

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Mittelberg - Am Vogatsbichel“

BEGRÜNDUNG

vom 13.02.2023

Fassung vom:
12.06.2023 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet.....	6
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld	6
2.5	Topographie und Vegetation.....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	12
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB.....	15
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	16
4.1	Ziele der Planung	16
4.2	Plankonzept.....	17
4.3	Art der baulichen Nutzung	18
4.4	Maß der baulichen Nutzung	19
4.5	Sonstige Festsetzungen	20
4.5.1	Höhenlage, Bezugspunkte.....	20
4.5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	20
4.5.3	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	20
4.5.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen	21
4.6	Grünordnung, Freiraum	22
4.7	Verkehr.....	23
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr	23
4.7.2	Ruhender Verkehr	23
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	24
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	24
5.	Ver- und Entsorgung	24
5.1	Wasserversorgung	24
5.2	Abwasserentsorgung	25
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	26
5.4	Strom- und Gasversorgung.....	27
5.5	Fernmeldeanlagen.....	27
5.6	Abfallbeseitigung	27
6.	Umweltbelange	27
6.1	Allgemein	27
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz.....	28

6.3	Artenschutz	29
6.4	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	29
6.5	Luft, Klima, Schallimmissionen	31
6.5.1	Luft	31
6.5.2	Klima	31
6.5.3	Lärm, Geruch.....	31
6.6	Denkmalschutz	32
6.7	Grundwasserschutz, Bodenbelastungen.....	32
7.	Städtebauliche Statistik.....	33

Begründung zum Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 12.06.2023 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Oberallgäu, besteht auch im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg trotz der aktuellen Entwicklungen nach wie vor ein großer Bedarf an neuem Wohnraum, insbesondere auch an Wohnraum für junge Familien. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde Oy-Mittelberg auf einem etwa 0,5 ha großen Areal am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Hier sollen verschiedene Angebote für Wohnraum (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Wohnungen) vorwiegend für die ortsansässige Bevölkerung der Gemeinde geschaffen werden. Mit dieser maßvollen baulichen Abrundung der Ortslage Mittelberg kann ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg nach wie vor vorhandenen Nachfragen nach Wohnraum für verschiedenste Ansprüche geleistet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Arrondierung / Entwicklung am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes von Mittelberg hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ beschlossen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen auch die umweltrelevanten (Immissions-, Klimaschutz etc.) Anforderungen an die geplante wohnbauliche Arrondierung / Entwicklung behandelt und gewürdigt werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der neuen Wohngebäude werden in den Umgriff des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Alois-Wagner-Straße (Teilfläche aus Fl.Nr. 18/7) und der Straße „Am Vogatsbichel“ (Teilfläche aus Fl.Nrn. 5/2 und 10/1) miteinbezogen, zumal insbesondere die bislang nur als Kiesweg existierende Straße „Am Vogatsbichel“ im Zuge der aktuellen Planung erstmalig endgültig ausgebaut werden soll.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg, zwischen der Alois-Wagner-Straße im Süden und der Straße „Am Vogatsbichel“ im Norden und wird im Norden, Westen und Süden von bereits bestehenden wohnge- nutzten bzw. dörflichen Gebäudestrukturen begrenzt. Das Ortszentrum des Hauptortes Oy mit dem neuen Rathaus liegt etwa 1,3 km (Luftlinie) östlich des Plangebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 5/2 (Rotach- straße), 10/1 (Am Vogatsbichel), 273 und 279 (Alois-Wagner-Straße), jeweils Gemarkung Mittelberg.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Arrondierung / Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ beträgt ca. 0,63 ha. Da- von entfallen ca. 0,40 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) und ca. 0,23 ha auf bestehende bzw. neu geplante öffentliche Verkehrsflächen.

Bei den teilweise überplanten Grundstücken Fl.Nrn. 5/2, 10/1 und 279 handelt es sich um Bestandteile bereits öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen (Rotachstraße, Am Vogatsbichel, Alois-Wagner-Straße), die im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegen. Die überplante Teilfläche des Grundstückes

Fl.Nr. 273 liegt derzeit noch in privatem Eigentum, wobei die Gemeinde einen Teil der überplanten Fläche erwerben wird.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Bei der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 273 handelt es sich bislang um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Gebäude- oder Gehölzbestand sind auf dieser Fläche bislang nicht vorhanden. Etwa mittig der überplanten Teilfläche verläuft ein Abwasserkanal und mehrere Versorgungsleitungen (Wasser, Strom etc.) von der Alois-Wagner-Straße im Süden zur Straße „Am Vogatsbichel“ im Norden. Eine weitere Leitung verläuft von Süden nach Norden entlang der westlichen Begrenzung des Plangebietes über die überplanten Flächen.

Bei den teilweise überplanten Verkehrsflächen der Alois-Wagner-Straße und der Straße „Am Vogatsbichel“ handelt es sich um bestehende Straßenflächen. Die Alois-Wagner-Straße ist bereits großflächig mit Asphalt versiegelt, während die Straße „Am Vogatsbichel“ bislang nur als Kiesweg ausgebildet ist.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld der künftig wohnbaulich genutzten Flächen wird im Norden und Westen vorwiegend durch ein bis zweigeschossige, wohngenutzte Gebäudestrukturen (Einzel- oder Doppelhäuser) gekennzeichnet. Weiter westlich, in Richtung Ortsmitte folgen dörflich geprägte Strukturen, die teilweise noch durch ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen durchsetzt sind. Unmittelbar südlich der Alois-Wagner-Straße grenzt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an, welche aber nicht mehr im Vollerwerb betrieben wird. In deren Nachbarschaft schließen sich wieder ein- bis zweigeschossige, wohngenutzte Gebäudestrukturen (Einzel- oder Doppelhäuser) auf den Flächen südlich der Alois-Wagner-Straße an. Bei den nicht überplanten Flächen des Grundstückes Fl.Nr. 273 östlich des Plangebietes handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die in dieser Form („Intensivgrünland“) auch weiter bewirtschaftet werden sollen.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch bewegten Umfeld. Das wohnbaulich zu entwickelnde Areal fällt dabei von einem Höhenniveau von etwa 999,0 m ü. NN im Bereich der Straße „Am Vogatsbichel“ im Nordwesten und Nordosten bis zur südöstlichen Begrenzung des Geltungsbereiches an der Alois-Wagner-

Straße hin auf ein Höhenniveau von etwa 996,5 m ü. NN kontinuierlich um etwa 3,5 m ab.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg besteht aus dem Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Waldgersten-Tannen-Buchenwald oder Rundblatt-Labkraut-Tannenwald. Im Plangebiet ist diese aber nicht mehr anzutreffen. Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind auf dem überplanten Areal bislang ebenfalls nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung („Intensivgrünland“) der überplanten Flächen hat sich bislang kein Gehölzbestand auf diesen Flächen entwickelt. Lediglich im nördlichen Randbereich des Straßenraumes der Straße „Am Vogatsbichel“ befinden sich unmittelbar an der Grenze zu den angrenzenden Privatgrundstücken einige wenige Laubbäume, die aber auch weiterhin erhalten werden können.

2.6 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. Hier stehen üblicherweise die sandig bis schluffigen Kiese oder tonig bis sandigen Schluffe der Würmeiszeit an, die im Regelfall eine gute Durchlässigkeit aufweisen. Bei dem Großteil der überplanten Flächen handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die derzeit als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt werden.

Nach einer geotechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH vom 16.12.2022 (Untersuchungsbericht Nr. 221117) wird der natürliche Untergrund auf den wohnbaulich zu entwickelnden Flächen von eiszeitlichen Moränenablagerungen bestimmt, die sich aus einem weit gestuften, sandigen und schluffigen bis stark schluffigen, mitteldicht gelagerten Moränenkies oder einem matrixgebundenen Geschiebemergel, partiell auch aus Ton/Schluff zusammensetzen. Diese Ablagerungen werden im Bereich der bislang landwirtschaftlich genutzten Grünfläche durch eine etwa 25 cm Schicht aus Oberboden abgeschlossen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden. Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Bei den im Zusammenhang mit der o.g. geotechnischen Untersuchung bereits durchgeführten Bohrungen wurde kein durchgehender Grundwasserspiegel im Bereich des Plangebietes aufgeschlossen. Es hat sich aber eine Durchfeuchtung der Böden aus Staunässe bzw. lokalen Schichtwasservorkommen gezeigt. Die im Plangebiet angetroffenen Böden

sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht geeignet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für die wohnbaulich zu entwickelnden Flächen nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht bekannt. Lediglich im Bereich der Alois-Wagner-Straße wurde in Teilbereichen pech-/teerhaltiger Asphalt festgestellt, der gesondert zu entsorgen ist.

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.

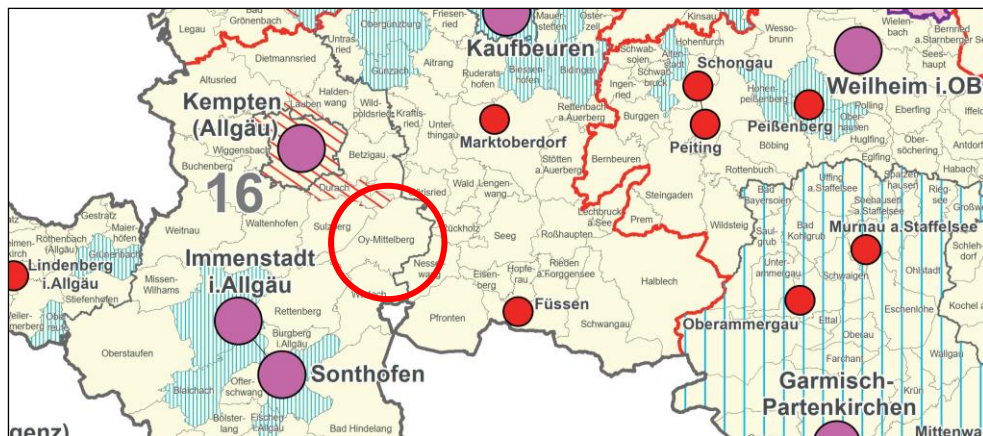


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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.

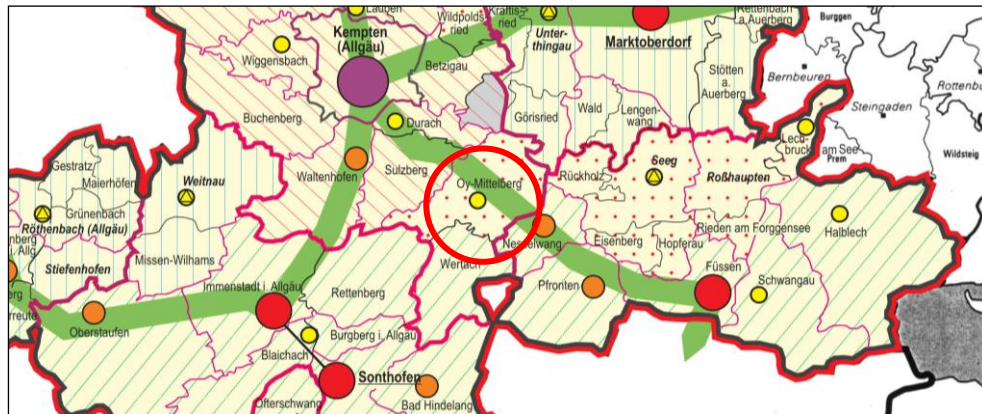


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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),...

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf

Infolge der Einstufung als Kleinzentrum und der Lage an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Kempten - Füssen haben sich in den vergangenen 10 Jahren etwa 14 ha an neuen Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg entwickelt.

Übersicht der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 10 Jahre			
Flächen für Wohnen	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2010	82 ha	2.315 ha	28.664 ha
31.12.2015	89 ha	2.586 ha	31.916 ha
31.12.2020	96 ha	2.712 ha	32.757 ha

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum 2010 bis 2020, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg in den letzten 10 Jahren um ca. 17 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 1,7 %). Im gleichen Zeitraum fand auch im Landkreis Oberallgäu eine Zunahme der

Wohnbauflächen um ca. 17 % statt, während die Zunahme im Regierungsbezirk Schwaben bei ca. 14 % lag.

Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre			
Bevölkerungszahl	Gemeinde Oy-Mittelberg	Landkreis Oberallgäu	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2010	4.433 EW	149.926 EW	1.784.929 EW
31.12.2015	4.500 EW	152.672 EW	1.846.020 EW
31.12.2020	4.654 EW	156.308 EW	1.905.841 EW

Tab. 2: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2010 bis 2020, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Im gleichen Zeitraum hat auch die Bevölkerung in der Gemeinde Oy-Mittelberg um ca. 5,0 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,5 %). Im Landkreis Oberallgäu lag die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum bei etwa 4,3 %, während im Regierungsbezirk Schwaben eine Bevölkerungszunahme von ca. 6,8 % zu verzeichnen war.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen und auch der Bevölkerung liegt in der Gemeinde Oy-Mittelberg damit in etwa auf dem Niveau des Landkreises Oberallgäu bzw. des gesamten Regierungsbezirkes Schwaben. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis zum Jahr 2040 weiter zunehmen. Für den Regierungsbezirk Schwaben geht das Landesamt dabei von einer mittleren Zunahme um ca. 6,2 % aus. Für die eher ländlich strukturierte Region Allgäu wird dabei immer noch von einer Zunahme von etwa 5,3 % ausgegangen. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.12.2020 (4.654 EW) bedeutet dies für die Gemeinde Oy-Mittelberg eine Zunahme um weitere ca. 233 Einwohner bis zum Jahr 2040 (gesamt ca. 4.887 EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit / Haushalt, bedeutet dies einen Bedarf von etwa 106 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 für die Gemeinde Oy-Mittelberg. Mit der aktuellen Planung (voraussichtlich 13 bis 15 neue Wohneinheiten) kann auch in der Ortslage Mittelberg ein Baustein zur Deckung dieses Bedarfs geschaffen werden. Infolge der aktuellen Situation (steigende Zinsen, hohe Energiekosten, hohe Baupreise etc.) ist die Zahl der in der Gemeinde vorliegenden Anfragen nach Wohnraum und Wohnbauflächen in letzter Zeit zwar generell etwas zurückgegangen, es liegen aber immer noch zahlreiche Anfragen nach Wohnraum unterschiedlichster Ausprägung (Einfamilienhaus-, Doppelhausgrundstücke, Miet- und Eigentumswohnungen etc.) in der Gemeindeverwaltung vor.

Potenziale der Innenentwicklung

Infolge der historischen Baustrukturen (dichte Bebauung etc.) sind in der Ortslage von Mittelberg geeignete Baulücken zu einer sinnvollen baulichen

Nachverdichtung nur bedingt vorhanden. Generell befinden sich unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht, leerstehende bzw. ungenutzte Gebäude und Baulücken sowie Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich nach den seitens der Gemeinde Oy-Mittelberg angestellten Untersuchungen vorwiegend in den Ortsteilen Oy und Petersthal. Infolge der Eigentumsverhältnisse dieser (private Grundstücke und Gebäude) sind diese für die Gemeinde aber kurz- bis mittelfristig nicht aktivierbar, um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet angemessen Rechnung tragen zu können. Die Gemeinde hat auf diese Potenziale oftmals sogar gar keinen Zugriff, da diese von den Eigentümern perspektivisch für eigene Nachkommen etc. zurückgehalten werden bzw. noch für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung erforderlich sind. Für einige wenige dieser Potenzialflächen wurden in der Vergangenheit zwar bereits Bauvoranfragen gestellt und teilweise auch genehmigt, wobei diese aber nicht ausreichen, um den in der Gemeinde vorliegenden Anfragen an Wohnraum in den kommenden Jahren tatsächlich gerecht werden zu können. Die letzte im Ortsteil Mittelberg vorgenommene Wohngebietsausweisung (Bebauungsplan „Mittelberg Mühlbachblick“) ist zwischenzeitlich bereits umgesetzt und die hier neu entstehenden Wohnbauflächen schon vollständig vergriffen.

Aus den genannten Gründen ist in der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Ortsteil Mittelberg ein Erfordernis für eine bauleitplanerische Steuerung gegeben, um den nach wie vor vorliegenden Anfragen, insbesondere der örtlichen Bevölkerung, nach Wohnraum / Wohngrundstücken auf verfügbaren Flächen im unmittelbaren Anschluss an den organisch gewachsenen Innenbereich Rechnung tragen zu können.

Anbindegebot, Vermeidung einer Zersiedelung

Mit der aktuellen Planung wird ein an drei Seiten (Norden, Westen und Süden) in direktem Siedlungszusammenhang zu bereits bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Mittelberg liegendes Areal überplant. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung können die bestehenden Siedlungsstrukturen am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg damit in einem verträglichen Rahmen arrondiert werden.

Die geplante wohnbauliche Arrondierung befindet sich im direkten Siedlungszusammenhang mit den wohnbaulich und gemischt genutzten Siedlungsstrukturen am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg. Mit der Planung erfolgt ein organischer Lückenschluss des östlichen Siedlungsrandes von Mittelberg. Es besteht weder die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, noch einer ungliederten, bandartigen Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft. Dem landesplanerischen Anbindegebot kann mit der Planung damit vollumfänglich Rechnung getragen werden.

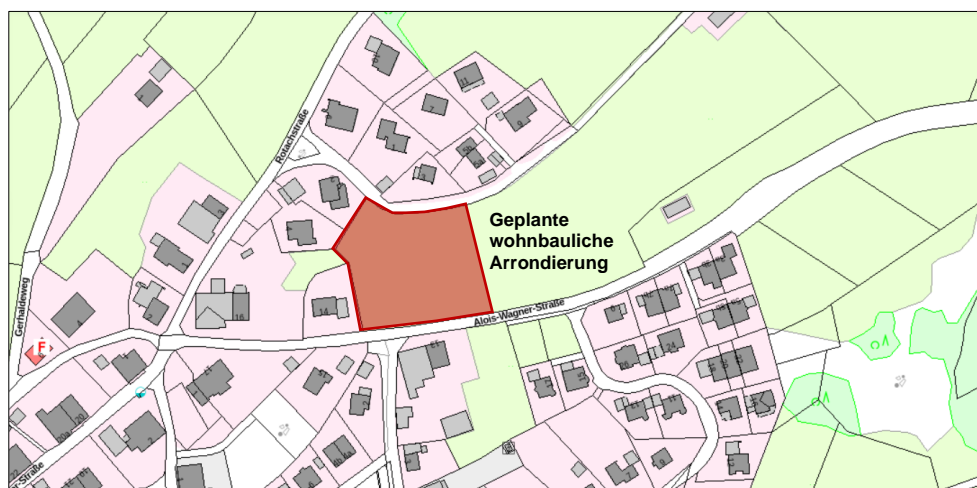


Abb. 4: Übersichtslageplan Ortslage Mittelberg, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung auf den am östlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg, zwischen der Alois-Wagner-Straße und der Straße „Am Vogatsbichel“ liegenden Flächen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung, zumal die überplanten Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Oy-Mittelberg auch bereits als potenzielle Wohnbauflächen dargestellt sind (siehe Kapitel 3.2.). Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen größtenteils bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Alois-Wagner-Straße ist als „Hauptverkehrsfläche“ mit einer straßenbegleitenden „Grünfläche“ ausgewiesen. Die Straße „Am Vogatsbichel“ ist Bestandteil der am östlichen Ortsrand von Mittelberg dargestellten „Wohnbauflächen“.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des Areals zwischen der Alois-Wagner-Straße und der Straße „Am Vogatsbichel“ kann demzufolge aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann mit der Planung damit gewahrt werden. Eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ist infolge der aktuellen Planung nicht erforderlich.

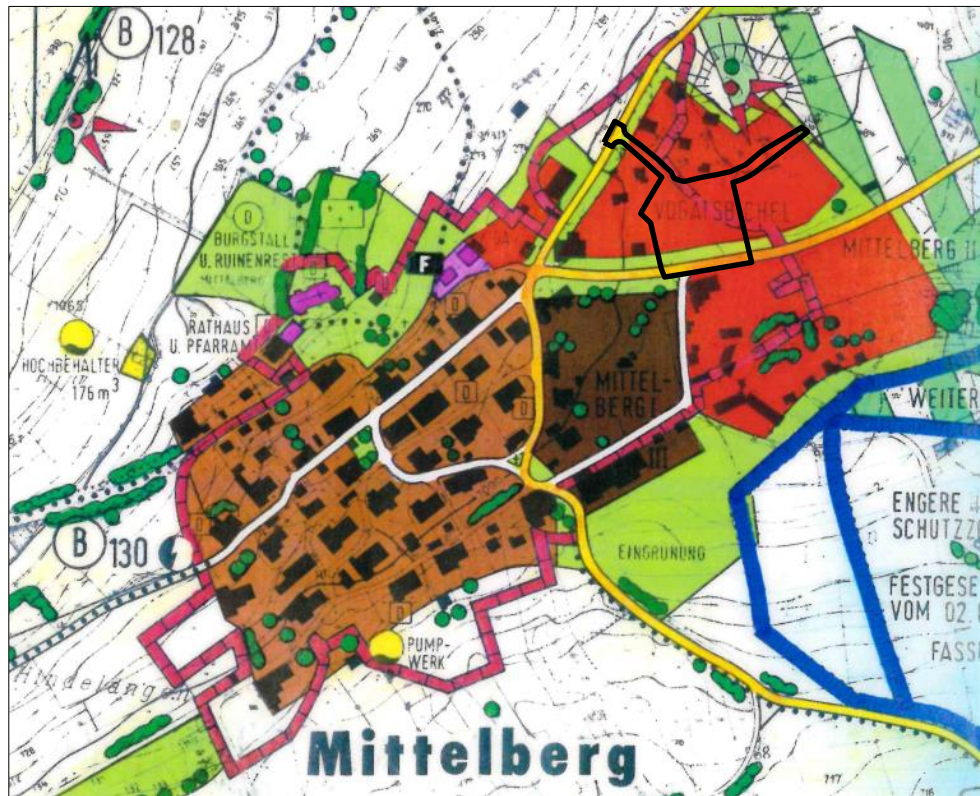


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Grundstück Fl.Nr. 273 liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung (Klarstellungs- oder Einbeziehungssatzung etc.) nach BauGB vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung dieser im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden Flächen muss demzufolge der Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ aufgestellt werden.

Die teilweise überplanten Verkehrsflächen der Alois-Wagner-Straße im südlichen Teil des Plangebietes liegen jedoch innerhalb der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Mittelberg I“ und „Mittelberg II“.

Mit dem seit 06.12.1991 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mittelberg I“ wird eine gemischte bauliche Entwicklung („Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO) im Bereich des südlich des aktuellen Plangebietes liegenden Areals zwischen der Alois-Wagner-Straße, dem Mittelburgweg und der Mühlbachstraße planungsrechtlich gesichert. Die Alois-Wagner-Straße ist im Bebauungsplan „Mittelberg I“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ wird der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittelberg I“ geändert und insoweit unwirksam.



Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen BP „Mittelberg I“ der Gemeinde Oy-Mittelberg

Mit dem seit 04.11.1994 (1. Änderung) rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mittelberg II“ wird eine wohnbauliche Entwicklung („Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO) im Bereich des südöstlich des aktuellen Plangebietes liegenden Areals südlich der Alois-Wagner-Straße und östlich des Mittelburgweges planungsrechtlich gesichert. Die Alois-Wagner-Straße ist im Bebauungsplan „Mittelberg II“ ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ wird der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mittelberg II“ (einschließlich 1. Änderung) geändert und insoweit unwirksam.

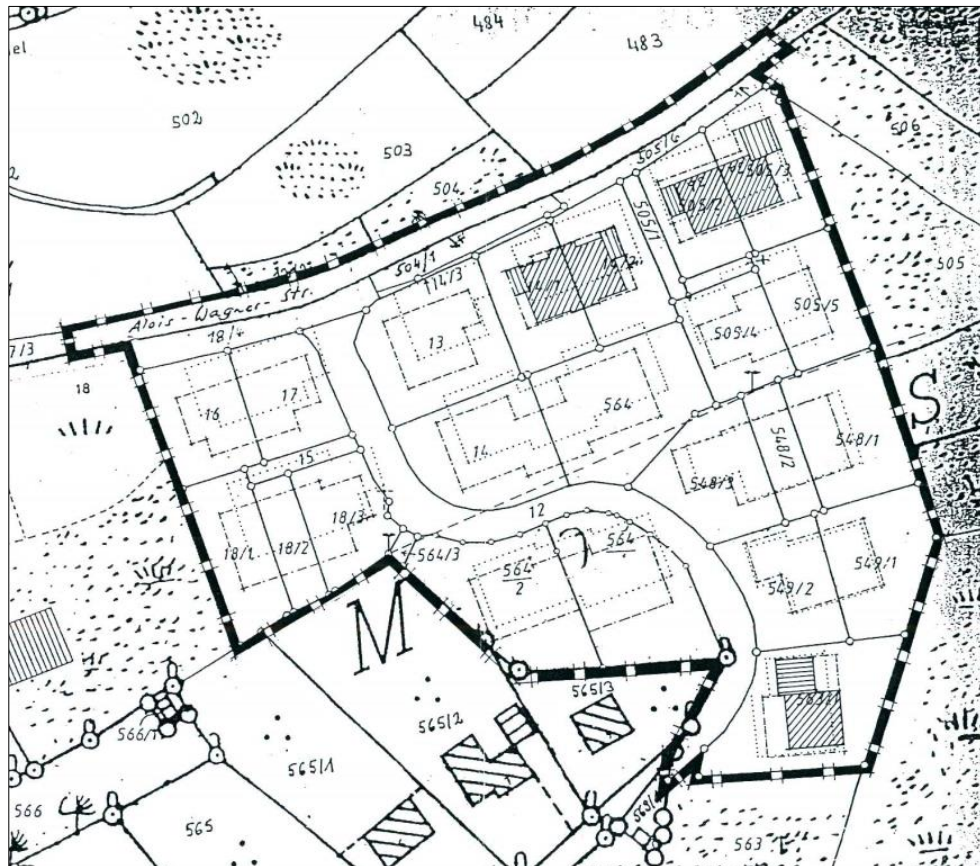


Abb. 7: Auszug aus dem rechtswirksamen BP „Mittelberg II“ der Gemeinde Oy-Mittelberg

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus nachfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Flächen im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich (künftige Grundfläche ca. 1.300 m²) unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan 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

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Entwicklung einer bislang als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzten Fläche am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg. Auf dem überplanten, in sogenannter „Insellage“ zwischen den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen am Ortsrand von Mittelberg liegenden Areal zwischen der Alois-Wagner-Straße und der Straße „Am Vogatsbichel“ soll eine maßvolle wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Baustrukturen ermöglicht werden.

Durch die Planung von neuen wohnbaulichen Nutzflächen soll dem in der Gemeinde Oy-Mittelberg infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnraum und Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Während in den vergangenen Jahren vorwiegend eine Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern forciert wurde, soll mit der aktuellen Planung ein gemischtes Angebot an Einfamilien-, Mehrfamilien- (bis zu 4 Wohnungen) und Doppelhäusern geschaffen werden, um den verschiedenen Anforderungen und Anfragen nach Wohnraum in der Ortslage Mittelberg gerecht werden zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante, maßvolle wohnbauliche Arrondierung am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg geschaffen werden, nachdem diese Entwicklung auf den überplanten Grundstücksflächen auf Grundlage des § 35 BauGB bislang nicht möglich ist (siehe Kapitel 3.3). Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der geplanten Wohnnutzungen werden in diesem Zusammenhang auch die öffentlichen Verkehrsflächen der südlich anliegenden Alois-Wagner-Straße und der nördlich angrenzenden Straße „Am Vogatsbichel“ teilweise in den Bebauungsplanumgriff mit einbezogen. Damit soll auch der Ausbau der bislang nur als Kiesweg existierenden Straße „Am Vogatsbichel“ planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Plankonzept

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer entwickelten städtebaulichen Konzeptes der Arnold Consult AG, Kissing, vom November 2022. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ herangezogen.



Abb. 8: Bebauungskonzept „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ vom November 2022

Das Plankonzept sieht im Bereich der bereits vorhandenen Kanäle bzw. Leitungen eine neue Erschließungsstraße als Verbindung zwischen der Alois-Wagner-Straße im Süden und der Straße „Am Vogatsbichel“ im Norden vor. Über diese neue Straße können nicht nur die neuen Wohnnutzungen erschlossen werden, sondern es können auch die maßgebenden vorhandenen Kanäle und Leitungen an Ort und Stelle verbleiben.

Westlich und östlich der zentralen Erschließungsachse werden jeweils drei neue Wohngebäude mit zugehörigen Anlagen (Garagen, Stellplätze etc.) zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs vorgeschlagen. Als städtebauliche Fortführung der nördlich der Straße „Am Vogatsbichel“ vorhandenen Gebäudestrukturen wird der nördliche Auftakt des neuen Wohnquartiers durch zwei zweigeschossige Einfamilienhäuser gebildet. An diese schließen sich auf beiden Straßenseiten in südlicher Abfolge zwei jeweils zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (maximal vier Wohnungen) an. Am südlichen Rand des neuen Quartiers schließen ein zweigeschossiges Einfamilienhaus und ein ebenfalls zweigeschossiges Doppelhaus das neue Wohngebiet zur Alois-Wagner-Straße hin ab. Mit den gewählten Gebäudestrukturen kann im neuen Wohngebiet ein möglichst breitgefächertes Angebot an neuen Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Miet- oder Eigentumswohnung) geschaffen

werden, das dem gesamten Spektrum der in der Gemeinde vorliegenden Anfragen nach Wohnraum / Wohngrundstücken Rechnung trägt.

Um eine städtebaulich angemessene gestalterische Integration der neuen Baustrukturen in die bestehenden Gebäudestrukturen der Umgebung gewährleisten zu können, sollen alle neuen Wohngebäude ausschließlich mit der ortstypischen Dachform eines flachgeneigten Satteldaches ausgeführt werden.

Generell soll mit den im neuen Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen am östlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der hier bereits bestehenden, über die Jahre organisch gewachsenen Siedlungsstrukturen sichergestellt werden.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung / Umnutzung von aufgelassenen Altbeständen im Ortszentrum von Mittelberg und den sonstigen Ortslagen im Gemeindegebiet zu einer Umsetzung kommen und künftig zu einer weiteren Belebung dieser beitragen. Im neuen Wohngebiet am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs ebenfalls nicht geeignet. Zudem steht diese Nutzungsform auch der geplanten Schaffung von Wohnraum entgegen. Die Errichtung einer Tankstelle ist in der Ortslage von Mittelberg generell nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasmissionen an den benachbarten und auch geplanten Wohnnutzungen verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung auch verkehrstechnisch am östlichen Ortsrand von Mittelberg nicht darstell- und abwickelbar.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse (zwingend), der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Firsthöhe (FH) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,30 bzw. 0,35) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung am östlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig noch deutlich unterschritten. Durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die jeweils zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO noch um bis zu 75 vom Hundert überschritten werden. Damit wird u. a. den teilweise sehr tiefen Grundstückszuschnitten Rechnung getragen, die längere Zufahrten oder private Wegestrecken etc. nach sich ziehen. Bezogen auf die gesamte Nettobaufläche des neuen Wohngebietes ergibt sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet eine Gesamt-GRZ II von 0,56, die aber immer noch unter dem Maß liegt, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete generell möglich wäre (GRZ II 0,6). Nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

Damit die geplanten Wohngebäude auch in der angestrebten zweigeschossigen Bauweise mit nicht ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden können, ist die Zahl der Vollgeschosse für alle Baufelder mit jeweils zwingend II Vollgeschossen festgesetzt. Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen stellen sicher, dass diese Zweigeschossigkeit auch entsprechend umgesetzt werden kann.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine verträgliche, der Lage am östlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die einerseits den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum (Einfamilien-, Doppelhaus, Miet- bzw. Eigentumswohnungen) gerecht wird, andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Mittelberg ermöglicht.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhenvorgaben (WH, FH) auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird nicht nur die vorhandene Topographie im Bereich des Plangebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhenvorgaben gesichert werden.

4.5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke Überbauung der Flächen durch zu lange und damit untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden. Zudem werden auf den einzelnen Baufeldern im neuen Wohngebiet die jeweils zulässigen Gebäudestrukturen (Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser) auf Grundlage der Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes festgelegt. Untypische Reihenhausstrukturen etc. können damit am Ortsrand von Mittelberg wirksam vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich grundsätzlich an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes, lässt den künftigen Bauherren aber immer noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Wohngebäude auf deren jeweiliger Grundstücksfläche. Zu dicht an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen aber grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Plangebiet textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden entsprochen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich der Ortslage Mittelberg sichergestellt werden.

4.5.3 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im neuen Wohngebiet soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung durch zu kleine, untypische Wohngrundstücke im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen im neuen Wohngebiet soll ein möglichst breites Spektrum an unterschiedlichen

Wohnraumangeboten ermöglicht werden. Andererseits soll durch die getroffenen Vorgaben aber auch eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) ausgeschlossen werden.

4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Ziel der getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der neuen Wohngebäude im Plangebiet ist die Gewährleistung eines möglichst einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen innerhalb des neuen Wohngebietes. Dabei sollen sich die am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg neu entstehenden Wohngebäude harmonisch in die Bestandsstrukturen des umliegenden Siedlungsgebietes der Ortslage Mittelberg einfügen. Daher werden für die Gestaltung der neuen Wohngebäude vorwiegend Gestaltungselemente/-formen vorgegeben, die sich in ähnlicher Form auch bei den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes finden.

Für die neu entstehenden Gebäude werden vorwiegend flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 28°, mit regionstypischen Dachüberständen und ziegelroter bis rotbrauner bzw. grauer bis anthrazitfarbener Dacheindeckung vorgegeben. Damit wird für das neue Wohngebiet eine weitestgehend einheitliche, homogene Dachgestaltung gesichert, die sich verträglich in die Dachlandschaften des umliegenden Siedlungsgebietes einfügen lässt. Zudem können die flachgeneigten Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Mit dem vorgenommenen Ausschluss von Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Dacheinschnitten soll das Ziel einer möglichst ruhigen Dachlandschaft in dem neuen Wohngebiet weiter unterstützt werden. In die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster sollen zur Belichtung und Belüftung der Wohnräume aber generell zulässig sein. Dem Ziel einer möglichst ruhigen Dachlandschaft tragen auch die Vorgaben zur Anordnung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen Rechnung, die nicht als aufgeständerte Anlagen ausgeführt werden dürfen.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Mittelberg sichergestellt werden. Zu einer hohen Freiraumqualität trägt auch die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern in den Gebäuden, in von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbaren Einhausungen oder die Vorgabe zu deren Eingrünung bei.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neu entstehenden Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im

Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände, Drahtschotterkörbe (Gabionen), gemauerte oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Der vorgeschriebene Abstand der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sowie die Vorgabe zum Stauraum vor Garagen und Carports soll u.a. den Anforderungen der im Gemeindegebiet vorherrschenden Witterungseinflüsse (z.B. Freiflächen zur Lagerung von Schnee etc.) Rechnung tragen. Mit dem Ausschluss von Sockeln und einem Mindestabstand von 15 cm zum natürlich anstehenden Geländeniveau kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden Grünstrukturen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes am östlichen Ortsrand der Ortslage Mittelberg gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen.

4.6 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Plangebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des am östlichen Rand der Ortslage Mittelberg liegenden Areals vorwiegend auf dessen Randbereich am Übergang zur freien Landschaft beschränkt. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, soll auf den privaten Grundstücksflächen am östlichen Rand des Gebietes eine Eingrünung mit verschiedenen heimischen Strauchpflanzungen entwickelt werden. Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf dieser Fläche geplanten Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Intensivgrünflächen ausgeschlossen werden kann.

Mit den getroffenen Mindestvorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (ein standortgerechter Laubbaum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, Fläche mit Pflanzbindung im Osten) kann eine, der Lage des wohnbaulich neu zu entwickelnden Standortes im unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet Mittelberg, angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten oder gepflasterten Stein-/Vorgärten etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des neuen Wohngebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den im Wohngebiet neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) können auf der bislang gehölzfreien Intensivgrünfläche auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen werden.

4.7 Verkehr

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig vorwiegend über die unmittelbar südlich an die geplanten Wohnbauflächen anliegende Alois-Wagner-Straße gewährleistet. Über diese erfolgt nach Osten eine Verbindung mit dem Hauptort Oy sowie eine Anbindung an das weiterführende kommunale und überregionale Straßennetz der Gemeinde Oy-Mittelberg.

Mit der neu geplanten Verbindungsstraße von der Alois-Wagner-Straße zur Straße „Am Vogatsbichel“ können nicht nur die neu geplanten Wohngrundstücke erschlossen werden, es kann künftig auch eine direkte Verbindung der Straße „Am Vogatsbichel“ zur Alois-Wagner-Straße ermöglicht werden. Diese neue Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche mit einem Querschnitt von etwa 6,5 m ausgebildet werden. Im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll auch die bislang nur als Kiesweg ausgebildete Straße „Am Vogatsbichel“ von der Einmündung in die Rotachstraße im Westen bis zum Ende der bereits bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten („Am Vogatsbichel 9“) endgültig ausgebaut und mit einer Asphaltdeckschicht versehen werden.

4.7.2 Ruhender Verkehr

Für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sind die nach der gültigen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf den jeweiligen privaten

Grundstücksflächen innerhalb des neuen Wohngebietes nachzuweisen. Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Garagen und Carport auf den Wohngrundstücken vermeiden zu können, dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga“) realisiert werden.

Im Zusammenhang mit einigen wenigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen zentralen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier mit den getroffenen Vorgaben künftig angemessen Rechnung getragen werden.

4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Anbindungen (inkl. Fußweg) an die Alois-Wagner-Straße im Süden sowie die Straße „Am Vogatsbichel“ (bestehender Kiesweg) im Norden ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Das Angebot wird zudem durch die neue zentrale Mischverkehrsfläche ergänzt, die für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbar sein wird. Die Errichtung neuer, eigenständiger Fuß- oder Radwege ist bei Umsetzung des geplanten Wohngebietes demnach nicht erforderlich.

4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslage Mittelberg ist mit den Buslinien 86 und 87 durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Die Haltestelle „Mittelberg“ im Bereich der Dorfbrunnenstraße liegt in einer fußläufigen Entfernung von etwa 200 bis 300 m zum neuen Wohngebiet. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV bzw. dessen Haltestellennetz ist infolge der Ansiedlung der neuen Wohnbebauung demnach nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) des neuen Wohngebiets kann über das in der Alois-Wagner-Straße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Zudem laufen zentral über das Plangebiet bereits einige Versorgungsleitungen, die künftig innerhalb der neuen Erschließungsstraße zu liegen kommen. Von

diesem Netz aus können die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) direkt zu den neu geplanten Wohngebäuden geführt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Das geplante Wohngebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser („häusliche Abwasser“) über den bereits vorhandenen und zentral durch das Plangebiet verlaufenden Mischwassersammler im Freispiegelsystem zu den bereits erstellten weiterführenden Sammlern und somit zur gemeindeeigenen Kläranlage geführt. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend reinigen.

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, nach welchem eine vollständige Inbetriebnahme des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten zeitnah bis Ende 2025 möglich ist. Bis zur endgültigen Realisierung dieses Anschlusses erfolgt die Abwasserentsorgung des Plangebietes über die örtliche Kanalisation. Anders als die derzeitige Mischwasser-Ortskanalisation wird das neue Wohngebiet aber im Trennsystem entwässert werden, so dass lediglich das anfallende Schmutzwasser über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet wird.

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. Zum aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand der kurz- bis mittelfristigen Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Fremdwasserzuflusses auf die Kläranlage hat die Gemeinde das Wasserwirtschaftsamt bereits entsprechend informiert. So werden in diesem Jahr insbesondere in öffentlichen Bereichen noch verschiedene, konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des Fremdwasseranteils umgesetzt. Diese Maßnahmen zur Bewältigung der Fremdwasserthematik werden von der Gemeinde sowohl

planerisch als auch finanziell berücksichtigt. In zahlreichen Fällen ist die Gemeinde aber auf die Mitwirkung der privaten Verursacher angewiesen, was mangels sickerfähiger Böden, fehlender Ableitungsmöglichkeiten in Vorfluter etc. oft nicht nur eine technische, sondern gleichzeitig auch eine besondere finanzielle Herausforderung darstellt. Unabhängig davon ist die Gemeinde auch weiterhin sehr bemüht den Fremdwasserzufluss auf die Kläranlage in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt nachhaltig zu reduzieren.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der aktuell am östlichen Rand von Mittelberg geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen können im Bereich der Alois-Wagner-Straße zwei bestehende Grundwasserbrunnen im Verlauf dieser Straße neu gefasst und künftig über den Regenwasserkanal direkt dem örtlichen Vorfluter (Bachlauf) zugeführt werden. Nachdem diese bislang als Fremdwasser dem Abwasserkanal zugeleitet wurden, kann damit eine deutliche Reduzierung des Grundwasserzuflusses in den kommunalen Abwasserkanal in Mittelberg sichergestellt werden.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, sofern dieser eine Versickerung zulässt.

Nach den Ergebnissen der bereits durchgeführten geotechnischen Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Untersuchungsbericht Nr. 221117 vom 16.12.2022) sind die im Plangebiet angetroffenen Böden für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aber nicht geeignet. Demzufolge wurden vom Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen & Co., Kempten, bereits erste Untersuchungen zur künftigen Erschließung (Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbehandlung) des neuen Wohngebietes vorgenommen. Zu einer quantitativen Reduzierung des Regenwasser-Abflusses wurde hierbei gemäß DWA A117 mit einer Drosselabflußspende von 30 l/sha und einem Zuschlagsfaktor $f_Z=1,1$ der erforderliche Rückhalteraum für $n=0,2$ bestimmt. Dabei soll das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen künftig im jeweiligen Grundstück mittels Zisterne (NJ je 4 - 10 m³, abhängig von der Größe, QDr~0,5 l/s je Anwesen) zurückgehalten werden. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll zu einem im Straßenraum liegenden Rückhaltebecken (NJ~ 25 m³,

QDr~3 l/s) geführt werden. Der letztlich dann gedrosselte Abfluss aus Niederschlägen wird über die bestehenden Straßenentwässerungskanäle der GVS Oy-Mittelberg zum Katzenbach abgeleitet. Gemäß Arbeitsblatt DWA A 102 wurde auch verstärktes Augenmerk auf die stoffliche Belastung des eingeleiteten Niederschlagswassers gelegt. Nachdem jedoch alle neu anzuschließenden Flächen der Kategorie I gemäß A102 zugeordnet werden können, bedarf es keiner weiteren RW-Behandlung.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

Die Möglichkeit einer Gasversorgung ist für das überplante Areal bislang nicht gegeben, da keine Gasleitungen anliegen.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohngebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen (Alois-Wagner-Straße, Am Vogatsbichel) in Verbindung mit der im Plangebiet neu geplanten Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehälter am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ wird entsprechend § 13b BauGB in Verbindung mit § 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 dem geplanten Wohngebiet und der damit verbundenen wohnbaulichen Arrondierung / Entwicklung des Plangebietes 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

Im Bereich des überplanten Areals zwischen der Alois-Wagner-Straße und der Straße „Am Vogatsbichel“ waren vor der aktuellen Planung bislang noch keine Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild planungsrechtlich zulässig (baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB) und sind demzufolge auch nicht erfolgt. Die überplante Fläche wird bislang als Intensivgrünland landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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 am östlichen Ortsrand von Mittelberg geplante wohnbauliche Arrondierung / Entwicklung im vorliegenden Fall kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Infolge der bisherigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Großteils der überplanten Flächen des Plangebietes als Intensivgrünland haben sich auf diesen Flächen bislang noch keinerlei Gehölzstrukturen entwickelt. Lediglich im nördlichen Randbereich des Straßenraumes der Straße „Am Vogatsbichel“ finden sich im unmittelbaren Übergangsbereich zu den angrenzenden Privatgrundstücken einige wenige Laubbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur, die im Zuge der Umsetzung der Planung aber auch weiterhin erhalten werden können. Mit den im östlichen Randbereich des neuen Wohngebietes umzusetzenden Strauchstrukturen und den neuen Bäumen auf den privaten Wohngrundstücksflächen wird der Anteil an Gehölzen im Plangebiet künftig deutlich zunehmen.

6.3 Artenschutz

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 den im Plangebiet bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (landwirtschaftlich genutztes Intensivgrün, Verkehrswege etc.) liegen für das Plangebiet bislang keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Das überplante Intensivgrünland weist bislang nur eine geringe Artenvielfalt auf.

Für das Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung / Relevanzprüfung wurde für das Plangebiet nicht durchgeführt, da keinerlei Hinweise auf spezielle Artvorkommen („Rote Liste“-Arten, gesetzlich geschützte Arten, lokal / regional bedeutende Arten) vorliegen. Aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Flächen und des Fehlens gliedernder, naturnaher Strukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung neue Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als zusätzliche Habitate für siedlungstypische Arten (Vögel, Kleinsäuger, Insekten etc.) fungieren können.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf nachtaktive Insekten wird für die Außen- und Wegebeleuchtung des neuen Wohngebietes als artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme zudem ausschließlich eine Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zugelassen.

6.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Das Plangebiet liegt geologisch im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH vom 16.12.2022 (Untersuchungsbericht Nr. 221117) wird der natürliche Untergrund im Plangebiet von eiszeitlichen Moränenablagerungen bestimmt, die im Bereich der bislang als Intensivgrünfläche genutzten Bereiche von einer etwa 25 cm starken Mutterbodenschicht überdeckt sind. Im nördlichen Planbereich bestehen die Ablagerungen aus einem

weitgestuften, sandigen und schluffigen bis stark schluffigen, mitteldicht gelagerten Moränenkies. Im südlichen Teil des Planareals bestehen die Ablagerungen aus einem matrixgebundenen Geschiebemergel, einem tonig-sandigen Schluff mit wechselnd hohen kiesigen Anteilen und weich-steifer Konsistenz. Infolge ihrer Konsistenz sind die im Plangebiet anzutreffenden Ablagerungen wasser- und frostempfindlich und weisen keine Versickerungseignung auf.

Bei dem Großteil der Plangebietsfläche handelt es sich bislang um offene unversiegelte Bodenflächen, die als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich der mit einer Asphaltdeckschicht ausgebildeten Alois-Wagner-Straße und dem Kiesweg „Am Vogatsbichel“ ist der Untergrund bereits großflächig versiegelt.

Bei der im Rahmen der geotechnischen Untersuchung durchgeführten chemischen Analytik des aufgeschlossenen Bodenmaterials konnte das beprobte Material als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes für eine uneingeschränkte Verwertung / Verfüllung geeignet eingestuft werden. Nach dem Leitfaden für die „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen“ konnten sämtliche Proben dem Zuordnungswert Z 0 zugeordnet werden. Wegen des geringen Sulfat- und Chlorid-Gehaltes und des pH-Wertes ist der Boden im Plangebiet als nicht angreifend einzustufen.

Wie beim Großteil der Böden in der Region liegt auch die Ertragsfähigkeit der überplanten Freiflächen am östlichen Ortsrand von Mittelberg im mittleren Bereich („mittlere Ertragsfähigkeit“). Mit einer Grünlandzahl im Bereich von 60-52 liegt für den Planbereich nur eine niedrige Wahrscheinlichkeit für naturschutzfachlich hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. entsprechend geeignete Standorte hierfür vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Plangebiet kein Boden mit sehr hoher bzw. besonderer Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen nach BBodSchG vorliegt, so dass die überplanten Flächen für eine Bebauung herangezogen werden können.

Die geplante maßvolle wohnbauliche Entwicklung bedingt grundsätzlich einen quantitativen Flächenverlust von bislang landwirtschaftlich genutzten Intensivgrünlandflächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrsflächen etc.). Andererseits können für die geplanten Wohnnutzungen an dem gewählten Standort am östlichen Ortsrand von Mittelberg die unmittelbar anliegenden, bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, die im Bestand teilweise sogar bereits über die baulich zu nutzenden Flächen verlaufen (Ver- und Entsorgungsleitungen/-kanäle). Weitere Flächenverluste durch derartige Anlagen können bei der aktuellen Planung demzufolge minimiert werden.

Letztlich räumt die Gemeinde Oy-Mittelberg im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung des Siedlungsgebietes Mittelberg einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen Belangen der überplanten Fläche.

6.5 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.5.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wird sich nach Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Arrondierung / Entwicklung aufgrund deren zurückhaltender Ausprägung kaum verändern, zumal das Areal aufgrund der Lage an einer innerörtlichen Sammelstraße (Alois-Wagner-Straße) bereits im Status quo eine gewisse Vorbelastung aufweist.

6.5.2 Klima

Die das Siedlungsgebiet Mittelberg umgebenden Intensivgrünflächen (Offenflächen) fungieren grundsätzlich als Kaltluftentstehungsflächen für die gesamte bebaute Ortslage. Infolge der Lage am unmittelbaren Rand der bereits bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Mittelberg und der nur geringen Flächenausdehnung der geplanten wohnbaulichen Arrondierung / Entwicklung, ist durch die aktuelle Planung aber keine wesentliche Einschränkung / Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr für das Siedlungsgebiet Mittelberg zu erwarten. Mit Umsetzung der maßvoll geplanten Wohnbebauung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Mittelberg einstellen, zumal davon auszugehen ist, dass bei den neuen Wohngebäuden die gültigen Wärmestandards eingehalten und moderne Heizungsanlagen eingebaut werden. Zudem sind alle Gebäude so ausgelegt, dass eine optimale Nutzung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Solaranlage, Photovoltaikanlage) möglich ist.

6.5.3 Lärm, Geruch

In der Bauleitplanung sind grundsätzlich die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Alois-Wagner-Straße bzw. der Straße „Am Vogatsbichel“ werden keine benachbarten Wohnnutzungen oder sonstige schutzbedürftige Nutzungen wesentlich beeinträchtigt. Die möglichen Verkehrsgeräusche im Bereich dieser Verkehrswege liegen im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf derartigen öffentlichen Verkehrswegen und werden auch für die geplanten

Wohnnutzungen als zumutbar angesehen.

Von einer südlich der Alois-Wagner-Straße liegenden landwirtschaftlichen Hofstelle können grundsätzlich Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen. Nachdem hier jedoch nur einige wenige Schafe gehalten werden und der Tierbesatz in den letzten Jahren eher rückläufig ist, ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die für ein allgemeines Wohngebiet maßgebenden Immissionsgrenzwerte im geplanten Wohngebiet eingehalten werden können.

Letztendlich sind für das geplante Wohngebiet am gewählten Standort in Mittelberg keine Immissionen zu erwarten, die das herkömmliche Maß im ländlich geprägten Raum übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im neu geplanten Wohngebiet künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsgebiet steht jedoch wie die gesamte Ortslage Mittelberg unter der Bezeichnung „Ortskern Mittelberg“ (E-7-80-128-1) unter Ensembleschutz. Dieses Ensemble umfasst den Ort Mittelberg im Wesentlichen in den Grenzen der Uraufnahme zum Kataster von 1824. Der Entstehung des Dorfes liegen historisch die Anlage eines Burgstalls und die Gründung einer Eigenkirche der Herren von Mittelberg (12.-14. Jh.) voraus. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem geschützten Ensemble liegt auch für das Plangebiet eine gewisse archäologische Relevanz vor, so dass auch in diesem Bereich im Zuge der Umsetzung der Planung Funde auftreten können.

Sollten innerhalb des Plangebietes bei der Verwirklichung der Planung Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 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.

6.7 Grundwasserschutz, Bodenbelastungen

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

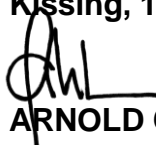
Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der Verwertung

/ Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von ggf. festgestellten geogenen Bodenbelastungen grundsätzlich in Kenntnis zu setzen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,40	63,5
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,40	63,5
Verkehrsflächen	0,23	36,5
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,23	36,5
Gesamtfläche	0,63	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 12.06.2023



ARNOLD CONSULT AG