

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Oy - Abzweigung Kressener Straße“

BEGRÜNDUNG

vom 14.02.2022

Fassung vom:
25.07.2022
10.10.2022 (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	7
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.1	Regional- und Landesplanung	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	11
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB	12
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	12
4.1	Ziele der Planung	12
4.2	Plankonzept	13
4.3	Art der baulichen Nutzung	15
4.4	Maß der baulichen Nutzung	15
4.5	Sonstige Festsetzungen	16
4.5.1	Höhenlage, Bezugspunkte	16
4.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	17
4.5.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen	17
4.5.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	18
4.6	Grünordnung, Freiraum	19
4.7	Verkehr	20
4.7.1	Motorisierter Individualverkehr	20
4.7.2	Ruhender Verkehr	20
4.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	21
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	21
5.	Ver- und Entsorgung	21
5.1	Wasserversorgung	21
5.2	Abwasserentsorgung	21
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	22
5.4	Strom- und Gasversorgung	23
5.5	Fernmeldeanlagen	23
5.6	Abfallbeseitigung	23
6.	Umweltbelange	23
6.1	Allgemein	23

6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz	24
6.3	Artenschutz	24
6.4	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	26
6.5	Luft, Klima, Schallimmissionen	27
6.5.1	Luft	27
6.5.2	Klima	27
6.5.3	Lärm	27
6.6	Denkmalschutz	29
6.7	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	29
7.	Städtebauliche Statistik	30

Begründung zum Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 10.10.2022 (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 nach wie vor ein starker Bedarf an neuem Wohnraum, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum für junge Familien. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde in der Ortslage Oy, im Bereich des sog. „Hampp-Hauses“ an der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße, die ehemalige Tenne dieses markanten Bestandsgebäudes abzurechen und an dieser Stelle einen Neubau mit mehreren Wohneinheiten zu errichten. Zur Sicherung der markanten, ortsbildprägenden Gebäudestrukturen dieses ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens, soll dessen Wohnteil aber weiterhin erhalten und saniert werden. Ergänzend soll nördlich des bestehenden Gebäudes ein neuer Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage entstehen.

Mit der nördlich der Abzweigung Kressener Straße geplanten wohnbaulichen Nutzung kann ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung der im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum für verschiedenste Ansprüche geleistet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung im Umfeld des sog. „Hampp-Hauses“ sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes von Oy hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ beschlossen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sollen auch die umweltrelevanten (Immissions-, Artenschutz etc.) Anforderungen an die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung behandelt und gewürdigt werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung der neuen Wohngebäude werden in den Umgriff des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße (Teilfläche aus Fl.Nr. 3260) und der Kressener Straße (Teilfläche aus Fl.Nr. 1821) miteinbezogen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Oy unmittelbar westlich der Kirche „Verklärung Christi“ und des Friedhofes Oy. Das Ortszentrum von Oy mit dem neuen Rathaus liegt etwa 50 m südlich des Plangebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 3259 und 3259/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 1821 (Kressener Straße), 3260 (Hauptstraße) und 3262. Die überplanten Grundstücke liegen allesamt innerhalb der Gemarkung Mittelberg.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ beträgt ca. 0,53 ha. Davon entfallen ca. 0,42 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) und ca. 0,11 ha auf bestehende, öffentliche Verkehrsflächen.

Das überplante Grundstück Flur Nr. 3259 mit dem historischen Gebäudebestand (sog. „Hampp-Haus“) liegt wie das nördlich daran angrenzende Grundstück Flur Nr. 3259/1 und das teilweise überplante Grundstück Flur Nr. 3262 in privatem Eigentum. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nr. 1821 (Kressener Straße) und 3260 (Hauptstraße) handelt es sich

um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich bislang durch ein zweigeschossiges, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude geprägt, das sich aus Wohnhaus und daran angebauter Tenne zusammensetzt. Insbesondere aufgrund des markanten, zur Hauptstraße ausgerichteten Giebels, hat dieses Gebäude (sog. „Hampp-Haus“) eine besondere Wirkung für das Ortsbild von Oy, das in seinen Grundzügen auch weiterhin erhalten werden soll. Nördlich dieses Bestandsgebäude liegt zudem auch noch ein Holzstadel, der von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Areals zeugt. Die dem sog. „Hampp-Haus“ vorgelagerten Hofflächen sind zur Kressener Straße hin als großflächige Schotterfläche ausgeformt. Der Stadel wird über einen geschotterten Weg von der Hauptstraße erschlossen. Die restlichen Flächen im unmittelbaren Umfeld des sog. „Hampp-Hauses“ wurden bislang als private Gartenflächen genutzt und sind mit einigen siedlungstypischen Ziergehölzen bepflanzt.

Bei dem Grundstück Flur Nr. 3259/1 handelt es sich bislang um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Über das teilweise im Umgriff des Bebauungsplanes liegende Grundstück Flur Nr. 3262 wird die fußläufige Anbindung von Kirche und Friedhof an die Hauptstraße gesichert.

Bei den teilweise überplanten Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Kressener Straße handelt es sich um bestehende Straßenflächen, teilweise mit beidseitigen Gehwegen (entlang Hauptstraße), die bereits vollflächig mit Asphalt versiegelt sind.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich in östlicher Nachbarschaft neben dem Friedhof Oy ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie der gestalterisch sehr markante Gebäudekörper der Kirche „Verklärung Christi“. Südöstlich der Hauptstraße und südlich der Kressener Straße folgen ein- bis zweigeschossige Wohn- / Geschäftshäuser. In südlicher Nachbarschaft des Plangebietes wurde von der Gemeinde vor kurzem das neue, dreigeschossige Rathausgebäude errichtet. Westlich des Plangebietes folgen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, an die sich weiter westlich die Gebäudestrukturen und Freianlagen der Grund- und Mittelschule Oy anschließen. Die Flächen in nördlicher Nachbarschaft werden als landwirtschaftliche Grünflächen bewirtschaftet.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch bewegten Umfeld. Das wohnbaulich neu zu ordnende und zu entwickelnde Areal fällt dabei von einem Höhengniveau von etwa 932,2 m ü. NN im Bereich der Kressener Straße bis zur nord-östlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 3259/1 hin auf ein Höhengniveau von etwa 926,5 m ü. NN kontinuierlich 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 Rundblattlabkraut-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 bereits teilweise baulichen Nutzung des Areals und dessen Lage am Rand der Ortslage von Oy, findet sich lediglich im unmittelbaren Umfeld des sog. „Hampp-Hauses“ ansatzweise Gehölzbestand auf intensiv gepflegten Rasenflächen. Neben zahlreichen, nicht heimischen Siedlungsgehölzen sind hier im Randbereich auch einige Nadel- und Laubbäume unterschiedlichsten Alters und Ausprägung vorhanden.

Der gesamte nördliche Teil des Plangebietes wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland intensiv bewirtschaftet. Hier finden sich keinerlei Gehölze.

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. Detaillierte Kenntnisse zur geologischen bzw. hydrologischen Situation im Bereich des Plangebietes liegen bislang nicht vor.

Bei anderen Bauvorhaben im Umfeld des Plangebietes hat sich gezeigt, dass die oberflächennah angetroffenen Böden im Bereich der Ortslage Oy vorwiegend als schwach bzw. sehr schwach durchlässige Böden einzustufen sind, so dass eine direkte Versickerung von Oberflächen-/Niederschlagswasser ggf. nur mit größerem technischen Aufwand (Kiespackungen, Bodenaustausch etc.) möglich sein wird.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Die in östlicher Nachbarschaft des Plangebietes gelegene Altablagerung „Oy-Mittelberg, Hohlgrasse“ (Katasternummer 78000124) wird durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht tangiert. Ein Vorhandensein partieller, schadstoffbelasteter Bodenveränderungen im Plangebiet kann jedoch nicht generell ausgeschlossen werden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

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

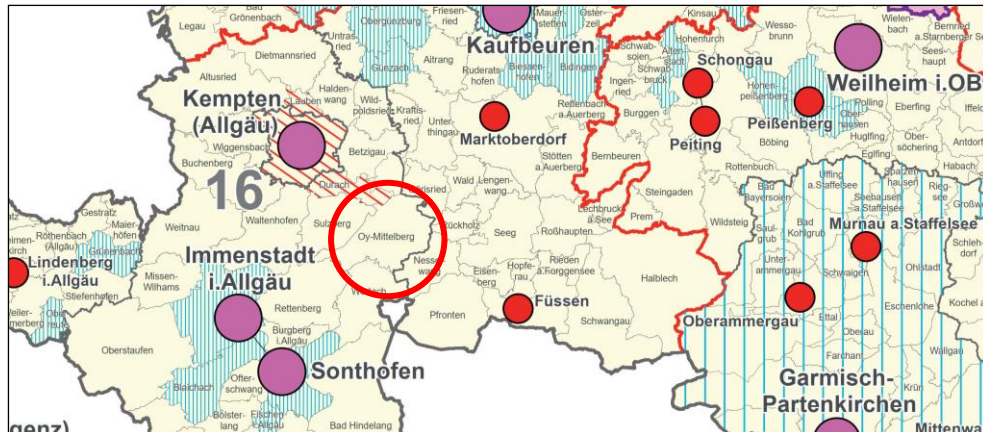


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013)

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

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

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

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

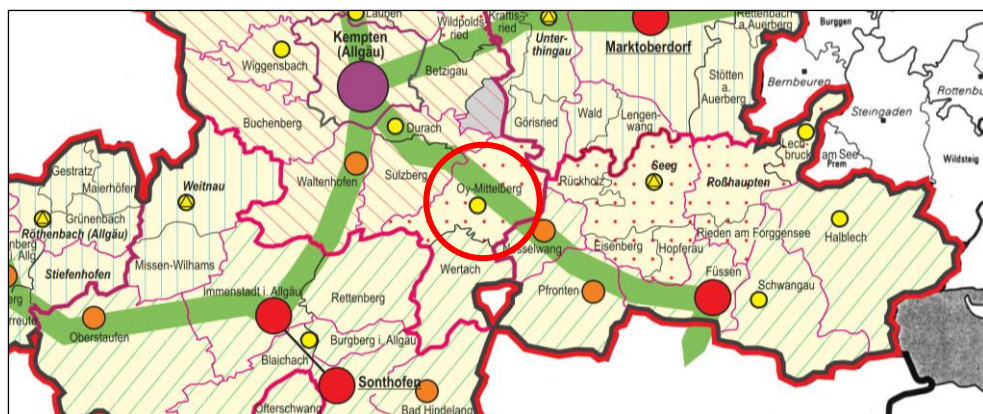


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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

... ist dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen (B V G 1.1 RP 16),

... soll in 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 (etwa 25 neue Wohneinheiten) kann ein erster Baustein zur Deckung dieses Bedarfs geschaffen werden.

Anbindegebot, Vermeidung einer Zersiedelung

Mit der aktuellen Planung wird ein in direktem Siedlungszusammenhang zur Ortslage Oy, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortszentrum Oy liegendes Bestandsgebäude (sog. „Hampp-Haus“) überplant und in einem verträglichen Rahmen wohnbaulich erweitert. Sowohl das baulich neu zu ordnende Bestandsgebäude, als auch die hinter diesem zusätzlich vorgesehenen Geschosswohnungsbauten befinden sich künftig im direkten Siedlungszusammenhang mit den wohn- und gemischt genutzten Siedlungsstrukturen des Ortszentrums Oy. Dem landesplanerischen Anbindegebot kann mit der Planung damit vollumfänglich Rechnung getragen werden. Mit der maßvollen Erweiterung / Arrondierung der im Plangebiet bereits bestehenden Gebäudestrukturen besteht auch keine Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, da sich die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung verträglich in die umliegenden Siedlungsstrukturen einbinden lässt.

Zusammenfassung

Aus den genannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung auf den Flächen unmittelbar nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2013) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen als „Grünfläche“ dargestellt.



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

Die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung des Areals nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße kann somit derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Oy durch die vorgesehene Planung infolge von vergleichbaren Strukturen im unmittelbaren Umfeld (wohn- und gemischt genutzte Siedlungsstrukturen des Ortszentrums Oy) aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird die im Flächennutzungsplan bereits nördlich des Plangebietes vorhandene Darstellung von „Wohnbauflächen“ bis zur Hauptstraße nach Süden hin fortgeführt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung (Einbeziehungssatzung etc.) nach BauGB vor. Die überplanten Flächen im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des überplanten Bestandsgebäudes (sog. „Hampp-Haus“), können aufgrund des unmittelbaren Siedlungszusammenhanges zum Siedlungsgebiet Oy planungsrechtlich als sogenannter baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Demnach müssen sich Bauvorhaben hier nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Der Großteil der überplanten Grundstücksflächen ist derzeit jedoch planungsrechtlich als

Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die geplante wohnbauliche Entwicklung ist im baulichen Außenbereich daher aktuell nicht zulässig.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Neuordnung und Entwicklung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen muss demzufolge der Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ aufgestellt werden.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden 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. 1.680 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 Neuordnung und Entwicklung im Bereich des historischen Gebäudebestandes des sog. „Hampp-Hauses“ und dessen unmittelbarem Umfeld am nordwestlichen Rand der Ortslage Oy. Auf dem überplanten Areal nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße soll der markante, ortsbildprägende und bislang bereits als Wohnraum genutzte südliche Gebäudeteil des „Hampp-Hauses“ saniert

werden. Die bisherige Tenne soll hingegen zurückgebaut und durch ein neues, unmittelbar an den Bestand angebautes Wohngebäude ersetzt werden. Im nördlichen Anschluss daran soll ein weiteres Geschosswohngebäude mit integrierter Tiefgarage entwickelt werden.

Mit der 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 Rechnung getragen werden. Während in den vergangenen Jahren vorwiegend eine Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern forciert wurde, soll mit der aktuellen Planung eine gezielte Entwicklung von „verdichtetem“ Wohnen realisiert werden, um damit Wohnraum für einen größeren Personenkreis auf kleinerer Fläche anbieten zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung geschaffen werden, nachdem diese Entwicklung auf dem Großteil der überplanten Flächen 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 die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Straßen (Hauptstraße, Kressener Straße) teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes mit einbezogen.

4.2 Plankonzept

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben der aktuellen Objektplanung der Grundstückseigentümer. Dieser Planentwurf des Architekturbüros Gerhard Füss, Burgberg (Stand Juni 2021), wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ herangezogen.

Nach diesen Planungen soll die ehemalige Tenne des sog. „Hampp-Hauses“ zurückgebaut und durch ein neues, zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss ersetzt werden, das im Westen unmittelbar an den auch weiterhin fortbestehenden und künftig sanierten Wohnteil des „Hampp-Hauses“ angebaut wird. In diesem Neubau sollen 6 neue Wohnungen umgesetzt werden.

Nördlich des „Hampp-Hauses“ soll ein neuer zweigeschossiger Gebäuderiegel in West-Ost-Ausrichtung errichtet werden. Damit dieser Riegel baulich nicht zu dominant in Erscheinung tritt, wird er im Ober- und Dachgeschoss mittig unterbrochen. Damit kann dieser Riegel als zwei unabhängige Gebäudkörper wahrgenommen werden. Mit Ausnahme des erdgeschossigen Zwischenbaus (Flachdach) werden alle neuen Wohngebäude mit der

ortstypischen Dachform Satteldach ausgeführt. In dem neuen Riegelgebäude werden 19 Wohnungen vorgesehen.



Abb. 5: Freianlagenplan zur wohnbaulichen Neuordnung / Entwicklung, © Architekturbüro Fuss 2021

Zwischen dem neuen Riegelgebäude und dem sanierten / angebauten „Hampp-Haus“ wird eine Tiefgarage für ca. 33 Kfz-Stellplätze und separaten Kellerräumen für Fahrräder ausgebildet. Weitere zehn oberirdische Kfz-Stellplätze werden als Senkrechtstellplätze an der Kressener Straße (4 Stellplätze) bzw. in einer kleinen Parktasche (6 Stellplätze) westlich des „Hampp-Hauses“ angeboten. Die Erschließung erfolgt künftig ausschließlich über die bereits vorhandenen und unmittelbar anliegenden Verkehrsflächen der Haupt- und Kressener Straße. Damit kann das neue Wohngebiet weitestgehend frei von Kfz-Verkehr gehalten und einer hochwertigen Gestaltung zugeführt werden.

Mit den im neuen Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie der Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nord-westlichen Ortsrand der Ortslage Oy eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der hier bereits bestehenden 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 Baunutzungsverordnung (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 Oy und den sonstigen Ortslagen zu einer Umsetzung kommen und zu einer Belebung dieser beitragen. Im neuen Wohngebiet am nordwestlichen Rand der Ortslage Oy 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 an dieser Stelle der Ortslage von Oy nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen an den benachbarten und auch geplanten Wohnnutzungen verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung auch verkehrstechnisch in unmittelbarer Nachbarschaft des Ortszentrums von Oy nicht darstellbar.

Im Bereich des „Hampp-Hauses“ wird die Steuerung der wohnbaulichen Nutzung künftig in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen, so dass die Gemeinde einer Entwicklung von eigengenutzten Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) in diesem Bereich selbst wirksam gegensteuern kann. Für die restlichen Wohnbauflächen soll eine grundbuchrechtliche Sicherung bzw. eine vertragliche Regelung zum Ausschluss eigengenutzter Zweitwohnungen erfolgen. Mit den vorgenannten Maßnahmen kann die Gemeinde einer Entstehung von Zweitwohnsitzmöglichkeiten in den neu geplanten Wohngebäuden wirksam entgegenwirken.

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 zulässigen Vollgeschosse (Obergrenze), der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Firsthöhe (FH) bzw. der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,4) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Oy. Mit dieser Vorgabe kann die Umsetzung der relativ kompakt geplanten Wohngebäude (Geschosswohnungsbauten) nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße sichergestellt werden. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig nicht überschritten. 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 (Tiefgarage), darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO noch um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Damit kann sichergestellt werden, dass der Großteil der erforderlichen Kfz-Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage umgesetzt werden kann und die Freiflächen um die neuen Wohngebäude für eine hochwertige Gestaltung und Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Damit die geplanten Wohngebäude auch in der angestrebten zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden können, ist die Zahl der Vollgeschosse für die Baufelder 1 und 3 mit jeweils maximal III festgesetzt. Um die Wirkung des nördlichen Gebäuderiegels etwas aufzulockern, wird für den Zwischenbau (Baufeld 2) nur I Vollgeschoss zugelassen. Die Vorgaben zur höchstzulässigen Wand- (WH 939,5 m ü. NN) und Firsthöhe (FH 942,0 m ü. NN in Baufeld 1 und 942,5 m ü. NN in Baufeld 3) stellen auf die einzelnen Geschossigkeiten ab und orientieren sich an den Vorgaben der Objektplanung. Für den eingeschossigen Zwischenbau (Baufeld 2) wird die Höhenausdehnung durch die Vorgabe der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK von 935,0 m ü. NN) begrenzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine verträgliche, der Lage am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Oy angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes erzielt werden, die einerseits dem besonderen Bedarf an Wohnraum (Geschosswohnungen) gerecht wird, andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Oy ermöglicht.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der neuen Gebäude (931,3 m ü. NN) kann für das neue Wohngebiet ein einheitliches Höhenniveau im Hinblick auf die geplante

gemeinsame Tiefgarage gewährleistet werden, das sich weitestgehend auch an der vorhandenen Geländetopographie des überplanten Areals orientiert. Mit diesem Höhenniveau kann auch den Anforderungen zur Barrierefreiheit im neuen Wohngebiet angemessen Rechnung getragen werden.

Mit dem vorgenommenen Bezug sämtlicher Höhenfestsetzungen (EG-Höhe, WH, FH, OK) auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird ein klar nachvollziehbares Niveau festgelegt, dass im nachfolgenden Vollzug auch entsprechend kontrollierbar ist.

4.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich eng an den Vorgaben der Objektplanung. Dadurch kann sichergestellt werden, dass im neuen Wohngebiet nur Wohngebäude entsprechend der bereits vorliegenden Objektplanung umgesetzt werden können. Zudem kann das markante und ortsbildprägende Wohnhaus des sog. „Hampp-Hauses“ in seiner jetzigen Lage auch dauerhaft gesichert 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 Oy sichergestellt werden.

4.5.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen

Ziel der getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der Fassaden der neuen Wohngebäude ist die Gewährleistung eines einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen innerhalb des neuen Wohngebietes. Trotz eigenständiger Architektursprache sollen sich die neuen Wohngebäude harmonisch in die Bestandsbebauung des umliegenden Siedlungsgebietes der Ortslage Oy einfügen. Daher werden für die Fassadengestaltung der neuen Wohngebäude nur Materialien vorgegeben (Putz, Holz- oder Plattenverkleidungen), die sich in ähnlicher Form auch bei Bestandsgebäuden im Umfeld finden.

Für die im neuen Wohngebiet entstehenden Gebäude werden vorwiegend flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von 20° bis 25° bzw. 25° bis 30° mit ziegelroter bis rotbrauner Dacheindeckung vorgegeben. Neben der Gewährleistung einer weitestgehend einheitlichen, homogenen und sich verträglich in die Dachlandschaften des umliegenden Siedlungsgebietes einfügenden Dachgestaltung, können damit in den obersten Geschossen der neuen Gebäude auch gut nutzbare Räume entstehen. Zudem können die

flachgeneigten Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung solarer Energie etc.) leisten. Für den eingeschossigen Zwischenbau in Baufeld 2 wird ein Flachdach festgesetzt, welches von den Wohnungen in den Obergeschossen auch teilweise als Dachterrasse genutzt werden kann.

Mit dem 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 im Dachgeschoss liegenden Wohnungen aber generell zulässig sein.

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

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des neuen Wohngebietes gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen soll eine hohe Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zur Stärkung dieser angestrebten Offenheit dürfen die privaten Grundstücksflächen nur in Form von Sockeln oder Bordsteinen gegenüber angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen abgegrenzt werden. Lediglich die den einzelnen Wohngebäuden unmittelbar vorgelagerten Terrassen- bzw. privaten Gartenbereiche können zum Schutz der Privatsphäre mit transparenten Zäunen oder als Heckenabgrenzung eingefriedet werden. Zudem dürfen unmittelbar aneinandergebaute Terrassen durch zwischenliegende Sichtschutzelemente voneinander abgeschirmt werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage von Oy 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.

4.5.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Mit der gewählten Verpflichtung die Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der Bewohner und Besucher der neuen Wohngebäude vorwiegend in einer eindeutig verorteten Tiefgarage und ergänzend auf zehn oberirdischen Stellplätzen unterzubringen, kann ein hohes Maß an Freiraumqualität um die neuen Wohngebäude gesichert werden. Der Großteil des neuen Wohngebietes wird damit

künftig nicht von Kfz-Verkehr tangiert. Zur Vermeidung einer zu starken Versiegelung wird die Lage der künftigen Tiefgarage und deren Ein- / Ausfahrt auf den privaten Grundstücksflächen klar abgegrenzt und beschränkt. Lediglich erforderliche Licht- und Lüftungsschächte der Tiefgarage dürfen auch außerhalb dieser festgesetzten Flächen („TGa“) umgesetzt werden.

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten wird die Ausbildung von oberirdischen Garagen und Carports im neuen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Lediglich Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² (Müllhaus, Gartenhaus, Gartengerätehaus etc.) sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (nicht im Bereich mit Pflanzbindungen) zulässig sein. Um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes zu vermeiden, müssen diese baulichen Anlagen aber einen Mindestabstand von 3,0 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten.

4.6 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Plangebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des am nordwestlichen Rand der Ortslage Oy liegenden Areals auf einige wenige Randbereiche beschränkt. Mit der konkreten Verortung der geplanten Wohngebäude und der sonstigen maßgebenden oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen (Kfz-Stellplätze, Tiefgarage etc.) entstehen auf dem maßvoll verdichteten Areal einige wenige zusammenhängende Freiräume, die einer attraktiven Grüngestaltung zugeführt werden können. Insbesondere am nördlichen Rand des neuen Wohngebietes soll in diesem Zusammenhang eine weitestgehend organische Heckenstruktur als Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsraum entwickelt werden. Im Anschluss an diese Strukturen soll in der nordöstlichen Ecke des neuen Wohngebietes die nach BayBO nachzuweisende Spielplatzanlage umgesetzt werden.

Die Grünflächen im unmittelbaren Umfeld der neuen Wohngebäude bzw. zwischen diesen, sollen entweder als private Gartenbereiche den neuen Wohnungen zugeordnet werden oder sind als sog. halböffentlicher Freiraum für eine Nutzung (Aufenthalt etc.) durch alle Bewohner des neuen Gebietes vorgesehen.

Mit den getroffenen Mindestvorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen (ein standortgerechter Laubbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, Fläche mit Pflanzbindung im Norden) kann eine, der Lage des wohnbaulich neu zu ordnenden bzw. zu entwickelnden Standortes im unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet Oy, angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des neuen Wohngebietes, die spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme des ersten Wohngebäudes realisiert sein muss, setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den neuen Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Hecken etc.) können auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) innerhalb des bereits stark bebauten Siedlungsgebietes von Oy geschaffen werden.

4.7 Verkehr

4.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig über die unmittelbar anliegende Kressener Straße und Hauptstraße gewährleistet. Weiterführend über die Hauptstraße erfolgt eine angemessene Verknüpfung mit dem kommunalen Straßennetz der Gemeinde Oy-Mittelberg.

Die geplante Tiefgarage wird im Südosten des Wohngebietes, zwischen den Baufeldern 1 und 3 künftig über eine Ein- und Ausfahrt direkt an die Hauptstraße angebunden. Die geplanten vier Senkrechtstellplätze unmittelbar südlich des Baufeldes 3 werden direkt über die Kressener Straße angefahren. Für die sechs weiteren, in einer Parktasche westlich des Baufeldes 3 angeordneten Kfz-Stellplätze wird die Erschließung ebenfalls über die Kressener Straße sichergestellt. Über diesen Bereich wird auch die Erschließung des Wohngebietes für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ermöglicht. Eine Errichtung neuer öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Umsetzung des neuen Wohngebietes nicht erforderlich.

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 bei den geplanten Geschosswohnungsbauten eine Ausbildung von großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlagen vermeiden zu können, müssen die Kfz-Stellplätze für die Bewohner der neuen Wohngebäude in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Nach den aktuellen Planungen ist zwischen den Gebäudekörpern in Baufeld 1/2 und 3 eine Tiefgarage mit insgesamt 33 Kfz-Stellplätzen vorgesehen, die über die Keller der einzelnen Wohngebäude von den Wohnungen aus zugänglich sind. Lediglich für Besucher und die Bewohner des künftig sanierten Wohnhauses des sog. „Hampp-Hauses“

werden ergänzend auch noch 10 oberirdische Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der Kressener Straße vorgesehen.

Die nach der Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen witterungsunabhängig in einzelnen Fahrradabstellräumen in den Kellergeschossen der neuen Wohngebäude untergebracht werden.

4.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Erschließung des neuen Wohngebietes kann im erforderlichen Umfang auch künftig über die entlang der Hauptstraße bereits anliegenden Gehwege sichergestellt werden. Von diesen aus sind die Eingangsbereiche der neuen Wohngebäude barrierefrei zu erreichen. Der Fahrradverkehr wird auch weiterhin mit dem motorisierten Individualverkehr im Straßenraum der umliegenden Verkehrswege mitgeführt. Die Errichtung neuer Fuß- oder Radwege ist bei Umsetzung des geplanten Wohngebietes demnach nicht erforderlich.

4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Siedlungsgebiet Oy liegen mehrere ÖPNV-Haltestellen in fußläufiger Entfernung zum neuen Wohngebiet. Zudem ist der Bahnhofpunkt Oy etwa 400-500 m vom Plangebiet entfernt. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV ist infolge der Ansiedlung der neuen Wohngebäude demnach nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundsatz) des neuen Wohngebiets kann über das in der Hauptstraße bzw. der Kressener Straße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den neuen Wohngebäuden geführt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen Abwassers (Schmutzwasser) der neuen Wohnnutzungen erfolgt durch Anschluss an die bereits in der Hauptstraße und Kressener Straße bestehenden kommunalen Mischwasserkanäle. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich 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. Mit dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten kann die Ableitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Wohngebiet gesichert werden.

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 werden in den Jahren 2022 / 2023 auch noch weitergehende Maßnahmen hierzu durchgeführt, um diese Problematik in den kommenden Jahren dann auch weitestmöglich auszuräumen zu können.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten 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.

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes erfolgt die Beseitigung des im geplanten Wohngebiet anfallenden Niederschlagswassers getrennt zur Beseitigung des häuslichen Abwassers (Schmutzwasser). Nach der Entwässerungsplanung der Objektplaner wird das auf den Dachflächen der neuen Wohngebäude und auf den sonstigen versiegelten Flächen im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser im neuen Wohngebiet

zurückgehalten und an verschiedenen Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen über mehrere kompakte Kiesrigolen unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) zur Versickerung gebracht. Die konkreten Berechnungen und Nachweise (Entwässerungsplanung) hierzu werden den maßgebenden Fachdienststellen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren von den Objektplanern zur Verfügung gestellt.

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 gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehältnisse am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ 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 Neuordnung / 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 nördlich der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße waren im südlichen Teilbereich bereits vor der aktuellen Planung Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (§ 34 BauGB) und sind auch bereits in größerem Ausmaß erfolgt (Bestandsgebäude „Hampp-Haus“, versiegelte Hofflächen etc.). Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung 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 wohnbauliche Neuordnung / Entwicklung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes sind bislang nur einige wenige Laub- und Nadelbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden, die im Zuge der Umsetzung des geplanten Wohngebietes beseitigt werden müssen. Für den Verlust dieser Bäume werden im Rahmen der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Entwicklung des überplanten Areals auf den Freiflächen um die neuen Wohngebäude neue Laubbäume gepflanzt. Nach der aktuellen Objektplanung sollen insbesondere im Randbereich des Areals etwa zehn Laubbäume neu gepflanzt werden. Mit diesen Neupflanzungen kann der Verlust der bislang vorhandenen Bestandsbäume angemessen kompensiert werden.

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 (bauliche Vorbelastung, Versiegelungen, intensive landwirtschaftliche Nutzung etc.) liegen für das Plangebiet bislang keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Die im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung teilweise rückzubauenen Gebäudestrukturen des sog. „Hampp-Hauses“ und die zu beseitigenden Bestandsbäume lassen aber grundsätzlich Habitatstrukturen (Spalten, Nischen etc.) für höhlenbewohnende oder -brütende Fledermaus- oder Vogelarten vermuten. Demzufolge wurden diese Strukturen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, (artenschutzrechtliche Prüfung vom 23.07.2022) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfasst und bewertet.

Im Zuge einer ersten Voreinschätzung (Begehung) im Jahr 2021 wurden im Bereich der bestehenden Gebäudestrukturen („Hampp-Haus“) mehrere Schmetterlingsreste festgestellt, die eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse (Langohren) vermuten ließen, so dass eine Nutzung des Gebäudes durch diese Tiere nicht auszuschließen war. Zudem wurden bei der Begehung verschiedene Hinweise auf Brutvögel festgestellt. In der Folge wurden im Jahr 2022 Ausflugsbeobachtungen (Bat Detektoren) sowie eine weitere Untersuchung des Gebäudebestandes auf Hinweise für Fledermausvorkommen und Vögel durchgeführt. Im Ergebnis dieser ergänzenden Untersuchungen hat sich keine Bestätigung für eine regelmäßige Nutzung des Gebäudebestandes durch Fledermäuse ergeben, da weder konkrete Ausflugsbeobachtungen gelangen, noch sich im Gebäude selbst weitere Hinweise auf eine entsprechende Nutzung gezeigt haben. Bei der letzten Begehung im Juli 2022 wurden zwar eine Vielzahl von lebenden Schmetterlingen bzw. von Schmetterlingen angetroffen, die sich in Spinnennetzen verfangen haben, es konnten aber keine weiteren Fraß-Nachweise von Fledermäusen erfasst werden.

Infolge der im Jahr 2021 festgestellten Fraßspuren muss aber zumindest von einer sporadischen Nutzung des Plangebietes (Bestandsgebäude etc.) als Fraßplatz von Langohren (Fledermausart) ausgegangen werden bzw. kann diese nicht sicher ausgeschlossen werden. Letztendlich liegt aber keine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne vor, da die erfasste sporadische Nutzung kein Hinweis auf eine tradierte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung im Plangebiet erfasste Vogelfauna ist eher artenarm ausgeprägt. Mit dem Hausperling wurde bei den durchgeführten Begehungen lediglich eine gebäudebrütende Art angetroffen. Ferner konnten Amsel und Rotkehlchen in den Gebüsch im östlichen Bereich des Plangebietes festgestellt werden. Außerdem wird das Bestandsgebäude als Schlafplatz des Turmfalken genutzt. Die Anwesenheit dieses Greifvogels ist möglicherweise auch ein Grund für das nur sehr spärliche Vogelvorkommen und die nur geringe Nutzung der Bestandsstrukturen durch Fledermäuse.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten werden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Landschaftsplanung und Naturschutz Dr. Andreas Schuler verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zu Rückbau/Abriss abhängig von Umsetzungszeitraum) im Hinblick auf den geplanten Teilabriss des im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäudes vorgegeben, die als Vorgabe für die künftigen Bauherren in die textlichen Festsetzungen (Textteil) zum Bebauungsplan eingeflossen sind und damit im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch entsprechend zu beachten sind.

Bei Berücksichtigung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Zwar sind aus rechtlicher Sicht keine Ersatznisthilfen für Vögel oder Quartierkästen für Fledermäuse im Plangebiet notwendig, für die Bauherren besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit Quartierkästen für Fledermäuse in die Fassade einzubauen bzw. die Fassade fledermausgerecht zu gestalten.

6.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit der aktuellen Planung wird eine teilweise bereits mit Gebäuden („Hampp-Haus“) und teilversiegelten Hofflächen überbaute Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang zum gewachsenen Siedlungsgebiet der Ortslage Oy für eine wohnbauliche Neuordnung und Entwicklung in Form eines maßvoll verdichteten Wohngebietes (Geschosswohnungsbauten) herangezogen. Im Gegensatz zu einer reinen baulichen Entwicklung von dringend benötigtem Wohnraum auf der sogenannten „grünen Wiese“, kann bei der aktuell geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Entwicklung eines bereits teilweise baulich vorgeprägten Areals der Verbrauch von bislang baulich ungenutzten Flächen deutlich minimiert werden.

Zudem können für die geplanten Wohnnutzungen an dem gewählten Standort auch die im unmittelbar anliegenden Siedlungsgebiet von Oy bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.)

mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

6.5 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.5.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Plangebiet wird sich nach Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Neuordnung / Entwicklung kaum verändern, zumal das Areal aufgrund der Lage an innerörtlichen Sammelstraßen (Hauptstraße, Kressener Straße) bereits im Status quo eine gewisse Vorbelastung aufweist.

6.5.2 Klima

Infolge der Lage am unmittelbaren Rand der bereits bestehenden Siedlungsflächen der Ortslage Oy kommt den überplanten Flächen klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Oy zu. Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Oy einstellen.

6.5.3 Lärm

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. Für Allgemeine Wohngebiete sind hierbei nachfolgende Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgebend:

- tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A),
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 40 / 45 dB(A), wobei der höhere Wert für Verkehrsimmissionen von öffentl. Verkehrsflächen gilt.

Das für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Hauptstraße und Kressener Straße. Zudem grenzen in südlicher und südöstlicher Nachbarschaft, im Ortszentrum von Oy teilweise gemischt genutzte Gebäude bzw. kleinere Handels- und Dienstleistungsbetriebe an. Im geplanten Wohngebiet selbst sind lediglich im Bereich der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt Emissionen möglich.

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten, schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde vom Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz auf Grundlage von aktuellen Verkehrszahlen der Hauptstraße eine schalltechnische Abschätzung durchgeführt. In dieser Abschätzung wurden auch die möglichen Lärmauswirkungen

der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt des neuen Wohngebietes untersucht. Die schalltechnische Abschätzung des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz hat folgende Ergebnisse gebracht:

Verkehrslärmimmissionen:

Nach den Berechnungen ergeben sich bei einer Verkehrsbelastung der Hauptstraße von 1.256 Kfz/24h im Jahr 2019 (Zählungen der Gemeinde Oy-Mittelberg) unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2030 an den geplanten Bauvorhaben folgende Beurteilungspegel:

- Südliches Gebäude (Baufeld 3), Ostfassade
tagsüber 57 dB(A),
nachts 50 dB(A).
- Nördliches Gebäude (Baufeld 1), Südostecke
tagsüber 54 dB(A),
nachts 47 dB(A).

An der Ostfassade des südlich geplanten Wohngebäudes (Baufeld 3) ergeben sich damit teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 2 dB(A) und nachts 5 dB(A). An der Südostecke des nördlich geplanten Wohngebäudes (Baufeld 1) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten, während sie tagsüber eingehalten werden können.

Bei einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) zur Nachtzeit ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern häufig ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich.

Aufgrund von Anforderungen der Fenster zur Wärmedämmung besitzen Fenster von Aufenthaltsräumen bereits eine erhöhte Schallschutzwirkung, so dass bei Orientierungswertüberschreitungen bis zu 2 dB(A) somit keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen mehr notwendig sind.

Tiefgarage:

Die künftige Ausfahrt der im neuen Wohngebiet geplanten Tiefgarage ist zur Hauptstraße hin vorgesehen. Die nächste relevante Bebauung befindet sich hier ca. 15 m südöstlich der geplanten Ausfahrt und ist nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mischgebiet als Bestandteil eines Mischgebietes eingestuft.

Nach Nr. 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Nach Einschätzung des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz ist in der nachfolgenden Baugenehmigung zur Tiefgarage der

Stand der Schallschutztechnik festzulegen.

Schallschutzmaßnahmen:

Infolge der bei der durchgeführten Berechnung für das südlich geplante Wohngebäude ermittelten Verkehrslärmeinwirkungen, die teilweise deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen, wurden seitens des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz verschiedene immissionsschutzrechtliche Anforderungen (Orientierung Schlafräume, Lüftungs-Anlagen für Schlafräume, Schallschutzfenster) für das südlich geplante Wohngebäude (Baufeld 3) vorgeben, die in die zeichnerischen (Planzeichnung) und textlichen (Textteil) Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Mit Umsetzung / Berücksichtigung dieser Maßnahmen können im geplanten Wohngebiet und dessen maßgebendem Umfeld auch nach Umsetzung der Planung künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

6.5.4 Elektromagnetische Einwirkungen

Zu einer in nördlicher Nachbarschaft des Plangebietes verlaufenden Freispannungsleitung wird mit den geplanten Wohngebäuden ein ausreichend großer Abstand eingehalten, so dass diesbezüglich keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

6.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes und in dessen unmittelbarem Umfeld weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Unabhängig davon unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen grundsätzlich der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

6.7 Bodenschutz, Grundwasserschutz

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

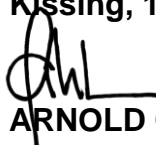
Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet noch Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu weiteren zusätzlichen Kosten bei der

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	0,42	79,2
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,42	79,2
Verkehrsflächen	0,11	20,8
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,11	20,8
Gesamtfläche	0,53	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 10.10.2022



ARNOLD CONSULT AG