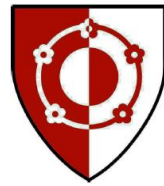


Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Nahversorgung Oy“

BEGRÜNDUNG

vom 23.11.2020

geändert am:
19.04.2021

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ mit 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Oy-Mitte“

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Vorhabengebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet	6
2.4	Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld	6
2.5	Topographie und Vegetation	6
2.6	Geologie, Hydrologie und Altlasten	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Regional- und Landesplanung	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	11
3.4	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	12
4.	Planungsvorgaben, sonstige Vorgaben	13
4.1	Städtebauliches Sanierungskonzept „Ortskern Oy“, Vorbereitende Untersuchungen	13
4.2	Einzelhandelskonzept	14
5.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
5.1	Ziele der Planung	14
5.2	Plankonzept	15
5.3	Art der baulichen Nutzung	16
5.4	Maß der baulichen Nutzung	17
5.5	Sonstige Festsetzungen	17
5.5.1	Höhenlage, Bezugspunkte	17
5.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	18
5.5.3	Stellplätze, Nebenanlagen	19
5.5.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	19
5.5.5	Werbeanlagen	20
5.6	Grünordnung, Freiraum	21
5.7	Verkehr	21
5.7.1	Motorisierter Individualverkehr	21
5.7.2	Ruhender Verkehr	21
5.7.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	22
5.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	22
5.8	Immissionsschutz	22
6.	Ver- und Entsorgung	24
6.1	Wasserversorgung	24
6.2	Abwasserentsorgung	24
6.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	24

6.4	Strom- und Gasversorgung	25
6.5	Fernmeldeanlagen	25
6.6	Abfallbeseitigung.....	25
7.	Umweltbelange	26
7.1	Allgemein	26
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz	26
7.3	Artenschutz	27
7.4	Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	28
7.5	Luft, Klima, Schallimmissionen	28
7.5.1	Luft	28
7.5.2	Klima	29
7.5.3	Lärm	29
7.6	Denkmalschutz	29
7.7	Bodenschutz, Grundwasserschutz.....	30
8.	Vertragliche Regelungen	30
9.	Städtebauliche Statistik	31

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 19.04.2021.

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Das zwischen der Wertacher Straße und der Hauptstraße, weitestgehend zentral im Ortsteil Oy liegende Grundstück Flur Nr. 3594, Gemarkung Mittelberg, wird bislang durch die VR-Bank und einen Raiffeisenhandel genutzt. Zudem ist auf diesem Grundstück bzw. dem Grundstück Flur Nr. 3589/2 und einem Teil des Grundstückes Flur Nr. 3589 auch noch das alte Feuerwehrhaus mit zugehörigen Nebenanlagen vorhanden. Nun sollen diese Flächen baulich neu geordnet und für einen Lebensmittelmarkt mit integrierter Servicestelle der VR-Bank entwickelt werden. Diesbezüglich wurde bereits ein Antrag an die Gemeinde gestellt, auf dem Areal zwischen Wertacher Straße und Hauptstraße einen neuen Lebensmittelmarkt mit integrierter Bank-Servicestelle und zugehörigen Pkw-Stellplätzen umzusetzen. Die Grundzüge dieses Vorhabens wurden der Öffentlichkeit auch bereits am 24.06.2020 in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes, der verkehrlichen Neuordnung und Abwicklung, sowie der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben hat der Gemeinderat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 06.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ beschlossen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Erschließung des neuen Lebensmittelmarktes werden in den Umgriff dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB auch Teile der öffentlichen Verkehrsflächen der Hauptstraße (Teilfläche aus Fl. Nr. 3668) und der Wertacher Straße (Fl. Nr. 3594/4 und 3640 TF) miteinbezogen.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet liegt in zentraler Lage des Ortsteiles Oy östlich der Wertacher und westlich der Hauptstraße. Das Ortszentrum von Oy mit dem neuen Rathaus liegt etwa 400 m nördlich des Vorhabengebietes.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Vorhabengebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 3589/2, 3594 und 3594/4 (Gehweg an der Wertacher Straße) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 3589, 3640 (Wertacher Straße) und 3668 (Hauptstraße). Das Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Mittelberg.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine bauliche Neuordnung vorgesehene Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,52 ha. Davon entfallen ca. 0,41 ha auf das geplante Sondergebiet (SO_{NV}), ca. 0,06 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, und ca. 0,05 ha auf private Grünflächen.

Die überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen der Flur Nrn. 3589, 3589/2 und 3594, befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Bei den teilweise überplanten Grundstücksflächen Flur Nr. 3594/4 und 3640 (Wertacher Straße) und 3668 (Hauptstraße) handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegen.

2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet wird im nördlichen Teilbereich bislang durch ein zweigeschossiges Gebäude baulich geprägt, das derzeit noch von der VR Bank genutzt wird. Südlich zu diesem liegt ein eingeschossiges Markt- / Lagergebäude eines Raiffeisenmarktes, der aktuell ebenfalls noch in Betrieb ist. Im südlichen Teil des baulich neu zu ordnenden Areals befindet sich zudem ein eingeschossiges Gebäude mit turmartigem Anbau („Schlauchturm“), das bislang durch die örtliche Feuerwehr genutzt wurde. Die Hofflächen um die vorhandenen Bestandsgebäude sind großflächig mit Asphalt versiegelt und werden als Stellplätze, Zufahrt oder Lagerflächen genutzt. Lediglich der nördliche Zwickel des Vorhabengebietes ist bislang als größere, zusammenhängende private Grünfläche gestaltet.

Bei den teilweise überplanten Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Wertacher Straße handelt es sich um die bestehenden Gehwege entlang dieser Straßen und einen kleinen Teil an Straßenbegleitgrün.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Das Umfeld des Vorhabengebietes weist sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen auf. So finden sich in südlicher Nachbarschaft die Lagehallen und Betriebsgebäude des gemeindlichen Bauhofes mit stark versiegelten Hofflächen, sowie zweigeschossige Dienstleistungsgebäude mit integrierten Wohnnutzungen. Westlich des Straßenraumes der Wertacher Straße folgen vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude unterschiedlicher Ausprägung und Kubaturen. Im Osten des Knotens der Wertacher Straße mit der Hauptstraße liegen ebenfalls vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude, während im weiteren südlichen Verlauf der Hauptstraße mehrere Einzelhandelsnutzungen mit großmaßstäblichen Gebäudestrukturen und Stellplatzanlagen folgen. Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Wertacher Straße sind mit beidseitigen Gehwegen und bereichsweisen Straßenbegleitgrünflächen ausgebildet.

2.5 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topographisch bewegten Umfeld. Das planerisch neu zu ordnende Areal fällt dabei von der westlichen bis zur östlichen Grenze hin von knapp 940 m ü. NN auf ein Höhenniveau von etwa 935 m ü. NN kontinuierlich ab.

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) im Vorhabengebiet besteht aus dem Waldmeister-Tannen-Buchenwald mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, Waldgersten-Tannen-Buchenwald oder Rundblattlabkraut-Tannenwald. Geschützte Biotopstrukturen oder sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile etc. sind auf dem überplanten Areal bislang nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Areals und dessen Lage inmitten der Ortslage von Oy, findet sich lediglich im nördlichen Teil des Vorhabengebietes nennenswerter, zusammenhängender Grünbestand, der bislang als Rasenfläche intensiv gepflegt wird. Entlang der Hauptstraße und der Wertacher Straße sind in dieser Grünfläche insgesamt fünf Bestandsbäume (Laubbäume) unterschiedlichsten Alters und Ausprägung vorhanden.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet im Übergangsbereich der Iller-Lech-Jungmoränenregion und der Allgäuer Molasse-Vorberge. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord-)alpen zugehörig.

Im Rahmen einer Baugrunderkundung wurde im Vorfeld der Planungen vom Büro fm Geotechnik bereits ein geotechnisches Gutachten (Projekt-Nr. A1806008 vom 18.07.2018) angefertigt, bei welchem insgesamt sechs Rammkernsondierungen sowie vier schwere Rammsondierungen im Bereich des geplanten Gebäudes sowie der geplanten Parkplatzflächen abgeteuft wurden. Unterhalb der Asphaltdecke wurden hierbei im Vorhabengebiet teilweise aufgefüllte Böden in Form von gering schluffigen, lokal gering bis schwach schluffigen, sandigen bis stark sandigen sowie schwach steinigen Fein- bis Grobkiesen angetroffen. Darunter zeigte sich Torf als schwach zersetzter bis zersetzter Schluff, sowie Beckenablagerungen mit organischen Anteilen. Insbesondere im Schluff wurden teilweise anthropogene Einschlüsse in Form von Ziegelresten erkundet. Mutterboden wurde nur im Bereich der Rasenfläche angetroffen und setzt sich aus einem schwach tonigen, feinsandigen, vereinzelt kiesigen sowie humosen Schluff zusammen.

Aus den einzelnen Untersuchungsstellen wurden Bodenproben zur umwelttechnischen Vordeklaration entnommen. Für den Mutterboden haben sich hierbei für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) keine Auffälligkeiten bei den untersuchten Parametern gezeigt. Ähnlich verhält es sich beim Torf. In einer bereits bei der Erkundung durch starken Benzingeruch auffälligen Bodenprobe im Bereich der künftigen Stellplatzflächen wurden jedoch erhöhte Werte für Koh-

lenwasserstoffe, PAK sowie Benzo[a]pyren ermittelt, so dass diese Probe höher als Z2-Material eingestuft werden musste. Bei einem Eingriff in diese Böden ist das Material auf ein Haufwerk zu lagern und eine Beprobung gemäß LAGA PN98 durch einen anerkannten Fachgutachter durchzuführen. Sofern Bodenmaterial von der Baustelle abtransportiert wird, sind, in Absprache mit der annehmenden Stelle, Haufwerk bezogene Beprobungen gemäß den Vorschriften der LAGA PN98 notwendig, so dass das Material ordnungsgemäß verwertet bzw. entsorgt werden kann.

Das über Z2 belastete Material wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens unter Einhaltung des hierfür nach den geltenden Regelwerken vorgeschriebenen Vorgehens (Zwischenlagerung, Beprobung, Untersuchung etc.) ordnungsgemäß entfernt. Zur Überwachung dieser Maßnahmen wird ein geeignetes Fachbüro eingeschaltet. Im Rahmen des zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin noch final abzuschließenden Durchführungsvertrages wird auch eine verbindliche Regelung hierzu sowie zum Umgang mit weiteren ggf. auftretenden Belastungen aufgenommen.

Hydrologisch sind die oberflächennah angetroffenen Böden als sehr schwach durchlässige Böden einzustufen, so dass eine direkte Versickerung von Oberflächenwasser im Vorhabengebiet nicht möglich ist.

Während den Aufschlussarbeiten wurde in den schweren Rammsondierungen sowie in der Rammkernsondierung teilweise ab Tiefen von ca. 2,75 m unter Geländeoberfläche Wasser angetroffen. Hierbei handelt es sich um Schichtwasser, welches vorwiegend in den stark feuchten Beckenablagerungen und Torfschichten vorkommt. Ein ausgeprägter Grundwasserleiter wurde nicht erkundet. Nach langanhaltenden Niederschlägen muss daher im Vorhabengebiet grundsätzlich mit Schichtwasser gerechnet werden. Konkrete Informationen zu Grundwasserständen liegen für das Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Detaillierte Ausführungen zur geologischen bzw. hydrologischen Situation sowie zu Altlasten sind dem geotechnischen Gutachten des Büros fm Geotechnik (Nr. A1806008 vom 18.07.2018) zu entnehmen.

Zudem hat die Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich des Vorhabengebietes im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2009 auch bereits eine Recherche zu möglichen Vorkommen von Gewässern 3. Ordnung vorgenommen. Im Rahmen dieser Untersuchungen haben sich für das Areal des geplanten Nahversorgungsmarktes keinerlei Hinweise auf einen möglichen Verlauf von derartigen Gewässern bzw. von entsprechenden Verrohrungen ergeben, so dass diese mit hinreichender Gewissheit im Bereich des Vorhabengebietes ausgeschlossen werden können. Wasserwirtschaftliche Be-

lange werden diesbezüglich durch das geplante Vorhaben demnach nicht berührt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Oy-Mittelberg liegt in der Planungsregion 16 (Allgäu) und befindet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten - Füssen. Oy-Mittelberg ist als Kleinzentrum Bestandteil des Allgemeinen ländlichen Raumes.

Gemäß Regionalplan (RP) der Region Allgäu ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen [RP TEIL B II 2.1.1 (Z)].

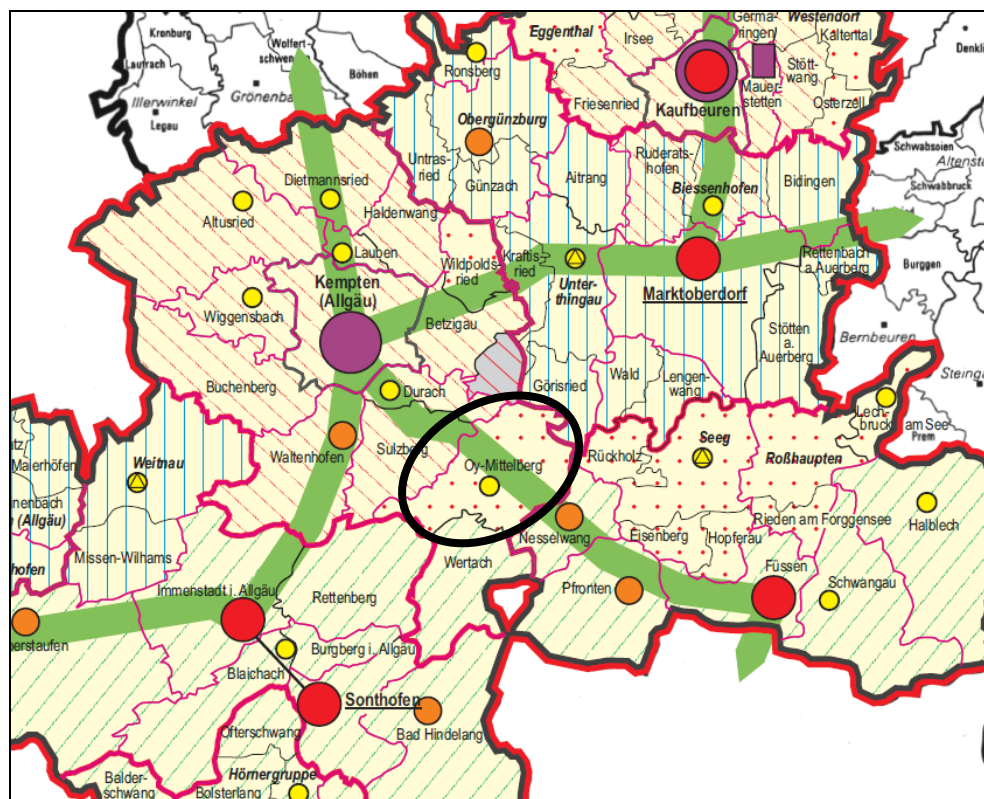


Abb. 2: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 16 (Allgäu), © Regionaler Planungsverband Allgäu

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern [LEP 2.2.5 (G)] soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP. Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum [LEP 5.3.1 (Z)], zur Lage in der Gemeinde [LEP 5.3.2 (Z)] und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen [LEP 5.3.3 (Z)] zu beachten.

Die Gemeinde Oy-Mittelberg ist im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) zum Kleinzentrum bestimmt worden. Sie stellt somit einen geeigneten Makrostandort für Einzelhandelsbetriebe wie den gegenständlichen Lebensmittelmarkt dar.

Das geplante Vorhaben befindet sich im baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen der Ortslage Oy, so dass auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich vorhanden ist. Mit einer neuen überdachten ÖPNV-Haltestelle unmittelbar an der Westfassade des Lebensmittelmarktes, an der Wertacher Straße, einer weiteren ÖPNV-Haltestelle in etwa 200 m fußläufiger Entfernung und dem Bahnhofpunkt Oy in etwa 400-500 m Entfernung zum Vorhabengebiet liegt eine angemessene Anbindung an den ÖPNV vor. Demnach handelt es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden [LEP 5.3.3 (Z)]. Nahversorgungsbetriebe sind im Sinne des LEP-Ziels 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche (im vorliegenden Fall ist eine Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² festgesetzt) von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt.

Wie auch die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 19.10.2020 feststellt, stehen dem geplanten Vorhaben aus den vorgenannten Gründen keine landesplanerischen Belange entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem seit 19.01.1997 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Randeingrünung dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

Die geplante bauliche Neuordnung des Areals für einen Lebensmittelmarkt 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 in unmittelbarem Umfeld (Einzelhandelnutzungen östlich Hauptstraße, Bauhof in südlicher Nachbarschaft etc.) aber nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wege einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. In diesem Zusammenhang wird das Vorhabengebiet im Flächennutzungsplan zukünftig als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (NV)“ dargestellt.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die überplanten Flächen sind im nördlichen Teilbereich bereits Bestandteil des seit 28.04.1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Oy-Mitte“ (einschließlich seit 11.01.1985 rechtsverbindliche 1. Änderung) und in diesem als öffentliche Grün- bzw. Verkehrsflächen dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Oy-Mitte“ ist in der Planzeichnung

(Teil A) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ entsprechend nachrichtlich dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP Nr. 3 „Oy-Mitte“ der Gemeinde Oy-Mittelberg

Der Großteil des baulich neu zu ordnenden Areals ist bislang aber noch nicht Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB. Aufgrund der zentralen Lage in der Ortslage Oy und dem baulichen Zusammenhang zu benachbarten Siedlungsstrukturen, können diese Flächen planungsrechtlich als sogenannter baulicher Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Demnach müssen sich Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung des Vorhabengebietes weist jedoch keine einheitliche städtebauliche Struktur auf und bedarf demnach der städtebaulichen Ordnung durch eine verbindliche Bauleitplanung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Lebensmittelmarkt und die ergänzenden Nutzungen (Bankfiliale, Post etc.) muss demzufolge der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ aufgestellt werden.

3.4 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann nach § 13a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten

Verfahren aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bislang gewerblich oder als Dienstleistungsstandort genutzter Bereich inmitten der Ortslage Oy als künftiger Nahversorgungsstandort planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll.

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

- Die im Vorhabengebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird für den geplanten Lebensmittelmarkt mit 1.800 m² deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² betragen.
- Durch den vorhabenbezogenen 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. Planungsvorgaben, sonstige Vorgaben

4.1 Städtebauliches Sanierungskonzept „Ortskern Oy“, Vorbereitende Untersuchungen

Für den Ortskern der Ortslage Oy wurde auf Grundlage von Vorbereiteten Untersuchungen des Büros SEP StadtEntwicklungsPlanung, München, vom März 2009 von der Gemeinde Oy-Mittelberg am 01.07.2009 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Oy“ erlassen. Für dieses Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden sollen. Das Vorhabengebiet liegt vollumfänglich innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Oy“. In der vorbereitenden Untersuchung wird für das Vorhabengebiet eine Verbesserung der Baugestalt vorhandener Gebäude vorgeschlagen. Mit der nun geplanten baulichen Neuordnung des überplanten Areals und der Errichtung eines neuen, gestalterisch ansprechenden Lebensmittelmarktes steht die Planung den Vorgaben des Sanie-

rungsgebietes „Ortskern Oy“ demnach nicht entgegen, sondern trägt diesen Rechnung.

4.2 Einzelhandelskonzept

Durch das Büro Heider, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse, Augsburg, wurde im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept als Fachbeitrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung und die Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB aufgestellt, mit dem Ziel die Erfordernisse und Möglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung am Ort zu ermitteln. Zudem wurden darin Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte und der Versorgung aufgezeigt. In einer aktuellen Bewertung der Situation hat das Büro Heider festgestellt, dass seit 2008 eine erhebliche städtebauliche Aufwertung und Qualitätssteigerung der Ortsmitte von Oy erfolgt ist. Trotzdem besteht immer noch eine hohe Dringlichkeit im Hinblick auf einen „zeitgemäßen“ Lebensmittelmarkt zur Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung. Mit den nun geplanten Lebensmittelmarkt kann dem Nahversorgungsdefizit in der Ortslage Oy an zentraler Stelle des Ortes begegnet werden und dieser dringende Bedarf künftig erfüllt werden.

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

5.1 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist eine Verbesserung der kleinräumigen Versorgung für die Wohnbevölkerung im Wohneinzugsbereich des Gemeindegebiets Oy-Mittelberg. Innerhalb des überplanten Areals zwischen der Wertacher und der Hauptstraße soll ein Lebensmittelmarkt mit Randsortimenten, Postschalter und Backshop sowie Räumlichkeiten für eine Bankfiliale für Beratung, Videoservice und Automaten realisiert werden. Insgesamt betrachtet ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m² an diesem Standort vorgesehen. Die für die geplante Einzelhandelseinrichtung vorgesehenen Sortimente liegen der Leitvorstellung zugrunde, dass ein umfassendes Angebot des vorwiegend kurzfristigen, täglichen und zur Ergänzung ein Angebot des periodischen Bedarfs (Nahversorgung) räumlich konzentriert bereitgestellt wird.

Mit einer in das Marktgebäude integrierten, maximal 60 m² Nutzfläche umfassenden Bankfiliale sollen auch künftig die im Bestand am überplanten

Standort in Oy bereits vorhandenen Angebote (Beratung, Videoservice, Automaten etc.) der VR-Bank wieder ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Oy“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung des Vorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB am Standort nicht möglich ist (siehe Kapitel 3.3). Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der geplanten Einzelhandelseinrichtung werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Straßen teilweise in den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einbezogen.

5.2 Plankonzept

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Übersichtsplan, Dachaufsicht, Ansichten) des Architekturbüros Roman Riefler, Baidt, vom 23.11.2020. Das räumlich-bauliche Konzept sieht ein eingeschossiges Marktgebäude entlang der Wertacher Straße vor. Im Einmündungsbereich von Hauptstraße und Wertacher Straße knickt das Gebäude ab und bildet eine, dem Standort angemessene Raumkante, mit ausreichend Freiraum zum Straßenkörper. Östlich des neuen Baukörpers (Grundfläche maximal 1.800 m²) wird eine neue Stellplatzanlage mit 59 oberirdischen Kfz-Stellplätze zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs der geplanten Einzelhandelseinrichtung ausgebildet. Diese werden durch die Neupflanzung von insgesamt sieben neuen Laubbäumen räumlich gegliedert und gefasst.

Das gesamte Höhenniveau des neuen Marktes (Erdgeschossfertigfußboden, Zugang) und der Stellplatzanlage wird auf das Höhenniveau der Hauptstraße bezogen, über die künftig auch die gesamte Haupteerschließung des neu geordneten Areals stattfindet (Kundenverkehr, Anlieferung, Fußgänger und Radfahrer). Durch die geplante Situierung des Gebäudes kann auf dem topographisch bewegten Areal künftig auf städtebaulich nachteilig wirkende Stützbauwerke verzichtet werden.

Bei der Gestaltung des neuen Lebensmittelmarktes werden ortstypische Gestaltungsmerkmale des umgebenden Siedlungsgebietes aufgegriffen. So interpretieren das gefaltete Dach und die Materialität der Fassaden (Holz, Putz) die traditionelle Bauform im Allgäu und ergänzen bzw. stärken somit die in der Ortslage Oy bestehenden Baustrukturen. An der Wertacher Straße wird im Bereich einer neuen ÖPNV-Haltestelle ein Einschnitt in das Gebäude verwirklicht, der ein witterungsunabhängiges Warten auf den Bus

ermöglicht. Der künftige Eingangsbereich in das Gebäude an der Hauptstraße wird durch eine Glasfassade hervorgehoben. Darüber hinaus wird der gestreckte Baukörper durch die unterschiedlichen Höhenentwicklungen gegliedert und trägt der speziellen Topographie des Areals Rechnung.

Letztlich wird für das neue Gebäude eine Architektur und Ausprägung gewählt, die sich einerseits verträglich in die umgebenden Gestaltungsstrukturen der Ortslage Oy einfügt, andererseits aber künftig auch einen markanten Blickfang an dem relativ stark frequentierten Knoten der Wertacher Straße mit der Hauptstraße ermöglicht.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Nachdem sich die geplante Nutzung nicht den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt, wird der für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integrierter Bankfiliale vorgesehene Bereich des Vorhabengebietes als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ (SO_{NV}) festgesetzt.

Innerhalb des SO_{NV} ist entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Lebensmittelmarkt mit Postschalter und Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 1.050 m² mit Lebensmittelsortimenten zulässig. Zudem sind integriert in den Lebensmittelmarkt Räumlichkeiten für eine Bankfiliale für Beratung, Videoservice und Automaten mit einer maximalen Nutzfläche von 60 m² vorgesehen.

Neben den Verkaufsflächen sind innerhalb des Lebensmittelmarktes die üblicherweise mit dieser Hauptnutzung in funktionalem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume zulässig. Darüber hinaus dürfen innerhalb des Sondergebietes auch sämtliche Anlagen (Be- und Entlüftung etc.) umgesetzt werden, die für die Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung zwingend erforderlich sind. Auch alle weiteren in funktionalem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehenden Anlagen und Nutzungen, wie Kfz-/Fahrradstellplätze, Stellplätze für Einkaufswagen etc. werden innerhalb des Sondergebietes generell zugelassen.

Der Begriff der Verkaufsfläche ist grundsätzlich bereits in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hinreichend deutlich definiert, so dass eine darüberhinausgehende Definition planungsrechtlich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich ist.

Letztlich sind im Sondergebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag auch tatsächlich gegenüber der Gemeinde Oy-Mittelberg verpflichtet hat.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche (GF, Höchstmaß), die zulässige Wandhöhe (WH, Höchstmaß) und die zulässige Firsthöhe (FH, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Für das neue Gebäude wird gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine maximale Grundfläche von 1.800 m² festgesetzt. Die maximale Grundfläche von 1.800 m² entspricht, bezogen auf das gesamte private Grundstück (Flächengröße ca. 4.634 m²), einer errechneten Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,39. Mit dieser Festsetzung kann die für Sondergebiet in § 17 Abs. 1 BauNVO definierte Obergrenze zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) noch deutlich unterschritten werden. Mit der Möglichkeit einer Überschreitung der für das neue Gebäude festgesetzten Obergrenze der Grundfläche (maximal 1,800 m²) bis maximal 4.110 m² durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Wege etc.) wird sichergestellt, dass diese in funktionalem Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt stehenden Anlagen im Vorhabengebiet künftig auch entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden können.

Da es sich bei dem geplanten Baukörper um ein eingeschossiges Gebäude handelt (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan), kann davon ausgegangen werden, dass die für das geplante Gebäude maximal mögliche Geschossfläche mit der maximal zulässigen Grundfläche gleichzusetzen ist.

Um gewährleisten zu können, dass der geplante Lebensmittelmarkt auch tatsächlich mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Höhenentwicklung und Kubatur realisiert werden kann, sind die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe) des neuen Gebäudekomplexes auf diese Vorgaben abgestellt. Mit einer maximalen Wandhöhe von 8,2 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,7 m kann für die spätere Ausführungsplanung noch eine gewisse Flexibilität gesichert werden.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung können die Höhengiveaus und Kubaturen der umliegenden Baustrukturen aufgenommen und der neue Lebensmittelmarkt verträglich in den umgebenden Siedlungsraum der Ortslage Oy integriert werden.

5.5 Sonstige Festsetzungen

5.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit der Festsetzung zur zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des neuen Gebäudes (936,3 m ü. NN) kann ein

einheitliches Höhenniveau für den Lebensmittelmarkt und dessen Umfeld sichergestellt werden, das auch den Ansprüchen der Barrierefreiheit Rechnung trägt. Die Orientierung am Höhenniveau der Hauptstraße wurde gewählt, da zu dieser Straße der künftige Eingangsbereich des Marktes orientiert ist und auch die Zufahrt für die Kunden abgewickelt wird. Zudem kann damit ein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude vermieden werden, zumal das künftige Gebäude im südlichen Vorhabenbereich mit dieser Vorgabe ca. 3,5 m unter dem natürlichen Gelände zu liegen kommt.

Um auf dem Gebäudedach künftig betrieblich notwendige technische Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) vorsehen zu können, darf die maximal festgesetzte Firsthöhe durch diese untergeordneten Dachaufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden.

5.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der Baugrenzen orientiert sich eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung), die unter Berücksichtigung einer angemessenen Integration des neuen Marktgebäudes in die Umgebung erstellt wurde, auch in der vorgesehenen Form umgesetzt wird.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Vorhabengebiet textlich festgesetzt. Nachdem es sich auf dem überplanten Areal im Bestand bereits um eine gewerbliche Nutzung handelt und auch in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft (Bauhof etc.) ähnliche Strukturen vorhanden sind, wird für die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet der gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Gewerbegebieten geltende Wert von 0,25 H herangezogen.

Bei der Bemessung von Abstandsflächen vor Gebäudeaußenwänden wird regelmäßig davon ausgegangen, dass, jedenfalls bei einem verbleibenden Lichteinfallswinkel von mindestens 45° zur Waagrechten in Höhe der Fensterbrüstung, noch von einem ausreichenden Lichteinfall auszugehen ist, der gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht. Denn mit einem solchen Lichteinfallswinkel kann üblicherweise eine ausreichende Belichtung der hinter den Gebäudeaußenwänden liegenden Räume sichergestellt werden. Bei zwei sich gegenüberliegenden Gebäudewänden sind somit gesunde Wohnverhältnisse in der Regel dann noch gewährleistet, wenn beide Gebäudewände mindestens die halbe Wandhöhe (0,5 H) bis zur maßgeblichen Grundstücksgrenze bzw. zur Mitte der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünfläche einhalten. Im vorliegenden Fall kann bei dem neu geplanten

Lebensmittelmarkt zur Wertacher Straße nach Westen und zur Hauptstraße nach Norden eine Abstandsfläche von mindestens 0,5 H zur Mitte der öffentlichen Fläche dieser Straßenräume eingehalten werden. Den vorgenannten Bedingungen für eine ausreichende Belichtung wird somit im Vorhabengebiet angemessen Rechnung getragen.

Im Süden des Vorhabengebietes kann ein Abstand von mindestens 3,0 m vom geplanten Baukörper zum Grundstück Flur Nr. 3589/3, Gemarkung Mittelberg, eingehalten werden. Damit ist für die angrenzende Nutzung auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin eine ausreichende Besonnung und Belichtung gewährleistet, zumal der geplante Lebensmittelmarkt im Norden des Nachbargebäudes liegt.

Aus den genannten Gründen sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung benachbarter Grundstücke und Nutzungen zu erwarten.

5.5.3 Stellplätze, Nebenanlagen

Für die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Bankfiliale) müssen die nachzuweisenden Stellplätze auf einer neuen, oberirdischen Stellplatzanlage östlich des neuen Gebäudes untergebracht werden. Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Bereich dieser Stellplatzanlage werden oberirdische Garagen und Carports in diesem Bereich ausgeschlossen. Diese Zielsetzung verfolgt auch die Vorgabe, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb von eigens hierfür im Vorhabengebiet festgesetzten Flächen („Na“) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen. U. a. zur besseren Orientierung sollen im Bereich der neuen Stellplatzanlage auch unterschiedliche Beläge für die Fahrgassen und Stellplätze gewählt werden. Mit den vorgenannten Beschränkungen / Anforderungen kann auch den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu Stellplätzen und Nebenanlagen Rechnung getragen werden.

5.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung orientieren sich eng an der Objektplanung der Vorhabenträgerin (Vorhaben- und Erschließungsplan). Sie stellen eine verträgliche Gestaltung der neuen baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten baulichen Neuordnung des in zentraler Lage des Ortes Oy liegenden Vorhabengebietes sicher. Mit den Vorgaben zur Dachneigung (flachgeneigtes Satteldach mit 3° bis 15°) wird die geplante

Dachlandschaft des Lebensmittelmarktes, mit zwei ineinander verschnittenen Satteldächern planungsrechtlich gesichert.

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

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung des Vorhabengebietes gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll der private Freiraum um den neuen Lebensmittelmarkt mit einer hohen Durchlässigkeit und Offenheit gestaltet und wahrgenommen werden. Demnach werden in diesen Bereichen Einfriedungen nur als untergeordnete Sockel oder Bordsteine zugelassen. Gegenüber angrenzenden privaten Grundstücken dürfen aus Gründen der Sicherheit hingegen bis maximal 2,0 m hohe Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sockel errichtet werden. Da sich nach Abbruch des alten Feuerwehrgebäudes eine weitläufige Einsehbarkeit in den kommunalen Bauhof-Bereich ergibt, darf zur Unterbrechung dieser Sichtbeziehungen gegenüber dem Grundstück Fl. Nr. 3589 alternativ auch eine Sichtschutzwand als geschlossene Einfriedung (PVC-Platte, blickdichter Holzzaun) mit einer maximalen Höhe von 2,0 m ausgebildet werden. Zur gestalterischen Aufwertung kann diese geschlossene Einfriedung auf der Seite zu den Stellplätzen ggf. mit einem großformatigen Wandbild des Alpenpanoramas etc. gestaltet oder mit Kletterpflanzen begrünt werden.

5.5.5 Werbeanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen sollen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sicherstellen. Dabei soll vor allem verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Vorhaben eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen ausüben. Die Architektur des neuen Gebäudes soll künftig klar im Vordergrund stehen. Demzufolge werden aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Vorhabengebiet ebenso ausgeschlossen, wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen.

Der geplante Werbepylon an dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Standort an der Hauptstraße, der ausschließlich Werbeflächen für den geplanten Lebensmittelmarkt und die Bankfiliale enthält, wird mit einer Höhe von ca. 7,0 m und einer Breite von ca. 1,6 m errichtet.

5.6 Grünordnung, Freiraum

Wie es im Status quo im Bereich des Vorhabengebietes bereits der Fall ist, sind die grünordnerischen Gestaltungsmöglichkeiten des innerörtlichen Areals lediglich auf wenige Bereiche beschränkt. So wird die neu entstehende Stellplatzanlage durch sieben neue Laubbäume gefasst und räumlich gegliedert. Ergänzend wird der Bereich zwischen Gebäude und dem Straßenraum am Knoten Wertacher Straße / Hauptstraße wieder als private Grünfläche gestaltet und mit einem neuen Laubbaum bepflanzt. Zudem werden auch die Übergangsbereiche zu den südlich bzw. südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücken als Grünflächen gestaltet. Zur Überbrückung des Höhenniveaus zur südlich angrenzenden Nachbarschaft wird in Verlängerung der südlichen Außenfassade des Lebensmittelmarktes in Teilbereichen eine Stützwand mit einer maximalen Höhenausdehnung von etwa 2 m (Oberkante maximal 938,0 m ü. NN) nach Westen bzw. Südwesten teilweise entlang der neuen Stellplatzanlage geführt.

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann eine der zentralen Lage des planerisch neu zu ordnenden und zu entwickelnden Standortes angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden. Das Grundgerüst der künftigen privaten Durch- und Eingrünung des Vorhabengebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

5.7 Verkehr

5.7.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird im Osten des Vorhabengebietes über eine neue Ein-/Ausfahrt an die Hauptstraße gewährleistet. Über die Hauptstraße erfolgt eine angemessene Verknüpfung mit dem kommunalen Straßennetz der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die Anlieferfahrzeuge werden von der Ein-/Ausfahrt aus über die Stellplatzanlage bis zur Anlieferzone im südlichen Randbereich des neuen Gebäudes geführt, in welchen diese dann rückwärts einschleifen können.

5.7.2 Ruhender Verkehr

Für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs des geplanten Lebensmittelmarktes mit Postschalter, Backshop und integrierter Bankfiliale werden im Vorhaben- und Erschließungsplan östlich des geplanten Baukörpers insgesamt 59 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Mindestens zwei dieser Stellplätze werden auch behindertengerecht ausgeführt und liegen in unmittelbarer Nähe des künftigen Markteinganges. Nach der Satzung über die Her-

stellung und Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung) der Gemeinde Oy-Mittelberg vom 07.07.2020 sind für die geplante Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 1.050 m² exakt 52,5 Stellplätze (1 Stellplatz/je 20 m² VKF) nachzuweisen. Mit den geplanten Stellplätzen (Anzahl 59) wird diesen Anforderungen somit ausreichend Rechnung getragen. Zudem sind gemäß Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung insgesamt 10,5 Fahrradabstellplätze (1 Fahrradabstellplatz/je 100 m² VKF) nachzuweisen, die ebenfalls innerhalb des Vorhabengebietes untergebracht werden können.

5.7.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Erschließung des neuen Nahversorgungsstandortes kann in erforderlichem Umfang auch künftig über die entlang der umliegenden Straßen (Wertacher Straße, Hauptstraße etc.) bereits anliegenden Gehwege sichergestellt werden. Von diesen aus ist der neue Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes barrierefrei zu erreichen. Ergänzend soll im südlichen Teil des Sondergebietes eine untergeordnete, direkte Wegeverbindung von der Wertacher Straße zum neuen Parkplatz angeboten werden, um für die südwestlich benachbarten Wohngebiete eine kürzere Verbindung gewährleisten zu können. Die im Straßenraum der umliegenden Straßen mitgeführten Radfahrer können das Vorhabengebiet künftig über die neue Ein-/Ausfahrt zur Hauptstraße erschließen.

5.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Unmittelbar an der Westfassade des neuen Gebäudes entsteht an der Wertacher Straße eine neue, überdachte ÖPNV-Haltestelle. Eine weitere ÖPNV-Haltestelle liegt in etwa 200 m fußläufiger Entfernung zum Vorhabengebiet. Zudem ist der Bahnhof Oy etwa 400-500 m vom Vorhabengebiet entfernt. Ein weiterer Ausbau des ÖPNV ist infolge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes demnach nicht erforderlich.

5.8 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Hauptstraße und Wertacher Straße. Zudem grenzen in südlicher und östlicher Nachbarschaft teilweise gewerblich genutzte oder verschiedene Einzelhandelsbetriebe an. Beim Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und den damit in Verbindung stehenden Prozessen (Anlieferung, Kfz-Stellplätze, technische Gebäudeausstattung etc.) entstehen zudem künftig gewerbliche

Emissionen (Anlagenlärm) die sich auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen etc.) in Nachbarschaft des Vorhabengebietes auswirken können.

Zur Ermittlung und Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde vom Ingenieurbüro Greiner zu dem geplanten Vorhaben bereits eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung („Schallschutz gegen Gewerbegeräusche“, Bericht Nr. 220110 / 2 vom 19.08.2020) erarbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Errichtung des Lebensmittelmarktes in zentraler Lage des Ortes Oy bestehen.

Infolge teilweise schutzbedürftiger Wohnbebauung im Umfeld des Vorhabengebietes und weiterer benachbarter gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung) musste im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass durch die geplante Nutzung des Lebensmittelmarktes die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgebenden umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen auch künftig eingehalten werden können. Aufgrund der Geräuschvorbelastung der umliegenden gewerblichen Nutzungen (bestehende Fachmärkte, Bauhof etc.) wurden an der maßgebenden Bebauung im Umfeld die jeweiligen Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) reduziert. An den maßgebenden Immissionsorten im Süden des Vorhabengebietes wurde eine Reduzierung um 3 dB(A) seitens des Gutachters als ausreichend erachtet, da hier die bestehenden Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes bislang prägend sind. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchung hat sich gezeigt, dass der reduzierte Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete (57 dB(A) tagsüber, 42 dB(A) nachts) bzw. allgemeine Wohngebiete (49 dB(A) tagsüber, 34 dB(A) nachts) an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Vorhabengebietes tagsüber eingehalten bzw. teilweise sogar deutlich unterschritten werden.

Während der Nachtzeit herrscht bei dem Lebensmittelmarkt Betriebsruhe. Unter Berücksichtigung des nächtlichen Betriebs der haustechnischen Anlagen tritt eine Geräuschbelastung von maximal 33 dB(A) an dem maßgebenden benachbarten Immissionsort auf. Selbst der um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (34 dB(A)) wird damit noch unterschritten. Auch infolge eines ordnungsgemäßen nächtlichen Kundenbetriebes des Automatenraumes der Bankfiliale können die relevanten Immissionsrichtwerte an den maßgebenden, benachbarten Immissionsorten eingehalten werden. Eine Nutzung des Automatenraumes der Bankfiliale ist demnach auch während der Nachtzeit möglich.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können auch die gemäß TA Lärm zulässigen Maximalpegel für kurzzeitige Pegelspitzen bei allen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden.

Zur Sicherstellung der ermittelten Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes zu der maßgebenden schutzbedürftigen Nutzung (Wohnbebauung etc.) im Umfeld, müssen die Berechnungsgrundlagen als passive Schutzmaßnahmen für das geplante Vorhaben festgesetzt werden. Hierzu zählen im Wesentlichen die Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten (Begrenzung von 06:00 bis 22:00 Uhr) sowie eine Vorgabe zur Schalleistung (Schalleistungspegel) von haustechnischen Anlagen.

Detaillierte Ausführungen zur Methodik und zu den Berechnungsergebnissen sind der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Bericht Nr. 220110 / 2, vom 19.08.2020 sowie der ergänzenden fachlichen Einschätzung (Stellungnahme Nr. 220110 / 3 vom 15.01.2021) des Ingenieurbüros Greiner zu entnehmen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Vorhabengebiets kann über das in der Hauptstraße und Wertacher Straße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zum Lebensmittelmarkt geführt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen und sonstigen Schmutzwassers aus dem Vorhabengebiet ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an die bereits in der Hauptstraße und Wertacher Straße bestehenden kommunalen Mischwasserkanäle. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung des geplanten Lebensmittelmarktes gesichert.

6.3 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.

Nachdem der Untergrund im Vorhabengebiet eine sehr schlechte Versickerungseignung aufweist (siehe auch Kapitel 2.6), muss das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser analog zum Status quo auch künftig wieder dem kommunalen Mischwasserkanal zugeleitet werden, wobei vor Einleitung in den Mischwasserkanal eine angemessene Pufferung des Niederschlagswassers notwendig ist. Demzufolge werden für das geplante Vorhaben in Analogie zu einem vergleichbaren Vorhaben in Oy auch entsprechende Festlegungen zum erforderlichen Rückhaltevolumen und Drosselabfluss getroffen. Die Konkretisierung der Einleitung des Niederschlagswassers in den kommunalen Kanal erfolgt in enger Abstimmung zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Ausführungsplanung.

6.4 Strom- und Gasversorgung

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

6.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

7. Umweltbelange

7.1 Allgemein

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

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung und Auseinandersetzung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und der damit verbundenen baulichen Neuordnung des Vorhabengebietes 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.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Baumschutz

Innerhalb des gesamten Vorhabengebietes waren 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, versiegelte Hof- und Stellplatzflächen 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 das geplante Vorhaben kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind bislang fünf Laubbäume unterschiedlichster Ausprägung und Altersstruktur vorhanden, die im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens beseitigt werden müssen. Für den Verlust dieser fünf Bäume muss im Rahmen der geplanten baulichen Neuordnung des überplanten Areals entsprechender Ersatz geschaffen werden. Nach

den aktuellen Planungen (Vorhaben- und Erschließungsplan) sollen auf den künftigen Stellplatzflächen und im Randbereich des Areals insgesamt acht Laubbäume neu gepflanzt werden. Mit diesen Neupflanzungen kann der Verlust der fünf Bestandsbäume angemessen kompensiert werden.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des vorhabenbezogenen 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 Vorhabengebiet bislang vorhandenen Lebensraumpotentialen (bauliche Vorbelastungen, Versiegelungen etc.) liegen für das Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Lediglich die im Zuge der Umsetzung des geplanten Lebensmittelmarktes mit oberirdischen Stellplätzen rückzubauenden Gebäude und die zu beseitigenden Bestandsbäume lassen Habitatstrukturen (Spalten, Nischen etc.) für höhlenbewohnende oder -brütende Fledermaus- oder Vogelarten vermuten. Demzufolge wurden diese Strukturen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Einschätzung durch das Büro Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm, (artenschutzrechtliche Vorprüfung / Einschätzung vom 20.11.2020) u. a. in einer Ortsbegehung untersucht und bewertet. Bei den im Vorhabengebiet vorhandenen Bestandsbäumen sind nur wenige Spalten-Strukturen vorhanden, die grundsätzlich von Fledermäusen oder Vögeln (z.B. Gartenbaumläufer) genutzt werden könnten. Ein Vorkommen von anspruchsvollen Arten konnte jedoch ausgeschlossen werden, zumal keine Höhlen erfasst wurden. Es konnten bei der Begehung auch keine Nester von freibrütenden Siedlungs-Vogelarten (z.B. Grünfink, Türkentaube, Stieglitz, Wacholderdrossel, Singdrossel) festgestellt werden.

Am Giebel des bestehenden Gebäudes der VR-Bank sind Nest-Reste vorhanden, die vermutlich dem Haussperling oder Hausrotschwanz zuzuordnen sind. Zudem stellt sich das Flachdach des Raiffeisenmarktes als potentielles Spaltenquartier für Fledermäuse dar. Das gilt auch für die Spalten an der Hochverkleidung im Traufbereich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes. Im Rahmen der Begehung konnten aber keine Hinweise auf eine aktuelle bzw. regelmäßige Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Eine

Nutzung als Winterquartier ist daher auszuschließen. Eine Nutzung der Dächer als Sommerquartiere ist hingegen potentiell möglich.

Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge usw.) sind aufgrund der Habitatstruktur nach der durchgeführten Begehung auszuschließen.

Mit den für das Vorhabengebiet festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Zeitraum für Fällung von Gehölzen und Gebäuderückbau etc.) ist nach Einschätzung des Fachgutachters nicht davon auszugehen, dass durch die bauliche Neuordnung des Areals zwischen der Hauptstraße und Wertacher Straße die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötung, Erhebliche Störung, Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) erfüllt werden. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens stehen daher nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7.4 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Mit der aktuellen Planung wird eine bereits großflächig mit Gebäuden und Asphalt versiegelte Innerortsfläche inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes der Ortslage Oy für eine bauliche Neuordnung in Form eines Nahversorgungsstandortes herangezogen. Diese Neuordnung trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung. Im Gegensatz zu einer baulichen Entwicklung auf der sogenannten „grünen Wiese“ ergibt sich bei der aktuell geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung kein zusätzlicher Verbrauch von Flächen.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt können auch die im umliegenden Siedlungsgebiet bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen (Straßen, Kanäle, Leitungen etc.) mitgenutzt werden, so dass sich auch hierdurch keine zusätzlichen Eingriffe bzw. Flächenverluste ergeben.

7.5 Luft, Klima, Schallimmissionen

7.5.1 Luft

Die lufthygienische Situation im Vorhabengebiet wird sich nach Umsetzung der Planung kaum verändern, zumal das Areal aufgrund der Lage an innerörtlichen Sammelstraße (Hauptstraße, Wertacher Straße) und benachbarter Handels- bzw. Gewerbestrukturen bereits eine gewissen Vorbelastung aufweist.

7.5.2 Klima

Infolge der bereits vorhandenen Gebäudestrukturen und Versiegelungen kommt dem Vorhabengebiet klimatisch keine besondere Bedeutung für das Klima in der Ortslage Oy zu. Mit Umsetzung der Planung wird sich keine Veränderung der klimatischen Situation im Bereich des innerörtlichen Areals einstellen.

7.5.3 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 Vorhabengebiet erfüllt wird.

Auf Grundlage einer bereits durch das Ingenieurbüro Greiner durchgeführten schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 220110 / 2 vom 19.08.2020) werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Oy“ passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung einer Verträglichkeit zwischen dem geplanten Lebensmittelmarkt und der maßgebenden benachbarten Wohnnutzung festgesetzt. Neben der Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten (Begrenzung von 06:00 bis 22:00 Uhr) werden in diesem Zusammenhang die maximal zulässigen Schallleistungspegel der künftigen haustechnischen Anlagen festgelegt. Mit diesen Vorgaben kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der geplanten baulichen Neuordnung des Vorhabengebietes angemessen Rechnung getragen werden.

Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 5.8 und der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung („Schallschutz gegen Gewerbegebäude“, Bericht Nr. 220110 / 2 vom 19.08.2020) zu entnehmen.

7.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Vorhabengebietes 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.

7.7 Bodenschutz, Grundwasserschutz

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

Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Vorhabengebiet 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.

8. Vertragliche Regelungen

Die Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlichen und durch die zukünftige Nutzung des Vorhabengebietes (Lebensmittelmarkt) ausgelösten Erschließungsmaßnahmen sowie Vermessungs- und Gutachterkosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Für die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt entstehen keine Folgekosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen (Kindergarten, Schule etc.).

Zwischen der Gemeinde Oy-Mittelberg und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag u. a. mit den folgenden, für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungsinhalten abgeschlossen:

- die Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen Gutachten durch die Vorhabenträgerin,
- die konkrete Beschreibung des Vorhabens und die Verpflichtung zu dessen Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist durch die Vorhabenträgerin,
- die Planung und Herstellung von Anpassungsmaßnahmen (Bordsteinabsenkung etc.) an den öffentlichen Gehwegen entlang der Hauptstraße und Wertacher Straße durch die Vorhabenträgerin.

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,41	78,9
- Sondergebiet „Nahversorgung“	0,41	78,9
Verkehrsflächen	0,06	11,5
- Öffentliche Verkehrsflächen (Gehweg)	0,06	11,5
Grün- und Freiflächen	0,05	9,6
- Private Grünflächen	0,05	9,6
Gesamtfläche	0,52	100,0

Aufgestellt:
Kissing, 19.04.2021



ARNOLD CONSULT AG