

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan „Sonnenmulde I“
1. Änderung

BEGRÜNDUNG

vom 14.11.2022

Fassung vom:
27.03.2023
15.05.2023 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet.....	5
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld	6
2.5	Topographie und Vegetation.....	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Regional- und Landesplanung	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	13
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	13
4.1	Ziele der Planung, Planungskonzept.....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	15
4.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	15
4.4	Abstandsflächen	15
4.5	Private Stellplätze	16
4.6	Grünordnung, Freiraum	16
4.7	Verkehr.....	17
5.	Ver- und Entsorgung	17
6.	Umweltbelange	19
6.1	Allgemein	19
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz.....	19
6.3	Artenschutz	21
6.4	Luft, Klima, Schallimmissionen	23
6.4.1	Luft	23
6.4.2	Klima	23
6.4.3	Lärm	23
6.5	Denkmalschutz.....	26
6.6	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	26
7.	Städtebauliche Statistik.....	27
7.1	Änderungsbereich „A“	27
7.2	Änderungsbereich „B“	28

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 15.05.2023 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Für das Wohngebiet „Sonnenmulde I“ im Südwesten der Ortslage Oy wurde bereits am 12.04.1996 der Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ rechtsverbindlich. Über diesen Bebauungsplan wird die Entwicklung eines „allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne des § 4 BauNVO mit zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert. In den letzten Jahren / Jahrzehnten wurden auf Grundlage der Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes neben den Erschließungsanlagen auch zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser in diesem Gebiet realisiert, so dass zwischenzeitlich bereits sämtliche Baugrundstücke im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ veräußert und baulich genutzt sind. Nachdem aber insbesondere in der Ortslage Oy nach wie vor noch eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum besteht, sollen nun im Sinne einer städtebaulich verträglichen baulichen Nachverdichtung („Innen- vor Außenentwicklung“) an zwei Stellen des Wohngebietes „Sonnenmulde I“ zusätzliche Bauflächen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden.

Bei diesen beiden Arealen handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3639, Gemarkung Mittelberg, nordwestlich des Knotenpunktes der Wertacher Straße mit der Straße „Sonnenmulde“ und um eine Teilfläche des an relativ zentraler Stelle des bestehenden Wohngebietes liegenden Grundstückes Flur Nr. 3639/38, Gemarkung Mittelberg. Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ ist eine wohnbauliche Nutzung auf diesen beiden Teilflächen derzeit nicht umsetzbar (u. a. Festsetzung als „öffentliche Grünfläche“, „Wasserfläche“). Im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 3639 existiert zudem bislang noch ein Löschteich, dessen wasserrechtliche Genehmigung jedoch ausläuft und aus verschiedenen Gründen nicht verlängert werden soll.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Nachverdichtung sowie zur Gewährleistung einer auch weiterhin nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung des Ortsbildes am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Oy hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ für die beiden Änderungsbereiche „A“ (Teilfläche Flur Nr. 3639) und „B“ (Teilfläche Flur Nr. 3639/38) be-

schlossen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen auch die umweltrelevanten Anforderungen an die geplante wohnbauliche Nachverdichtung behandelt und gewürdigt werden. Zudem sollen die zeichnerischen Darstellungen im Änderungsbereich „A“ im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes auch bereits auf einen seitens der Gemeinde geplanten Gewässeraus-/umbau des Katzenbaches abgestellt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung dieses Gewässeraus-/umbaus, einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidung/Minimierung und Ausgleich), wurde von der Gemeinde in einem separaten Verfahren bei der Unteren Wasserrechtsbehörde beantragt. Die Genehmigung dieser Maßnahmen erfolgte mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 29.03.2023 (Az.: SG 22.3-641/10-18/22).

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet erstreckt sich über die beiden Änderungsbereiche „A“ und „B“. Änderungsbereich „A“ liegt am südlichen Rand des Wohngebietes „Sonnenmulde I“, nördlich der Wertacher Straße und westlich der Straße „Sonnenmulde“. Änderungsbereich „B“ befindet sich in relativ zentraler Lage des Wohngebietes „Sonnenmulde I“, nördlich der Straße „Sonnenmulde“. Beide Änderungsbereiche liegen etwa 130 m voneinander entfernt.



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

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches „A“ der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3639. Änderungsbereich „B“ umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3639/38. Die beiden überplanten Grundstücke liegen allesamt innerhalb der Gemarkung Mittelberg.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes und den Gewässeraus-/umbau des „Katzenbaches“ vorgesehene Änderungsbereich „A“ beträgt ca. 0,15 ha. Davon entfallen ca. 0,07 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA), ca. 0,06 ha auf geplante öffentliche Grünflächen, ca. 0,01 ha auf bestehende / geplante öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,01 ha auf geplante Wasserflächen („Katzenbach“).

Der für die Errichtung eines neuen Wohngebäudes und auch weiterhin für die Anlage eines Kinderspielplatzes vorgesehene Änderungsbereich „B“ beträgt ca. 0,32 ha. Davon entfallen ca. 0,05 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA), ca. 0,19 ha auf bestehende / geplante öffentliche Grünflächen (Spielplatz etc.), ca. 0,07 ha auf bestehende, öffentliche Verkehrsflächen („Sonnenmulde“) und ca. 0,01 ha auf bestehende Wasserflächen („Katzenbach“).

Das Änderungsgebiet (Änderungsbereich „A“ und „B“) der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 0,47 ha. Die in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ überplanten Grundstücke liegen bislang allesamt noch im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Änderungsbereich „A“ wird im östlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 3639, zur öffentlichen Erschließungsstraße „Sonnenmulde“ hin, derzeit bereits als Garten- bzw. Grünfläche weitestgehend intensiv genutzt und gepflegt. Teile der Gartenfläche sind als Stellplatz versiegelt und mit einem Nebengebäude (Schuppen) überbaut. Im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 3639 besteht ein Löschteich mit einer Überlaufschwelle und randlichen Grünstrukturen / Gehölzflächen, der vom Katzenbach gespeist und durchflossen wird. Im Süden und Westen dieses Teiches verläuft eine teilversiegelte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Der relativ zentral liegende, planungsrechtlich bereits als Kinderspielplatz gesicherte Änderungsbereich „B“, hat sich infolge fehlender Pflege und Nutzung in den vergangenen Jahren als Sukzessionsfläche entwickelt. Diese Fläche ist weitestgehend durch eine Heckenstruktur gefasst und wird durch einige, teilweise markante Bäume überstellt. Die entlang der westlichen Begrenzung des

Änderungsbereiches „B“ verlaufende Zuwegung zur Straße „Sonnenmulde“ sowie die im nördlichen Teil der Fläche existierenden Fußwege sind bereits mit Asphalt versiegelt.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Änderungsbereiches „A“ wird im Westen, Norden und Osten vorwiegend durch die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebauten Wohngrundstücke des Wohngebietes „Sonnenmulde I“ geprägt. Die Flächen um die bestehenden Wohngebäude werden als private Gartenflächen (Siedlungsgärten) genutzt. Im Süden folgen auf den bereits großflächig versiegelten Straßenraum der Wertacher Straße landwirtschaftlich genutzte Grünflächen sowie die Flächen des örtlichen Sportvereins (Tennisplätze, Fußballplatz etc.) und eine Jugendspieleinrichtung (Skateplatz).

Die Nachbarschaft des Änderungsbereiches „B“ ist im Westen, Süden und Osten ebenfalls bereits vorwiegend durch die mit Einzel- oder Doppelhäusern bebauten Wohngrundstücke des Wohngebietes „Sonnenmulde I“ geprägt. Die Flächen um die bestehenden Wohngebäude werden auch hier wieder als private Gartenflächen genutzt. Nördlich des bestehenden Fußweges folgen unterschiedlich intensiv genutzte Grünflächen und dichte Gehölzstrukturen entlang des Gewässerverlaufes des weitestgehend im Einschnitt verlaufenden Katzenbaches.

2.5 Topographie und Vegetation

Die überplanten Änderungsbereiche „A“ und „B“ liegen innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch teilweise sehr bewegten Umfeld. Der für eine wohnbauliche Nachverdichtung und einen Aus-/Umbau des Gewässers des Katzenbaches vorgesehene Änderungsbereich „A“ steigt von einem Höhenniveau von etwa 926,5 m ü. NN im Kreuzungsbereich der Wertacher Straße mit der Straße „Sonnenmulde“ auf ein Höhenniveau von etwa 927,8 m ü. NN an der nordwestlichen Ecke dieses Bereiches um etwa 1,3 m an. Änderungsbereich „B“ steigt von einem Höhenniveau von etwa 931,0 m ü. NN im Süden ebenfalls nach Nordwesten auf ein Höhenniveau von etwa 941,0 m ü. NN an. Der Anstieg liegt hier aber bei insgesamt etwa 10 m. Der Katzenbach verläuft im östlichen Teil des Änderungsbereiches „B“ etwa 2 bis 3 m tief im Einschnitt.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg würde sich ohne Beeinflussung des Menschen als Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald einstellen. Im Änderungsbereich „A“ sind im Uferbe-

reich des vorhandenen Löschteiches einige wenige Laubbäume unterschiedlichsten Alters vorhanden. Zudem finden sich entlang des nordöstlichen Ufers auch teilweise noch relativ dichte Strauchstrukturen. Auf den teilweise bereits relativ intensiv genutzten Gartenflächen im östlichen Teil des Änderungsbereiches „A“ sind einige siedlungstypische Zier- und Nadelgehölze anzutreffen. Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung und insbesondere des geplanten Gewässeraus-/umbaus des Katzenbaches inkl. Löschteich, muss der Großteil der vorhandenen Gehölzstrukturen in diesem Bereich beseitigt werden. Die konkrete Kompensation dieses Eingriffes in den Gehölzbestand erfolgt auf Grundlage der Inhalts- und Nebenbestimmungen des für den Gewässeraus-/umbau bereits erfolgten wasserrechtlichen Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Oberallgäu vom 29.03.2023 (Az.: SG 22.3-641/10-18/22).

Im südlichen und westlichen Randbereich sowie entlang des Verlaufes des Katzenbaches sind im Änderungsbereich „B“ bereits mehrere Laubbäume unterschiedlichsten Alters anzutreffen. Der Großteil dieser Bestandsstrukturen kann auch bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des südlichen Teils dieses Änderungsbereiches weiterhin erhalten bleiben. Infolge der sehr zurückhaltenden Pflege hat sich die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ bereits als Kinderspielplatz gesicherte Fläche in den vergangenen Jahren zu einer Sukzessionsfläche entwickelt, zumal bislang auch die für einen Kinderspielplatz erforderlichen Anlagen (Spielbereiche, Geräte, Aufenthaltsbereiche etc.) noch nicht umgesetzt wurden.

Geschützte Biotopstrukturen oder besonders wertvolle Landschaftsbestandteile sind im Änderungsbereich „A“ nicht vorhanden. Im Änderungsbereich „B“ stellen die entlang Katzenbaches vorhandenen Gehölze ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG dar. Diese Gehölze bleiben auch bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der südwestlichen Teilfläche des Änderungsbereiches „B“ weiterhin erhalten. Die Flächen abseits des Gewässers des Katzenbaches sind im Änderungsbereich „B“ als Brach- bzw. Sukzessionsfläche mit einem Gehölzsaum entlang der Straße einzustufen.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegen die beiden Änderungsbereiche im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Sie sind der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Detaillierte Kenntnisse zur geologischen Situation liegen bislang weder im Bereich des Änderungsbereiches „A“ noch für den Änderungsbereich „B“ vor.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für die beiden Änderungsbereiche nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Sowohl im Änderungsbereich „A“, als auch im Änderungsbereich „B“ verläuft das vom Mittelberg kommende Gewässer des Katzenbaches (Gewässer 3. Ordnung). Im Änderungsbereich „A“ liegt dieses Gewässer teilweise im Einschnitt und mündet im Süden in einen bestehenden Löschteich mit Überlaufschwelle. Die wasserrechtliche Genehmigung für diesen Löschteich läuft demnächst aus und soll nicht mehr verlängert werden. Im Änderungsbereich „B“ verläuft der Katzenbach von Norden nach Süden ebenfalls im Einschnitt über diesen Bereich, bevor er im Süden den dort anliegenden Verkehrsweg der „Sonnenmulde“ in Rohrdurchlässen unterquert. Nachdem bislang weder dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, noch der Gemeinde Oy-Mittelberg das Verhalten und die genauen Vorgänge des Katzenbaches bei Hochwasser bekannt waren und hierzu auch keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit in diesen Bereichen abgelaufene Hochwasser- oder Starkregenereignisse vorlagen, wurde vom Ingenieurbüro für Wasser- und Abwassertechnik GmbH (iwa), Kempten, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten eine hydraulische Berechnung hinsichtlich einer etwaigen Hochwassergefahr bei Auftreten eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses durchgeführt (Berechnung Nr. 21 2697 vom Februar 2021).

Für den Änderungsbereich „A“ wurde in diesem Zusammenhang ermittelt, welche Wasserspiegelhöhe sich in dem bestehenden Löschteich beim Abfließen des HQ_{100} einstellt bzw. wie leistungsfähig die hier vorhandene Überlaufschwelle in diesem Fall ist. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen hat sich gezeigt, dass das bestehende Überfallwehr nicht ausreichend leistungsfähig ist, um die Hochwasserwelle im HQ_{100} ohne Ausuferungen schadlos abführen zu können. Unter Berücksichtigung der bestehenden Topographie würde das Wasser in diesem Fall im gesamten südlichen Bereich des Löschteiches breitflächig über die Ufer treten. Damit der erforderliche Freibord von 0,50 m im HQ_{100} künftig eingehalten werden kann, muss die Wehrschwelle baulich abgesenkt werden, so dass auch der bislang im Änderungsbereich „A“ bestehende Löschteich künftig nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Das für diesen Gewässeraus-/umbau erforderliche wasserrechtliche Verfahren einschließlich der hierfür erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurde parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Oberallgäu geführt. Der künftige Zustand des Gewässers des Katzenbaches im Änderungsbereich „A“ wird in der Planzeichnung (Teil A) zur aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ bereits entsprechend den Vorgaben der hydraulischen Berechnungen zeichnerisch dargestellt und

verortet. Die Genehmigung der Maßnahmen zum Gewässeraus-/umbau erfolgte mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 29.03.2023 (Az.: SG 22.3-641/10-18/22).

Für den im Änderungsbereich „B“ verlaufenden Abschnitt des Katzenbaches hat sich in den hydraulischen Berechnungen gezeigt, dass hier das Wasser bei Eintritt eines HQ₁₀₀-Ereignisses im bestehenden Bachbett verbleibt und auch der erforderliche Freibord gewährleistet werden kann. In diesem Bereich ist daher mit keinem Hochwasser durch den Katzenbach zu rechnen. Bei Eintritt eines HQ₁₀₀ sind demzufolge auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die in diesem Bereich geplante wohnbauliche Nachverdichtung zu erwarten. Im Änderungsbereich „B“ sind keine Anpassungen oder Veränderungen des Gewässerverlaufes des Katzenbaches erforderlich.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

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

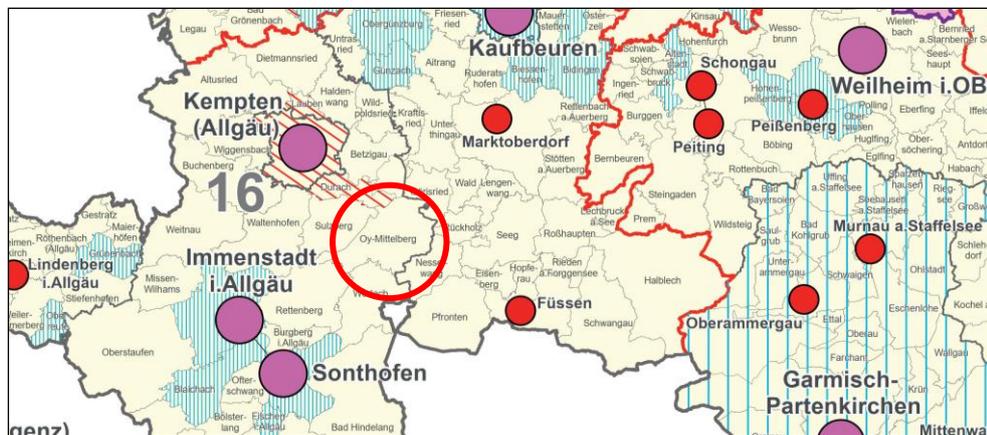


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

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

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

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

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

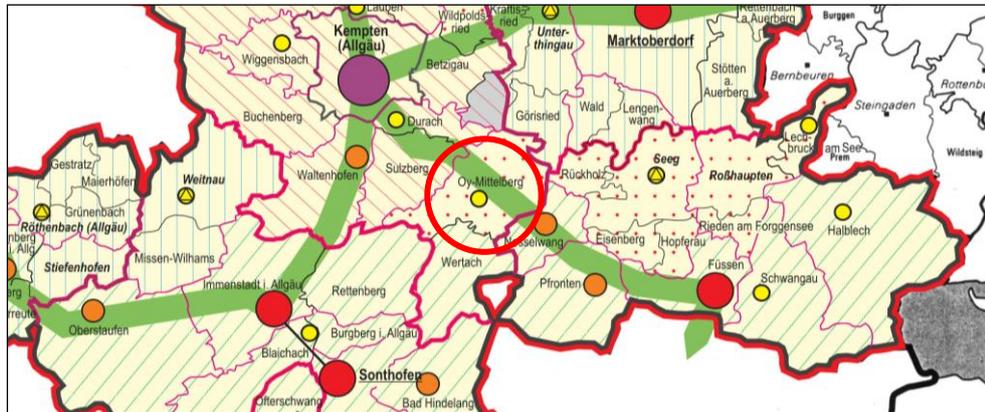


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

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

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

... soll in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. (B V Z 1.2 RP 16),

... sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden (B V Z 1.3 Abs. 2 RP 16),

... soll einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B V Z 1.3 Abs. 4 RP 16),...

Die in den beiden Änderungsbereichen „A“ und „B“ geplanten wohnbaulichen Nachverdichtungen tragen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der aktuellen Änderungsplanung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen des Änderungsbereiches „A“ vorwiegend als „Grünfläche“ dargestellt. Im Bereich dieser Grünfläche ist der Verlauf des Katzenbaches und der hier vorhandene Löschteich als „Wasserfläche“ ausgewiesen.

Der Änderungsbereich „B“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Streifen bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt, während der Großteil des Änderungsbereiches eine Darstellung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufweist. Innerhalb dieser Grünfläche ist der Katzenbach wiederum als „Wasserfläche“ teilweise mit begleitenden „Gehölzstrukturen“ ausgewiesen.

In beiden Änderungsbereichen kann die geplante wohnbauliche Nachverdichtung demnach derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Nachdem die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes Oy durch die aktuelle Änderungsplanung aber infolge von vergleichbaren Wohnstrukturen im unmittelbaren Umfeld der beiden Änderungsbereiche (umliegendes Wohngebiet „Sonnenmulde I“) aber bei Umsetzung der Änderungsplanung nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Änderungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

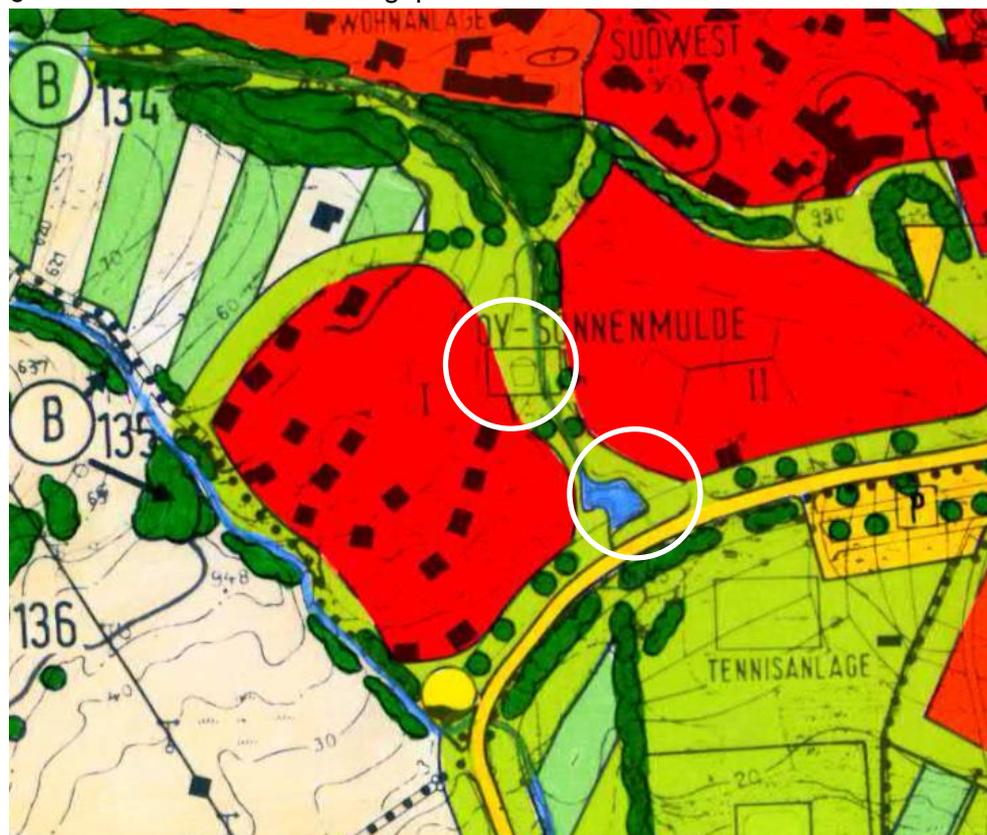


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Änderungsbereiche „A“ und „B“ sind Bestandteil des seit 12.04.1996 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“.

Die Flächen des Änderungsbereiches „A“ sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ bislang im östlichen Teilbereich als „öffentliche Grünflächen“ planungsrechtlich gesichert. Im westlichen Teil dieses Änderungsbereiches ist das Gewässer des Katzenbaches und der hier vorhandene Löschteich als „Wasserfläche“ mit umliegenden „öffentlichen Grünflächen“ und einigen „bestehenden“ oder „geplanten Gehölzstrukturen“ festgelegt. Entlang der südlichen und westlichen Begrenzung des Änderungsbereiches „A“ verläuft jeweils eine „öffentliche Verkehrsfläche“ („Fußweg“).

Die Flächen des Änderungsbereiches „B“ sind vorwiegend als „öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert. Entlang der westlichen Begrenzung dieses Änderungsbereiches ist das Gewässer des Katzenbaches als „Wasserfläche“ festgesetzt. Die Zubringerstraße entlang der westlichen und südwestlichen Begrenzung des Änderungsbereiches „B“ ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Gleiches trifft auf die bestehenden Wege im Norden dieses Bereiches zu, wobei diese noch mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ versehen sind.



Abb. 5: Auszug aus rechtsverbindlichem BP „Sonnenmulde I“, Gemeinde Oy-Mittelberg

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ sowie

den Gewässeraus-/umbau des Katzenbaches im Änderungsbereich „A“ muss der Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ für diese beiden Bereiche geändert werden.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (bauliche Neuordnung etc.) kann nach § 13a BauGB im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Oberallgäu nach § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt, nachdem es sich bei der aktuellen Änderungsplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der bereits bislang für eine bauliche oder sonstige Nutzung planungsrechtlich gesicherte Innenareale planerisch neu geordnet und wohnbaulich nachverdichtet werden sollen.

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

- Die im gesamten Änderungsgebiet (Änderungsbereich „A“ und „B“) zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche künftig deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

4.1 Ziele der Planung, Planungskonzept

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Nachverdichtung auf bislang noch nicht baulich genutzten Flächen innerhalb des in den letzten Jahrzehnten bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Wohngebietes „Sonnenmulde I“ im

Hauptort Oy. Zudem soll auch ein u. a. aus Gründen des Hochwasserschutzes (HQ₁₀₀) erforderlich werdender, zwischenzeitlich auch bereits wasserrechtlich genehmigter (Bescheid vom 29.03.2023, Az.: SG 22.3-641/10-18/22) Gewässeraus-/umbau des südlichen Abschnittes des in diesem Wohngebiet verlaufenden Katzenbaches einschließlich Löschteich planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Neuausweisung von weiteren, künftig wohnbaulich zu nutzenden Baugrundstücken kann in gewissem Umfang auch dem im Hauptort Oy nach wie vor vorhandenen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf bislang vorwiegend ungenutzten Teilflächen des bereits bestehenden Wohngebietes „Sonnenmulde I“ geschaffen werden, nachdem dieses Vorhaben auf Grundlage des aktuell geltenden Planungsrechtes (siehe Kapitel 3.3) bislang nicht möglich ist. Zudem soll im südlichen Teil des bestehenden Wohngebietes „Sonnenmulde I“ das hier verlaufende Gewässer des Katzenbaches einschließlich eines bestehenden Löschteiches baulich verändert und aus-/umgebaut werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ sollen die geplanten Veränderungen an diesem Gewässer zumindest zeichnerisch in der Planzeichnung (Teil A) erfasst werden. Die wasserrechtliche Genehmigung für diesen Gewässeraus-/umbau wurde seitens der Gemeinde in einem separaten Wasserrechtsverfahren parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren bei der Unteren Wasserrechtsbehörde beantragt. Im Rahmen dieses Antrages wurden auch die für den Gewässeraus-/umbau erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und verbindlich gesichert. Die Genehmigung dieser Maßnahmen erfolgte mit Bescheid des Landratsamtes Oberallgäu vom 29.03.2023 (Az.: SG 22.3-641/10-18/22). Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ aus den vorgenannten Gründen erforderlichen Änderungen betreffen im Wesentlichen die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ in den beiden Änderungsbereichen „A“ und „B“. Bei den textlichen Festsetzungen kann ein Großteil der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Rechtskraft: 12.04.1996) unverändert beibehalten werden. Die neuen Gebäude in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ werden dabei hinsichtlich Maß und Gestaltung insbesondere an den in Nachbarschaft zu den jeweiligen Änderungsbereichen bereits vorhandenen Gebäudestrukturen orientiert und damit baulich angemessen in das vorliegende Ortsbild eingefügt. Im Rahmen der aktuellen Änderung werden vorwiegend Änderungen bzw. Anpassungen / Klarstellungen bei den Festsetzungen zur „Äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen“, zu „Abstandsflächen“, zu „Privaten Stellplätzen“ und zur „Grünordnung“ erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Analog zu den bereits in der Vergangenheit umgesetzten Baugrundstücken im Umfeld der beiden Änderungsbereiche, werden auch die wohnbaulich zu nutzenden Teilflächen der Änderungsbereiche „A“ und „B“ ebenfalls als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung planungsrechtlich gesichert. Damit kann sichergestellt werden, dass die hier geplanten Wohnnutzungen verträglich mit den umliegenden Nutzungsstrukturen in Einklang gebracht werden.

Nachdem vor einer wohnbaulichen Entwicklung im Änderungsbereich „A“ hier zunächst die wasserbaulichen Maßnahmen (Rückbau Staubauwerk, Rückbau Löschteich, Renaturierung Fließgewässer etc.) umgesetzt werden müssen, zumal diese auch den erforderlichen Schutz vor Überschwemmungen im Falle des Eintrittes eines HQ₁₀₀-Ereignisses sicherstellen, ist eine wohnbauliche Nutzung im Änderungsbereich „A“ solange unzulässig, bis diese wasserbaulichen Maßnahmen endgültig baulich umgesetzt und abgenommen sind (Bau-recht mit Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Mit dieser Festsetzung können mögliche Gefahren für eine wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich wirksam unterbunden werden. Bis zum Zeitpunkt der endgültigen Umsetzung und Abnahme der wasserbaulichen Maßnahmen, darf dieser Bereich ausschließlich als Grünfläche genutzt werden.

4.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der für Wohngebäude im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ bislang zulässigen Dachneigung von 26 - 30 Grad wird im Zuge des aktuellen Änderungsverfahrens künftig ein etwas größerer Gestaltungsspielraum nach unten zugelassen. In den beiden Änderungsbereichen „A“ und „B“ sollen künftig Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 20 - 30 Grad realisierbar sein. Mit dieser geringfügigen Anpassung der Dachneigung sollen künftig zeitgemäße, in den letzten Jahren verstärkt umgesetzte Gebäude-/Gestaltungsstrukturen ermöglicht werden, die zudem auch eine gute Eignung für eine solare Energiegewinnung auf den Dachflächen aufweisen.

4.4 Abstandsflächen

Mit der Geltung der Abstandsflächenvorgaben des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird sichergestellt, dass bei der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ auch weiterhin den gesetzlichen Mindestanforderungen an eine angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung Rechnung getragen werden kann. Nachteilige Auswirkungen

infolge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung sind demzufolge weder für die in der Umgebung bestehenden, noch für die neu geplanten Wohngebäude zu erwarten.

4.5 Private Stellplätze

Beim Nachweis der erforderlichen Stellplätze findet im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ auch weiterhin die gemeindliche Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen Anwendung. Im Rahmen der aktuellen Änderung wird lediglich klargestellt, dass diese in der jeweils gültigen Fassung heranzuziehen ist.

4.6 Grünordnung, Freiraum

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen entsprechend den in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohngrundstücken sicherstellen zu können, werden die grünordnerischen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch für die beiden Änderungsbereiche weiterhin aufrechterhalten. Das Grundgerüst der künftigen Durchgrünung setzt sich auch weiterhin aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Infolge der Gewässernähe der beiden Änderungsbereiche, wird künftig von einer Pflanzung von Nadelgehölzen in diesen Bereichen Abstand genommen. Diese Gehölze werden daher auch aus der Artenliste herausgenommen. Neben dem Fortbestand der Mindestdurchgrünung sind die überbaubaren Grundstücksflächen in den beiden Änderungsbereichen vorwiegend so verortet, dass die markanten Baumstrukturen, insbesondere im Bereich des Änderungsbereiches „B“, auch bei Umsetzung der wohnbaulichen Nachverdichtung weiterhin erhalten werden können. So wird im Änderungsbereich „B“ mit dem neu geplanten Baugrundstück weitestmöglich an die bereits bestehenden Verkehrsflächen der „Sonnenmulde“ herangerückt. Die wohnbauliche Entwicklung auf der südwestlichen Teilfläche des Änderungsbereiches „B“ bedingt hier zwar einen Verlust von vier straßenbegleitenden Bestandsbäumen, andererseits können aber die sonstigen Bestandsbäume in diesem Änderungsbereich damit auch dauerhaft erhalten werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Wohngebäude 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, zudem ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Diese Flächen dürfen auch nicht durch Solarmodule oder Photovoltaikmodule überstellt werden.

Die im Rahmen der Maßnahmen zum Gewässeraus-/umbau des Katzenbaches einschließlich Löschteich im Änderungsbereich „A“ erfolgenden Eingriffe in den Grün- / Gehölzbestand wurden im Rahmen des hierfür bereits durchgeführten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt und kompensiert. Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes wurden in diesem Zusammenhang auch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung des Gewässerbereiches und dessen maßgebendem Umfeld definiert.

4.7 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der beiden Änderungsbereiche für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig über die an beide Bereiche unmittelbar anliegende, öffentliche Erschließungsstraße „Sonnenmulde“ gewährleistet. Eine Errichtung von neuen öffentlichen Verkehrsflächen ist infolge der aktuell geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung nicht erforderlich.

Für die in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ vorgesehenen Wohnnutzungen sind die nach der gültigen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg erforderlichen Kfz- und Fahrradstellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen innerhalb der beiden Änderungsbereiche nachzuweisen.

Die fuß- und radläufige Erschließung der beiden Änderungsbereiche kann im erforderlichen Umfang auch künftig über die unmittelbar an beide Bereiche anliegende Straße „Sonnenmulde“ sichergestellt werden. Der Fußgänger und Fahrradverkehr wird auch weiterhin als Mischverkehr zusammen mit dem motorisierten Individualverkehr im Straßenraum der „Sonnenmulde“ mitgeführt. Eine Errichtung neuer Fuß- oder Radwege ist im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung demnach nicht erforderlich. Lediglich im Zusammenhang mit dem geplanten Gewässeraus-/umbau des Katzenbaches einschließlich Löschteich im Änderungsbereich „A“ wird in Teilbereichen eine bauliche Anpassung des dort bereits vorhandenen Wegesystems erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der beiden Änderungsbereiche mit Wasser, Strom, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung ist über die bereits in der Straße „Sonnenmulde“ anliegenden Leitungen und Kanäle gewährleistet.

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. Bis zur Realisierung dieses Anschlusses kann die Abwasserentsorgung der beiden neu geplanten Wohngebäude noch über die örtliche Kanalisation erfolgen.

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 im Jahr 2023 auch noch weitergehende Maßnahmen hierzu durchgeführt, um diese Problematik in den kommenden Jahren dann auch weitestmöglich ausräumen zu können.

Die im Änderungsgebiet anzutreffenden Böden sind erfahrungsgemäß für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Demzufolge soll das Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücksflächen der beiden neu geplanten Wohnbauflächen künftig im jeweiligen Grundstück mittels Zisterne etc. (Jährigkeit $T=5a$ bzw. $n=0,2$, Drosselabfluss $0,5 \text{ l/s}$ je Anwesen) zurückgehalten werden. Das rückgehaltene Niederschlagswasser kann dann gedrosselt in das jeweils anliegende Oberflächengewässer abgeleitet werden. Die hierfür ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist von den jeweiligen Bauherrn bei der Unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Über die Straße „Sonnenmulde“ ist auch eine ordnungsgemäße Müllentsorgung für die beiden Änderungsbereiche gewährleistet.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ wird entsprechend § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die Änderungsplanung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

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

Mögliche Umweltauswirkungen infolge der im Änderungsbereich „A“ vorgesehenen Gewässeraus-/umbaumaßnahmen am Katzenbach einschließlich Löschteich wurden im Rahmen des hierfür bereits durchgeführten, separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert und kompensiert.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz

In den Änderungsbereichen „A“ und „B“ waren vor der aktuellen Änderungsplanung bereichsweise bereits Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild grundsätzlich planungsrechtlich zulässig (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Sonnenmulde I“). So ist der Änderungsbereich „B“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kinderspielplatz festgesetzt. Auch wenn diese Nutzung in den vergangenen Jahren noch nicht umgesetzt wurde, könnten in diesem Bereich jederzeit verschiedene Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechend versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen realisiert werden. Auch sind in dem für eine wohnbauliche Nachverdichtung vorgesehenen Teilbereich des Änderungsbereiches „A“ in den vergangenen Jahren ebenfalls bereits teilweise Eingriffe (Stellplätze, Schuppen etc.) erfolgt.

Zudem gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

weiterhin erhalten werden. Mit den darüber hinaus vorgeschriebenen Maßnahmen zur Durchgrünung der künftigen Wohngrundstücke kann eine angemessene Kompensation von potentiellen Eingriffen in bestehende sonstige Gehölzstrukturen (Sträucher etc.) sichergestellt werden.

Die im Änderungsbereich „A“ im Zusammenhang mit dem geplanten Gewässer-/umbau des Katzenbaches einschließlich Löschteich erfolgenden Eingriffe in den entlang des Bestandsgewässers vorhandenen Gehölzbestand (Bäume, Sträucher etc.), wurden im Rahmen des hierfür separat durchzuführenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt und entsprechend kompensiert.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Die beiden Änderungsbereiche fungieren generell als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes. Für den Änderungsbereich „B“ wurde das potentielle Artenvorkommen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung/Einschätzung durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm (Vorprüfung/Einschätzung vom 05.02.2021) dargelegt. Bei einer Ortsbegehung am 11.11.2020 hat sich gezeigt, dass die im Änderungsbereich „B“ vorhandenen Gehölzstrukturen potenzielle Brutplätze für Vögel und Quartiere für Fledermäuse bieten. Im Kronenbereich der höchsten Bäume wurde ein Elster- und Taubennest erfasst. Generell sind im Änderungsbereich „B“ potentiell Vorkommen typischer freibrütender Siedlungsvogelarten (Amsel, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke etc.) zu erwarten. Die älteren Gehölze entlang des Katzenbaches und am Rand des Änderungsbereiches weisen teilweise Höhlen und Spalten auf, die grundsätzlich für anspruchslöse Höhlen- und Nischenbrüter sowie als potentielle Quartiere für Fledermäuse geeignet sind. Größere Baumhöhlen (Spechthöhlen) wurden aber nicht festgestellt. Vorkommen der Haselmaus und der Zauneidechse sind nicht sehr wahrscheinlich.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung ist aktuell nicht davon auszugehen, dass die Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten wesentlich beeinträchtigt werden, zumal deren Funktionalität auf umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Zudem können die markanten Bestandsbäume im Änderungsbereich „B“ und damit die hier vorhandenen Habitatstrukturen im Zuge der Änderungsplanung auch weiterhin weitestgehend erhalten werden. Auf den Flächen im Änderungsbereich „B“

besteht zudem bereits jetzt nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ Baurecht für bauliche Eingriffe in Form eines Kinderspielplatzes, die im Status quo jederzeit vollzogen werden könnten. Nachdem eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung äußerst unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen möglicherweise betroffener Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn im Änderungsbereich „B“ noch ein abschließendes Artenschutzgutachten vorgelegt, um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG („besonderer Artenschutz“) ausschließen zu können. Sollte eine Fällung von potentiellen Quartiersbäumen in diesem Bereich notwendig werden, werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zudem entsprechende Ersatzquartiere vor einer Fällung geschaffen.

Für den im Änderungsbereich „A“ geplanten Gewässeraus-/umbau des Katzenbaches einschließlich Löschteich wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch Herrn Dipl.-Biologen Peter Harsch, Waltenhofen (Fachbeitrag vom August 2022) erstellt. Im Rahmen dieses Fachbeitrages wurde geklärt, ob u. a. durch den geplanten Ablass und die anschließende Verfüllung des bestehenden Löschteiches und den Umbau des Katzenbaches artenschutzrechtliche Konflikte auf den Naturhaushalt bzw. eine Betroffenheit von Arten(gruppen) zu erwarten ist und in der Folge artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf Grundlage der standörtlichen Begebenheiten und den Ergebnissen der durchgeführten Kartierungen kann in den vom Gewässeraus-/umbau tangierten Bereichen von einer Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten aus der Gruppe der Amphibien sowie der europäischen Vogelarten ausgegangen werden. Damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, die insbesondere im Rahmen des für den geplanten Gewässeraus-/umbau bereits durchgeführten, separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens Beachtung gefunden haben. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen besteht kein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG.

Obwohl diese Maßnahmen vorwiegend für den geplanten Gewässeraus-/umbau im Änderungsbereich „A“ erforderlich sind und demzufolge auch Bestandteil des hierzu erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens waren, wurde ein Teil dieser Maßnahmen (Abriss Geräteschuppen, Entfernen von Gehölzen, Neu-/Ersatzpflanzung von Gehölzen, Gewässerschutz, insektenfreundliche Außenbeleuchtung) auch bereits als Vorgabe für die künftigen

Bauherren der in den beiden Änderungsbereichen geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung in die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ aufgenommen.

Die Umsetzung sämtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den Änderungsbereichen „A“ und „B“ wird durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung begleitet, die in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde agiert. Diese wird der Unteren Naturschutzbehörde mindestens einen Monat vor Beginn von Baumfällungen und Baumaßnahmen von der Gemeinde benannt. Von der ökologischen Baubegleitung wird auch eine Dokumentation zu der Umweltbaubegleitung erstellt, die der Unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

6.4 Luft, Klima, Schallimmissionen

6.4.1 Luft

Die lufthygienische Situation in den Änderungsbereichen wird sich nach Umsetzung der Änderungsplanung kaum verändern. Zudem weist insbesondere der Teilbereich „A“ aufgrund der Lage unmittelbar nördlich einer örtlichen Hauptverkehrsstraße (Wertacher Straße) bereits im Status quo eine gewisse Vorbelastung auf.

6.4.2 Klima

Infolge der Lage inmitten des bereits bestehenden Wohngebietes „Sonnenmulde I“ am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes der Ortslage Oy kommt den überplanten Änderungsbereichen klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Oy zu. Mit Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung und des Gewässeraus-/umbaus des Katzenbaches wird sich demnach keine wesentliche Veränderung der klimatischen Situation im Bereich der Ortslage Oy einstellen, zumal die Grün-/ Gehölzstrukturen entlang des zentral durch das Wohngebiet verlaufenden Gewässers des Katzenbaches weitestgehend erhalten werden können.

6.4.3 Lärm

Infolge der aktuellen Änderungsplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Lärmauswirkungen durch die geplante wohnbauliche Nachverdichtung auf schutzbedürftige Wohn- oder sonstige Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der beiden Änderungsbereiche zu erwarten.

Südlich des Änderungsbereiches „A“ befinden sich aber die örtlichen Sportanlagen (Tennisplätze und Fußballplätze) und eine Jugendspieleinrichtung (Skateplatz). Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen auf die im Änderungsbereich „A“ geplante wohnbauliche Entwicklung wurde vom

Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz auf Grundlage des aktuellen Nutzungsumfanges dieser Einrichtungen eine schalltechnische Abschätzung durchgeführt.

Betrachtung Sportanlagen

Sportplätze werden immissionsschutzrechtlich nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV - „Sportanlagenlärmschutzverordnung“) bewertet. Hierbei werden Allgemeinen Wohngebieten nachfolgende Immissionsrichtwerte zugeordnet:

- tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A),
- tags innerhalb der Ruhezeit morgens 50 dB(A) und
- nachts 40 dB(A).

Diese Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr,
- an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
- nachts an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
- Ruhezeit an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr (morgens) und 20.00 bis 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr (morgens), 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Richtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass ein Betrieb des Tennisplatzes nicht nachts und des Fußballplatzes nicht nachts und morgens in der Ruhezeit stattfindet. Im Ergebnis der Berechnungen konnte festgestellt werden, dass durch die südlich benachbarten Sportanlagen (Tennisplatz, Fußballplatz) im Änderungsbereich „A“ mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel zu rechnen ist.

Betrachtung Jugendspieleinrichtung

Skateanlagen werden in Bayern immissionsschutzfachlich derzeit nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20.07.2011 bewertet. Hierbei gelten gemäß Art. 3 nachfolgende Anforderungen:

- Zur Beurteilung des ausgehenden Lärms ist die 18. BImSchV („Sportanlagenlärmschutzverordnung“) mit der Maßgabe anzuwenden, dass beson-

dere Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten keine Anwendungen finden.

- Die Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unter Einberechnung der Geräuschemissionen anderer Jugendeinrichtungen nicht überschritten werden.
- Jugendeinrichtungen dürfen zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr nicht betrieben werden.

Die Skateanlage in Oy wurde baurechtlich am 04.06.2012 (Az.: SG 21-0444/12) genehmigt. Hierbei wurde immissionsschutzfachlich nachfolgende Auflagen in den Genehmigungsbescheid mit aufgenommen:

- Der Beurteilungspegel der von der Skateanlage ausgehenden Geräusche einschließlich des zurechenbaren Kraftfahrzeugverkehrs darf an den nächstgelegenen benachbarten Wohngebäuden den für Allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Immissionsrichtwert von tagsüber 55 dB(A) nicht überschreiten.

Der Immissionsrichtwert bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden während des Tages. Es soll vermieden werden, dass kurzzeitige Geräuschspitzen den Richtwert am Tag um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

- Ein Betrieb der Skateanlage in der Zeit zwischen 22.00 bis 7.00 Uhr ist nicht zulässig.

Die geplante wohnbauliche Nachverdichtung im Änderungsbereich „A“ rückt im Vergleich zur bisherigen Wohnbebauung an der Straße „Sonnenmulde“ etwas näher an die Skateanlage. Rechnerisch ist hier von einem um 1 dB(A) höheren Beurteilungspegel auszugehen. Im Vergleich zur ursprünglichen Baugenehmigung der Skateanlage wurde zwischenzeitlich eine Schallschutzwand aus Holz errichtet. Diese Schallschutzwand ist fugendicht und hat ein Flächengewicht von 11 kg/m². Gemäß VDI 2720 („Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Blatt 1) ist das Luftschalldämmmaß dieses Hindernisses groß genug, wenn die flächenbezogene Maße 10 kg/m² beträgt. Bei diesem Wert ist das Schalldämmmaß > 10 dB und somit die Transmission des Schalles durch das Hindernis vernachlässigbar.

Da die durch die errichtete Schallschutzwand zu erwartende Lärminderung mehr als 1 dB(A) betragen sollte, ergibt sich durch ein geplantes Wohngebäude im Änderungsbereich „A“ keine ungünstigere immissionsschutzfachliche Bewertung als bei der Baugenehmigung der Skateanlage.

In seiner schalltechnischen Bewertung stellt das Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, abschließend fest, dass sowohl durch den Betrieb der Sportanlagen (Tennisplatz, Fußballplatz), als auch durch den Betrieb der Skateanlage an dem im Änderungsbereich „A“ geplanten Wohngebäude mit

keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Für die Änderungsplanung ergeben sich demzufolge keine besonderen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

6.5 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb der beiden Änderungsbereiche weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor.

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

6.6 Bodenschutz, Grundwasserschutz

Die bislang als private, teilweise bereits überbaute Gartenfläche (Bereich „A“) bzw. Brach-/Sukzessionsfläche (Bereich „B“) genutzten Änderungsbereiche befinden sich im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Nach der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt handelt es sich beim Bodenkomplex hier vorwiegend um Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartspektrum. Aufgrund des abgelagerten Materials der Jungmoräne, kommt es oftmals zu kleinräumig wechselhafter Gesteinsausbildung. Bei den in der Vergangenheit im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ bereits durchgeführten Baumaßnahmen (Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen) sind auf den inmitten dieses Wohngebietes liegenden Änderungsbereichen auch bereits teilweise Veränderungen der natürlichen Bodenzusammensetzung erfolgt. Generell ist infolge der eher breiigen bis weichen Konsistenz der Böden von einer hohen Wasser- und Frostempfindlichkeit und einer nur geringen Wasserdurchlässigkeit auszugehen.

Die Grundwasserverhältnisse variieren in den Änderungsbereichen räumlich teils stark. Infolge des unmittelbar anliegenden Gewässers des Katzenbaches und der vorhandenen Topographie ist örtlich von einem teilweise oberflächennah anstehenden Grundwasser (sensible Grundwasserböden) auszugehen.

Bei dem Großteil der künftig wohnbaulich zu nutzenden Flächen der beiden Änderungsbereiche handelt es sich bislang um offene unversiegelte Bodenflächen, die als private Gartenflächen genutzt werden (Bereich „A“) oder als Brach-/Sukzessionsfläche bislang noch keiner Nutzung unterliegen (Bereich

„B“). Im Änderungsbereich „A“ sind Teile der wohnbaulich zu nutzenden Flächen bereits versiegelt (Nebengebäude, Pkw-Stellplatz).

Mit Umsetzung der geplanten maßvollen wohnbaulichen Nutzung gehen in beiden Änderungsbereichen in geringem Umfang bislang offene Bodenflächen verloren. Zudem kann ein Teil der Bodenflächen auch temporär für Baustelleneinrichtungen etc. beansprucht sowie durch Staub- und evtl. auch Schadstoffemissionen belastet werden. Die infolge der geplanten baulichen Anlagen (Wohngebäude, Garagen etc.) entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der örtlich vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten baulichen Anlagen kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. Zudem gehen auf den künftig versiegelten Flächen der beiden Änderungsgebiete die bisherigen Bodenfunktionen dauerhaft verloren.

Im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung räumt die Gemeinde Oy-Mittelberg im vorliegenden Fall einer maßvollen wohnbaulichen Arrondierung innerhalb des bestehenden Wohngebietes „Sonnenmulde I“ einen höheren Stellenwert ein, als dem Erhalt von offenen Bodenflächen auf Restflächen innerhalb dieses bereits stark versiegelten Siedlungsgebietes („Innen- vor Außenentwicklung“). Zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung werden die sonstigen befestigten Flächen auf ein Minimum reduziert (Garagenzufahrt, Haupteingang) und nur als Pflaster oder versickerungsfähiger Belag zugelassen. Zudem bleibt der Großteil der beiden Änderungsbereiche von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen.

7. Städtebauliche Statistik

7.1 Änderungsbereich „A“

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,07	46,7
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,07	46,7
Verkehrsflächen	0,01	6,7
- Öffentliche Verkehrsflächen (Planung/Bestand)	0,01	6,7
Grün-/Freiflächen	0,07	46,6
- Öffentliche Grünflächen	0,06	39,9
- Wasserflächen (Katzenbach)	0,01	6,7
Gesamtfläche	0,15	100,0

7.2 Änderungsbereich „B“

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,05	15,6
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,05	15,6
Verkehrsflächen	0,07	21,9
- Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	0,07	21,9
Grün-/Freiflächen	0,20	62,5
- Öffentliche Grünflächen	0,19	59,4
- Wasserflächen (Katzenbach)	0,01	3,1
Gesamtfläche	0,32	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 15.05.2023



ARNOLD CONSULT AG