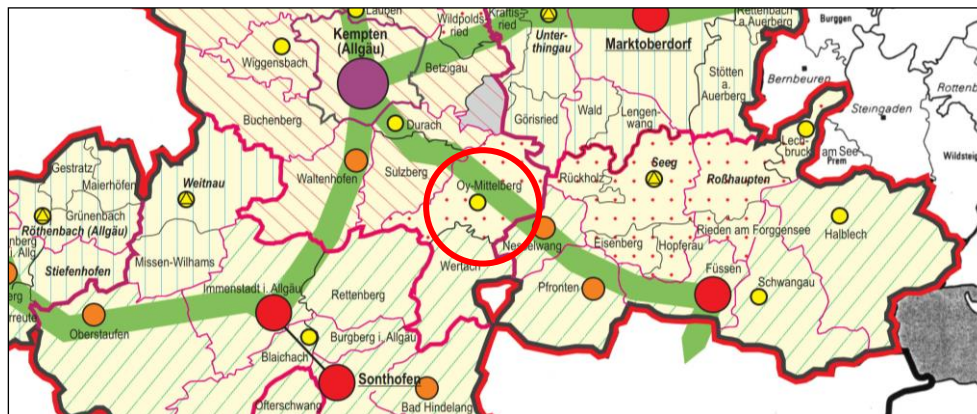


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Bereits im Rahmen der Ausarbeitung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ konnte der Nachweis erbracht werden, dass mit der geplanten Entwicklung im Bereich der Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung getragen werden kann. Demzufolge stehen auch der aktuellen Änderungsplanung keine landesplanerischen oder regionalplanerischen Belange entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der seit 24.06.2022 wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die Flächen südlich der Bundesautobahn A 7 als „Gewerbliche Bauflächen“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.

Wie der bereits rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ kann auch die aktuelle Änderungsplanung mit den darin enthaltenen Zielsetzungen (gewerbliche Bauflächen mit randlichen Grünflächen) auch weiterhin aus den Darstellungen der wirksamen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit auch weiterhin gewahrt.

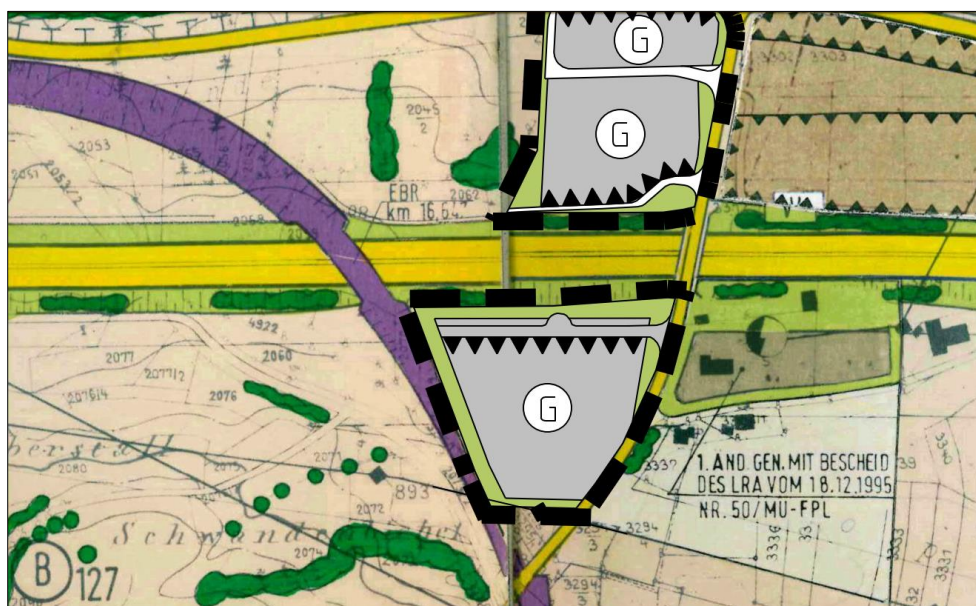


Abb. 4: Auszug 11. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg, wirksam seit 24.06.2022

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des seit 08.07.2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“. Er umfasst den gesamten „Teilbereich B“ dieses Bebauungsplanes südlich der Bundesautobahn A 7.

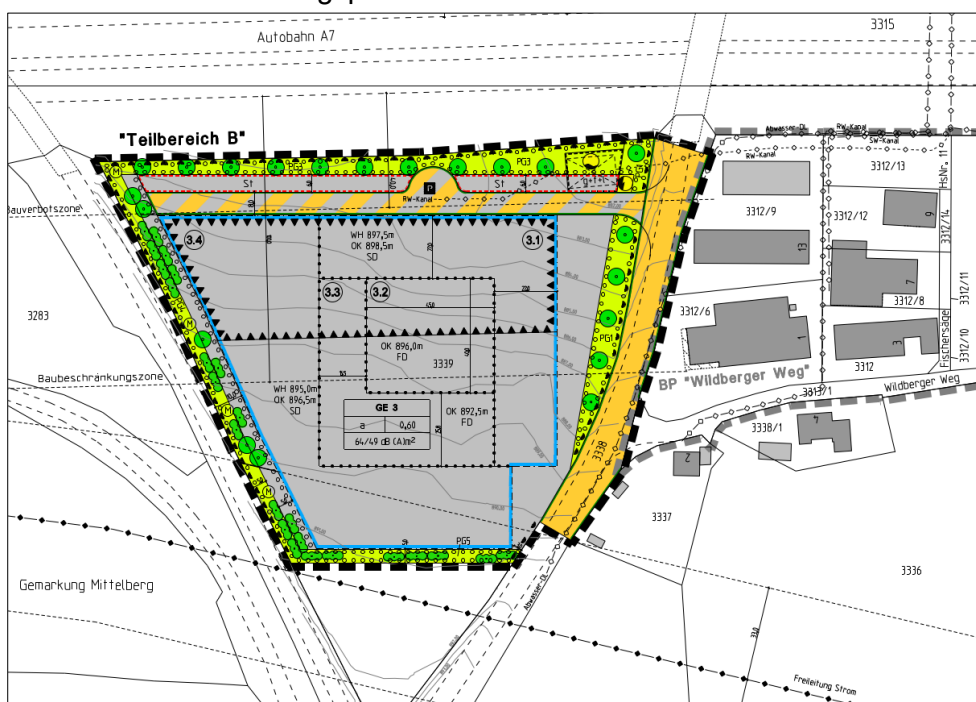


Abb. 5: Auszug aus rechtsverbindlichem BP „Gewerbepark - West“, rechtsverbindlich seit 08.07.2022

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ bislang bereits als gewerbliche Bauflächen (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) mit randlichen Grünflächen / Flächen mit Pflanzbindungen planungsrechtlich gesichert.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Neuordnung im Bereich des Änderungsbereiches muss der Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ für den „Teilbereich B“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits bislang für eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichertes Areal planerisch neu geordnet werden soll.

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

- Die im gesamten Änderungsgebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 1. 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 Änderungsplanung und wesentliche Auswirkungen dieser

4.1 Ziele der Änderungsplanung

Ziel der Planung ist eine Neuordnung der bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Änderungsgebiet und teilweise Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die Anforderungen eines neuen Bauwerbers.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung erfahren im Rahmen der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ dabei keinerlei Veränderung im Vergleich zum hier bereits geltenden Planungsrecht. Nachdem auch der Geltungsbereich des „Teilbereichs B“ im Zuge der aktuellen Änderung weiterhin beibehalten wird, werden die Grundzüge der Ursprungsplanung (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark - West“) bei der geplanten Änderung nicht berührt.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ aus den vorgenannten Gründen erforderlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhenentwicklung (OK) und zur Darstellung von privaten Grünflächen sowie der textlichen Festsetzungen (Textteil) zur Höhenlage und Gestaltung. Der Großteil der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Rechtskraft: 08.07.2022) kann unverändert beibehalten werden.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Änderungsgebiet werden auch weiterhin durch Baugrenzen definiert. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ wird das Baugrenzengefüge im östlichen, zur Gemeindeverbindungsstraße ausgerichteten Teil des Änderungsbereiches etwas geradliniger und damit großzügiger gefasst, um in diesem Bereich eine etwas größere Flexibilität bei der Verortung der künftigen gewerblichen Gebäudestrukturen ermöglichen zu können.

4.3 Höhenlage, Wandhöhen, Gebäudeoberkanten

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits sehr konkret auf ein ausgefeiltes Gebäudekonzept des damaligen Bauwerbers abgestellte Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhe, Oberkante), hatte die Festsetzung von

mehreren Teilbereichen mit unterschiedlichsten Höhenentwicklungen (WH, OK) zur Folge. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen diese Höhenfestsetzungen nun vereinfacht und letztlich auf drei unterschiedliche Höheniveaus zurückgenommen werden. Für den etwas tiefer liegenden nördlichen Teil des Änderungsgebietes (Bereich 3-1) wird in diesem Zusammenhang eine maximale Höhenentwicklung (OK) neuer Gebäude von 898,5 m ü. NN festgelegt, so dass hier im Mittel maximal 13,5 m hohe Gebäude möglich wären. Für den Großteil des südlichen Teiles des Änderungsgebietes (Bereich 3-2) wird die Höhenentwicklung auf maximal 902,0 m ü. NN (OK) begrenzt. Für diesen Bereich sind demzufolge im Mittel maximal 12,5 m hohe Gebäude möglich. Für einen kleinen Teil im Südwesten des Änderungsgebietes (Bereich 3-3) wird infolge dessen Lage innerhalb des Schutzbereiches der hier verlaufenden Höchstspannungsfreileitung in Abstimmung mit der Amprion neben der maximalen Höhenentwicklung neuer Gebäude (OK maximal 902,0 m ü. NN) auch noch die maximale Wandhöhe von neuen Gebäuden in diesem Bereich auf 898,85 m ü. NN begrenzt. In Zusammenhang mit einer klaren Vorgabe zur Ausrichtung der hier geplanten Sheddächer von Süden nach Norden (Traufe zu First) ist die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne den dauerhaften Aufenthalt von Personen (z. B. Betriebsleiterwohnungen) innerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung möglich.

In den textlichen Festsetzungen wird zudem redaktionell klargestellt, dass die Wandhöhe (WH) bei Sheddächern an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen wird. Demzufolge bemisst sich die Gebäudeoberkante (OK) bei Sheddächern an der höheren Gebäudeseite.

4.4 Gestaltung, Nebenanlagen

Die neuen Gebäude im Änderungsgebiet sollen künftig mit Sheddächern ausgebildet werden, da diese auch eine bessere Belichtung der Arbeitsstätten ermöglichen können. Demzufolge wird in den textlichen Festsetzungen der aktuellen Änderung für den Änderungsbereich auch die Möglichkeit der Ausbildung von Sheddächern mit einer Dachneigung von maximal 28° zugelassen. Die Ausrichtung dieser Sheddächer wird sowohl zeichnerisch als auch textlich von Süden nach Norden (Traufe zu First) ansteigend festgelegt. In den textlichen Festsetzungen zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern wird im Rahmen der Änderung dahingehend eine Klarstellung aufgenommen, dass diese ohne Einfriedung / Einhausung ausgeführt werden dürfen, wenn diese infolge einer vorgelagerten Betriebshalle etc. von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

Zudem werden die textlichen Festsetzungen zu oberirdischen Behältern zur Energiespeicherung etc. dahingehend klargestellt, dass diese ausnahmsweise möglich sind, wenn diese aufgrund ihrer Lage (hinter Hallengebäude, in Vertiefung etc.) ebenfalls von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, bzw. der Gemeinde ein abgestimmtes Konzept unter Berücksichtigung aller sicherheitsspezifischen Belange vorgelegt wird. Damit kann sichergestellt werden, dass innerhalb des Änderungsgebietes derartige Anlagen für die Energiespeicherung, -gewinnung etc. nicht zwingend unterirdisch umzusetzen sind.

Nachdem im Norden des Änderungsgebietes im Bereich der hier bislang verteilten oberirdischen Kfz-Stellplätze eine Aufstellfläche für Wertstoffbehälter (Container etc.) vorgesehen werden soll, wurde dieser Bereich in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für Nebenanlagen („Na“)“ gekennzeichnet und die textlichen Festsetzungen dahingehend redaktionell konkretisiert, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dieser eigens hierfür festgesetzten Fläche zulässig sind.

4.5 Grünordnung, Freiraum

Um auch künftig weiterhin eine angemessene Ein- und Durchgrünung der neu geordneten gewerblichen Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des Änderungsgebietes zu erreichen, werden die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Durchgrünung (ein Laubbaum je angefangener 700 m² Grundstücksfläche) auch im Änderungsgebiet weiterhin beibehalten.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in den Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Schiene, Straße) getroffenen Vorgaben zur Ausbildung von Grün- und Gehölzflächen werden auch im Änderungsgebiet weiterhin weitestgehend beibehalten. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die bislang als „private Grünflächen“ und „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesicherten Bereiche an die geplante gewerbliche Neuordnung angepasst. Die auf diesen Flächen vorgeschlagenen Pflanzgebote („PG 1“, „PG 3“, „PG 4“ und „PG 5“) werden auch für das Änderungsgebiet weiterhin aufrechterhalten. Auch die im westlichen Randbereich des Änderungsgebietes, entlang der Bahnstrecke im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Ausbildung von mindestens vier Eidechsenhabitaten wird in der aktuellen Änderungsplanung weiterhin beibehalten.

Um eine etwas höhere Ausnutzung auf gleicher Fläche zu ermöglichen, wird im Zuge der aktuellen Änderung von der Ausweisung von „privaten Grünflächen“ in der Planzeichnung (Teil A) verzichtet und diese Flächen ebenfalls als Gewerbeflächen (GE) ausgewiesen. Damit kann eine höhere anrechenbare Fläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht werden. Die randlichen Pflanzbindungen („Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) sind in leicht modifizierter Form auch weiterhin Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Damit kann auch weiterhin eine angemessene Eingrünung und Bepflanzung der Randbereiche des Gewerbegebietes sichergestellt werden. Im Rahmen der aktuellen Änderung wird damit eine Systematik gewählt, die im nördlichen Teil („Teilbereich A“) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ bereits in gleicher Form praktiziert wurde.

4.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig über die unmittelbar östlich der gewerblichen Flächen angrenzende Gemeindeverbindungsstraße gewährleistet. Hierfür sind zwei Ein- / Ausfahrtsbereiche vorgesehen, während für die verbleibenden Flächen entlang der Gemeindeverbindungsstraße die Ausbildung einer weiteren Ein- / Ausfahrt zeichnerisch ausgeschlossen wird. Eine Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen ist infolge der aktuell geplanten gewerblichen Neuordnung nicht erforderlich. Auch kann im Zuge der gewerblichen Neuordnung des Änderungsgebietes auf die bislang parallel zur Bundesautobahn A 7 planungsrechtlich gesicherte „private Verkehrsfläche“ verzichtet werden, da diese für die interne Erschließung des Gewerbeareals künftig nicht mehr erforderlich ist.

5. Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ergeben sich mit der aktuellen Änderungsplanung keinerlei Veränderungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Änderungsgebietes wird der Umgriff der Fläche für ein unterirdisches Bauwerk (Regenrückhaltebecken) an die Dimensionierung der hier zwischenzeitlich bereits umgesetzten Sickerbox angepasst.

Infolge des in den letzten Jahren 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 seit längerem mit Hochdruck auf einen Anschluss an den Abwasserverband Kempten hin. Hierzu wurden auch bereits die erforderlichen 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. In einem Antrag vom 27.09.2023 wurde von der Gemeinde Oy-Mittelberg die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage Oy-Mittelberg um weitere 5 Jahre (also bis Ende 2028) beantragt. In der Begründung für die Verlängerung wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Zeitplan vom 13. Januar 2022 aufgrund von Problemen bei den Grundstücksverhandlungen nicht eingehalten werden kann und sich deshalb um ca. 3 Jahre verschiebt.

Zur Verbesserung bzw. Behebung des hohen Fremdwasserzuflusses auf die bestehende Kläranlage hat die Gemeinde in den letzten Jahren zudem bereits verschiedene Bau- / Sanierungsmaßnahmen an ihrem kommunalen Abwassernetz durchgeführt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden im Jahr 2023 auch noch weitergehende Maßnahmen hierzu durchgeführt, um diese Problematik in den kommenden Jahren dann auch weitestmöglich ausräumen zu können.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ 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 die Änderungsplanung 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 verbundenen gewerblichen Neuordnung des Änderungsbereiches 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

Bereits vor der aktuellen Änderungsplanung sind im gesamten Änderungsgebiet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbepark - West“), nachdem der gesamte Änderungsbereich planungsrechtlich bereits für eine Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen gesichert ist. Zudem ist mit der Änderungsplanung auch keine Erhöhung des Versiegelungsgrades der gewerblichen Nutzflächen verbunden. Auch wenn die gewerbliche Nutzung in den vergangenen Jahren noch nicht umgesetzt wurde, könnten im Änderungsbereich jederzeit verschiedene gewerbliche Gebäudestrukturen und Anlagen mit entsprechend versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen realisiert werden. 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 gewerbliche Neuordnung des Änderungsgebietes kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ wurde für das Änderungsgebiet bereits eine artenschutzrechtliche Vorprüfung / Einschätzung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm (Bericht vom 02.02.2021) durchgeführt. Im Ergebnis dieser konnten Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten (Vögel, Schmetterlinge, Fledermäuse, Amphibien etc.) weitestgehend ausgeschlossen werden. Für das Änderungsgebiet haben sich diesbezüglich keine neuen Erkenntnisse ergeben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch der Umsetzung der Änderungsplanung weiterhin keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.4.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Änderungsgebiet wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ nicht verändern.

6.4.2 Klima

Bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Neuordnung sind keine anderweitigen klimatischen Auswirkungen zu erwarten, als dies bei einer gewerblichen Nutzung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ der Fall wäre.

6.4.3 Lärm

Nachdem die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ für den „Teilbereich B“ vorgenommene Lärmkontingentierung (64 dB(A)/m² tagsüber und 49 dB(A)/m² nachts) auch für den Änderungsbereich weiterhin gültig ist, ist bei Umsetzung der Änderungsplanung keine Veränderung des Emissionsverhaltens der gewerblichen Nutzflächen möglich.

Zudem bleiben die zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf einem Streifen entlang der Bundesautobahn A 7 bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen schalltechnischen Vorgaben (Grundrissorientierung von Ruheräumen, Lüftungsanlagen, Schallschutz-Fenster) auch für das Änderungsgebiet weiterhin gültig.

Letztlich sind die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Änderungsplanung mit denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes identisch.

6.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Änderungsgebietes keine bekannten Kulturgüter (Bodendenkmäler etc.) vor.

Generell unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen 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.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	2,07	91,2
- Gewerbegebiet (GE)	1,68	74,0
- Gewerbegebiet (GE) mit Pflanzbindungen	0,39	17,2
Verkehrsflächen	0,20	8,8
- Bestehende öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindeverbindungsstraße)	0,20	8,8
Gesamtfläche	2,27	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 20.11.2023



ARNOLD CONSULT AG