

Fassung vom 18.01.2016



Gemeinde Oy-Mittelberg

1. Änderung des Bebauungsplan "Edles Feld"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	15
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	17
5	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	32
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	34
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	51
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	75
10	Begründung – Sonstiges	78
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	82
12	Begründung – Bilddokumentation	83
13	Verfahrensvermerke	85

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015 (GVBl. S. 73)
- 1.8 Bundes-Immissionschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

(Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ed-
les Feld" werden *kursiv* dargestellt)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.3

Überschreitung der
Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4

WH m ü. NN

Maximale traufseitige Wandhöhe über NN;

der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH über NN" liegen, ist eine "effektive WH über NN"

entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5 FH m ü. NN

Maximale Firsthöhe über NN;

die Firsthöhe von Gebäuden darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH über NN" liegen, ist eine "effektive FH über NN" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 0

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

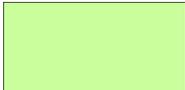
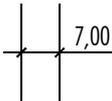
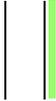
2.8



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.9 **Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden** Hauptgebäude mit Pultdach sind so zu errichten, dass die Senkrechte auf die Firstseite (d.h. die höhere der traufseitigen Wände) um mindestens 70° von der Nordrichtung abweicht (vgl. hierzu auch Skizze in der Begründung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 2.10  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:
- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m³ Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16 m² Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m³ pro Grundstück nicht überschreiten;
 - nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5% der Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze;
 - freistehende thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Kollektorfläche) 9 m² pro Grundstück; zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind ausschließlich in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.12 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.13  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Nahwärmeversorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.21 Versorgungstreifen** In dem Baugebiet ist ein Versorgungstreifen für die Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit folgenden Eigenschaften bereit zu stellen:
- Breite 1,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche
 - Unzulässigkeit einer Bepflanzung mit Gehölzen (so genannte "Bodendecker" etc. sind zulässig)
 - Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Nebengebäude etc.) mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 25 BauGB)
- 2.22 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist anfallendes Niederschlagswasser so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Nicht auf dem Grundstück versickerbares Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten, welcher in das östlich der Bahnlinie geplante Regenrückhaltebecken entsorgt.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.23



Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24



Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.25



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;

Das vorhandene Intensivgrünland ist durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts sowie durch Verzicht auf Düngung zu einem Extensivgrünland zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 **Bodenbeläge in dem Baugebiet**

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

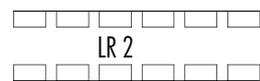
2.27



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Unterbringung von Leitungen für die Ableitung von Schmutzwasser und überschüssigem Niederschlagswasser.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Unterbringung von Leitungen für die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

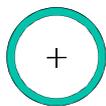
2.29 **Immissionen durch Schwingungen**

Auf Grund der von der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach ausgehenden Schwingungsmissionen sind die in einem Abstand von bis zu 40 m zur Gleismitte geplanten Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, sofern durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anhaltswerte A gem. der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

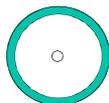
2.30



Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>

Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.35 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Sommer-Linde

Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn

Acer campestre

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Trauben-Kirsche

Prunus padus

Sal-Weide

Salix caprea

Sträucher

Berberitze

Berberis vulgaris

Kornelkirsche

Cornus mas

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Faulbaum

Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Alpen-Heckenkirsche

Lonicera alpigena

Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Schlehe

Prunus spinosa

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Alpen-Johannisbeere

Ribes alpinum

Wilde Stachelbeere

Ribes uva-crispa

Kriech-Rose

Rosa arvensis

Hunds-Rose

Rosa canina

Hecht-Rose

Rosa glauca

Zimt-Rose

Rosa majalis

Alpen-Rose

Rosa pendulina

Bibernell-Rose

Rosa pimpinellifolia

Wein-Rose

Rosa rubiginosa

Apfel-Rose

Rosa villosa

Purpur-Weide

Salix purpurea

Roter Holunder

Sambucus racemosa

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.36

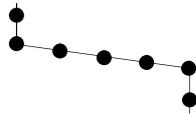


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

Pflanzung von heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung. Die Sträucher sind mit einem Abstand von $1,50\text{ m} \times 1,50\text{ m}$ zu pflanzen. Bei der Auswahl der Pflanzen muss eine Arten-Mischung erfolgen. In der als Pflanzung festgesetzten Fläche sind ausschließlich die unter "Pflanzungen in dem Baugebiet" (siehe oben) aufgelisteten Straucharten zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.37



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

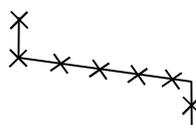
2.38

GOK m ü. NN

Oberkante des geplanten Geländes über NN; Abweichungen max.: $\pm 20\text{ cm}$

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.39



Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes; zwischen den jeweils festgesetzten Höhenlinien bzw. zwischen festgesetzten Höhenlinien und dem Straßenbaukörper ist die Oberkante des geplanten Geländes durch lineare Interpolation zu ermitteln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.40



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" der Gemeinde Oy-Mittelberg.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

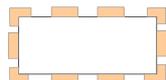
3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 5002 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



gesamte Ausgleichsfläche/-maßnahme



Lage der dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordneten Teilfläche der Ausgleichsfläche/-maßnahme (9.443 m²)

Maßnahmen:

- In den zentralen Bereichen: Entwicklung einer artenreiche Glatt-/Goldhaferwiese durch Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche und anschließende zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts
- Im westlichen Bereich: Entfernung des Drainageschachts; Modellierung wechselfeuchter Flachwassersenzen, in denen sich ein Binsen- und Großseggensum entwickeln soll. Dieser Bereich ist einmal pro Jahr zu mähen.
- Im Übergangsbereich zu den Bachbegleitgehölzen/dem Fichtenwald: Anpflanzung eines wildobstreichen, gestuften und gebuchteten Strauchsaums
- Im Bereich des Fichtenforstes: standortgerechte Waldverjüngung mit dem Entwicklungsziel eines Bergahorn-Eschen-Walds

- 4 **Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
(Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" werden *kursiv* dargestellt)
-
- 4.1 **Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 ***Dachformen*** *Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.*
Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.3 **SD/PD** **Dachform** alternativ Satteldach oder Pultdach;
Dachform Satteldach folgenden Maßgaben: Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 4.4 **DN -°** **Dachneigung**; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m

Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden, auszuführen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 5°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 6,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,50 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 26°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,50 m

- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,30 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,80 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,80 m
30° bis 34°	0,70 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.8 Materialien

Pulldächer mit einer Dachneigung von 12-17° sind vollständig zu begrünen. Pulldächer ab einer Dachneigung von 18° sowie Satteldächer sind entweder zu begrünen oder mit Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) einzudecken.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.9 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.10 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für die Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Mit den Anlagen muss zu allen First-, Trauf- und Giebelseiten ein Abstand von mindestens 0,30 m eingehalten werden. Die Anlagen sind parallel zur Dachfläche in einem Abstand von maximal 0,40 m auszuführen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.11 Geländeänderungen in dem Baugebiet** Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
 - Berücksichtigung der Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation
 - Bezugnahme auf das jeweilige Straßenniveau
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 4.12 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt (bei der Berechnung ist aufzurunden):
- | Wohnungsgröße (WoFIV) | Stellplätze hierfür |
|---|---------------------|
| kleiner 55 m ² | 1,0 |
| 55 m ² bis (kleiner) 80 m ² | 1,5 |
| ab 80 m ² | 2,0 |

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.13 Stauraum vor Garagen

Bei Garagen und Carports ist ein Stauraum herzustellen. Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) nicht zulässig. Die Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche muss

- bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc.) mind. 5,00 m
- bei an mehr als einer Seite geschlossenen Carports und Garagen mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus mind. 3,00 m
- bei an mindestens drei Seiten offenen Carports und Stellplätzen mind. 1,50 m

betragen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.14 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Mauern (auch Drahtschotterkörbe) als Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 2,00 m zurück zu setzen.

Die max. Höhe von Einfriedungen (ausgenommen lebende Einfriedungen) darf 1,50 m über dem endgültigen Gelände nicht überschreiten.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- *optisch zu gliedern und*
- *in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und*
- *gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen*

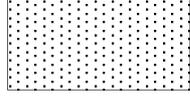
*Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)*

5

Hinweise und Zeichenerklärung

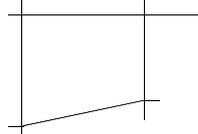
(Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" werden *kursiv* dargestellt)

5.1



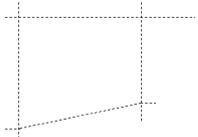
Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



Geplante Grundstücksgrenzen; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

5.4

Nr.;.....m²

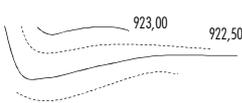
Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

5.5

3547

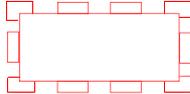
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereich** des Bebauungsplanes "Im Schwändle" der Gemeinde Oy-Mittelberg (siehe Planzeichnung)

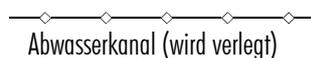
5.8

Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten

Obstbaum-Sorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten

gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.9



Abwasserkanal (wird verlegt)

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasserleitung der Gemeinde Oy-Mittelberg (siehe Planzeichnung)

5.10



Telekommunikation

Telekommunikationslinien unterirdisch, hier Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom Technik und der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (siehe Planzeichnung)

5.11 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.

- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

5.12



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope, außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

5.13 **Luftwärmepumpen**

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem

durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.14 Luft verunreinigende Immissionen

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.16 Hangwasser

Auf Grund der Hanglage ist bei Starkniederschlag bzw. Schneeschmelze im Plangebiet mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Zudem sollten alle Öffnungen im Keller sowie hangseitig ebenerdige Hauszugänge mit besonderer Sorgfalt geplant werden (Schutz von Öffnungen im Kellerschoß durch Schächte und/oder Abdichtungsklappen).

5.17 Hinweise der Deutschen Bahn und Eisenbahn-Bundesamtes

Die geplante öffentliche Grünfläche am Bahnübergang ist so zu gestalten, dass die Übersicht jederzeit gewährleistet ist.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk GSM-R), sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), sind erforderlichenfalls auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurück zuschneiden bzw. zu entfernen.

Bauliche Anlagen selbst, sowie Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, sind so zu planen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. In der Nähe der Bahnbetriebsanlagen mit Eisenbahnverkehr sind für die Beleuchtung (Zufahrts-, Parkplatz-, Baustellen-, Straßenbeleuchtung, etc.) grundsätzlich entblendete Leuchten zu verwenden. Empfohlen sind "Bahn gelistete Leuchten".

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB Immobilien zu stellen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen. Gegenüber der Oberleitungsanlage ist ein Schutzstreifen gemäß den VDE-Richtlinien freizuhalten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch geplante Baumaßnahmen und das Betreiben baulicher Anlagen betroffener oder beanspruchter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Einflussbereich von Eisenbahnverkehrslasten grundsätzlich nicht zugestimmt wird.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der Richtlinien 800.01 30 "Streckenquerschnitte auf Erdkörper und 836 "Erdbauwerke planen ..." zulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich von planfestgestellten Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der Deutschen Bahn AG zu beachten. Insbesondere verweisen wir im Bereich von Ingenieurbauwerken (Brücken usw.) auf Richtlinie 804.

Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht in geradliniger Fortsetzung der gedachten Linie des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

Bei der Errichtung von Spielplätzen und Sportanlagen ist die DIN 18035 zu beachten. Insbesondere verweisen wir auf die geforderten Höhen von Ballfängen. Die Errichtung von Kindertagesstätten in direkter Nähe der Bahnanlagen sollte vermieden werden.

Eine Unterschutzstellung von Bäumen, Feldhecken und Gehölzgruppen auf Bahnflächen bzw. deren unmittelbarer Nähe lehnen wir ab. Der sichere Betrieb der Strecke erfordert u.a. einen turnusmäßigen Vegetationsrückschnitt entlang der Bahnlinie.

Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste technischer Bestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung (z. B. Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln zur Vegetationsbekämpfung), Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und der bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen durch Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung nicht verhindert oder erschwert werden.

5.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortset-

zung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Oy-Mittelberg vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Oy-Mittelberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Altlasten im genannten Bereich liegen nach Erhebungen nicht vor. Sollten aber wider Erwarten Altlasten (Ablagerungen von Müll, Bauschutt etc.) aufgedeckt werden sind unverzüglich das Landratsamt

und Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Aufgefundene Altlasten sind ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen.

Bestehende Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

5.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und vorgeschlagene Grundstücksgrenze). Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), Art. 6 (bei Abstandsflächen) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.01.2016.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 der Gemarkung Oy-Mittelberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.01.2016. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom 15.01.2016 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

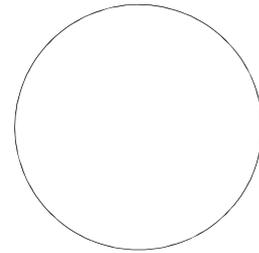
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Oy-Mittelberg, den

.....
(1. Bürgermeister Haslach)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand des Orts-Teiles "Oy" der Gemeinde Oy-Mittelberg. Er umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine dem öffentlichen Straßenraum zugeordnete Teilfläche des "Ferienheimweges" im nordwestlichen Bereich.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt westlich an die bestehende Wohnbebauung der "Siedlungsstraße". Nördlich wird der Planbereich durch die bestehende Wohnbebauung des "Ferienheimweges" sowie der "Maria-Rainer-Straße" eingefasst. Im Osten wird der Planbereich durch die Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach begrenzt. Südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zwischen der "Siedlungsstraße" und dem Plangebiet wurde darüber hinaus ein Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 3551/8 in das Plangebiet aufgenommen um eine Verbesserung der verkehrlichen Situation innerhalb der "Siedlungsstraße" planungsrechtlich zu schaffen.

7.1.2.3 Im Bereich der "Maria-Rainer-Straße" stößt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes "Im Schwändle" und zwar ohne Lücke und ohne Überlagerung.

7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 3545 (Teilfläche), 3546, 3547 (Teilfläche), 3548 (Teilfläche), 3551/7 (Teilfläche), 3551/8 (Teilfläche), 3560 (Teilfläche), 3562/9 (Teilfläche), 3562/11 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die "Iller-Vorberge" geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgrundstück jedoch keine bestehenden Gebäude. Im Bereich der zukünftigen Zufahrt von der "Maria-Rainer-Straße" befinden sich

einzelne naturräumliche Elemente in Form von Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

- 7.2.1.3 Das Plangebiet ist topografisch erheblich bewegt. Das Gelände ist durchzogen von mehreren Hügeln und Senken. Die Neigungen dazwischen erreichen bis zu 28 Prozent. Dabei fällt das gesamte Plangebiet in Richtung Süd-Westen um ca. 18,00 m. An die Erschließung des Plangebietes sind daher erhöhte Forderungen gestellt. Der Anschluss des Plangebietes an den "Ferienheimweg" im Nord-Westen ist des Weiteren problematisch, da das Gelände relativ stark fällt und Böschungsmaßnahmen notwendig werden. Der Anschluss des Plangebietes an die "Maria-Rainer-Straße" hingegen ist unproblematisch, da im Bereich der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach das Gelände recht eben ist.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind bei der Gemeindeverwaltung bereits sehr viele Anfragen zu möglichen Wohnbaugrundstücken registriert. Baulücken im Sinne der Innenentwicklung stehen der Gemeinde für diese Anzahl von konkreten Anfragen jedoch nicht zur Verfügung.
- 7.2.2.2 Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat darüber hinaus im Jahr 2009 den Bebauungsplan "Im Schwändle" zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt. Die hier geschaffenen 36 Bauplätze sind zwar noch nicht alle bebaut, zum jetzigen Zeitpunkt allerdings bereits vollständig verkauft.
- 7.2.2.3 Ebenso ist die Gemeinde Oy-Mittelberg darum bemüht, einen gewissen Raum an verfügbaren Wohnbauflächen vorzuhalten, um den Bedarf der ortsansässigen Handwerkerschaft und einzelner Betriebe aus der näheren Umgebung zu decken. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar.
- 7.2.2.4 Die Ausweisung der Wohnbauflächen geht des Weiteren mit den zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet einher. Durch die Ausweisung des Baugebietes "Edles Feld" wird der Forderung einer Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit einem entsprechenden Angebot an Wohnungen nachgekommen.
- 7.2.2.5 Aus den oben genannten Gründen sieht die Gemeinde Oy-Mittelberg das Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 7.2.2.6 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld" wird darüber hinaus die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen, die verkehrliche Situation für die bestehende Wohnbebauung der "Siedlungsstraße" zu verbessern.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und An- Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.
ang 2 "Struktur-
karte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,

- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 7.2.3.3 Die Planung steht in teilweiseem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (RP 16). So soll zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Das Plangebiet liegt jedoch größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 2,62 ha. Dem von dieser Planung betroffenen Landwirt gehen ca. 10 Prozent seiner angepachteten Flächen für die Herstellung landwirtschaftlicher Produkte verloren. Die Gemeinde Oy-Mittelberg ist daher bemüht, dem betroffenen Landwirt an anderer Stelle Flächen für dessen Betrieb zur Verfügung zu stellen.
- 7.2.3.4 Die Außenentwicklung wird durch den LEP 2013 nicht vollständig eingeschränkt. Gemäß dem LEP 2013 unter Ziel 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" können allerdings Ausnahmen zugelassen werden, wenn Potenziale nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall stehen der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg nicht genügend Bauplätze zur Verfügung, um die bestehenden Grundstücksanfragen zu erfüllen. Der daraus entstehende Bedarf an Bauplätzen kann somit nur über die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Außenbereich erfüllt werden. Des Weiteren wird der Planbereich im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat somit bereits im Sinne der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes deutlich gemacht, diesen Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen.
- 7.2.3.5 Des Weiteren ist entsprechend den Zielen des LEP 2013 und des RP 16 eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungsflächen anzubinden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld" wird diesem landes- und regionalplanerischen Ziel entsprochen. Die Planung erfolgt direkt in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit. Außerdem wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen eine Ortsabrundung des Hauptortes "Oy" der Gemeinde Oy-Mittelberg geschaffen. Bisher ragt die westlich liegende bestehende Wohnbebauung der "Siedlungsstraße" als Spitze aus dem Ortsrand heraus. Es ist dadurch zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach eine städtebauliche Lücke entstanden, die aus städtebaulicher Sicht keine gewollte Ortsabrundung darstellt. Durch die Schaffung von Wohnbauflächen wird hier eine städtebaulich gewollte und einheitliche Linie des Ortsrandes des Hauptortes "Oy" erreicht. In Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Oy – Hauptstraße Süd – Firma BFtec" wird somit der Ortsrand zwischen der "Hauptstraße" und der Bahnlinie aus städtebaulicher Sicht vereinfacht.

- 7.2.3.6 Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld" wird des Weiteren das regionalerplanerische Ziel zur Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung verfolgt. Der Gemeindeverwaltung liegen weniger konkrete Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor, als mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld" geschaffen werden. Die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken ist mit der Weiterentwicklung von Betrieben direkt verbunden. Die Weiterentwicklung eines Betriebes bedeutet meist auch die Erhöhung der Arbeitsplätze. Diese können allerdings nur dann besetzt werden, wenn auch die Möglichkeit für Wohnraum gegeben ist.
- 7.2.3.7 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Durch den Bebauungsplan "Edles Feld" wird diese Vorgabe durch Festsetzungen konkretisiert. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.8 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. In Richtung Süden wird auf Grund der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Eingrünung des neuen Ortsrandes planungsrechtlich festgesetzt. Die im östlichen Bereich dargestellte Eingrünung entlang der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pronten – Steinach kann nur eingeschränkt übernommen werden, auf Grund der Nähe zum Bahnkörper (je nach Wuchshöhe Mindestabstand zum Gleis).
- 7.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.10 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Oy-Mittelberg geprüft.
- 7.2.4.2 Mit der Entwicklung eines Wohngebietes erfolgt der Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauungen und es wird eine Ortsabrundung geschaffen, die städtebaulich herausgearbeitet ist sowie ruhig und einheitlich wirkt. Des Weiteren bietet die Topografie des Geländes (fallend in Richtung der freien Landschaft) sowie die insgesamt attraktive landschaftliche Lage die Entwicklung eines Wohngebietes mit qualitativ hochwertigen Bauplätzen im Hauptort "Oy" der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die Möglichkeit zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken dieser städtebaulichen Qualität bietet sich für die Gemeinde Oy-Mittelberg auf Grund der geringen Verfügbarkeit von Flächen an keiner

anderen Stelle des Gemeindegebietes. Darüber hinaus bietet sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld" die Möglichkeit, bewusst den Hauptort "Oy" zu stärken und die verkehrliche Situation der "Siedlungsstraße" zu entspannen.

- 7.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf mehrere Sachverhalte durch die einzelnen Behörden und Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Die Lage des Wohngebietes an der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach macht es notwendig, dass eine Festsetzung zu Schwingungen entlang der Bahnlinie in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Außerdem sind die zukünftigen Wohngebäude mit einem Mindestabstand von 15 m zur Bahnlinie zu planen, damit die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass eine Eingrünung des Baugebietes am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen muss und die vorhandene Topografie in die Entwicklung des Wohngebietes einzuarbeiten ist. Gleichmaßen wurde auf Grund der Hangsituation auf wild abfließendes Hangwasser sowie den Verbrauch von landwirtschaftlicher Fläche hingewiesen.
- 7.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die städtebaulichen Aspekte der Wand- und Firsthöhen sowie die Dachformen eingegangen. Darüber hinaus wurde die geplante Erschließung des Gebietes dargestellt. Es wurden weiterhin Fragen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes, dem Realisierungszeitraum und zur Verlagerung der Loipe beantwortet. Die Möglichkeit eines landwirtschaftlichen Ausgleiches für den betroffenen Landwirt konnte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht bestätigt werden.
- 7.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan die Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke am südlichen Ortsrand des Hauptortes "Oy" unter Beachtung der immissionsschutz-technischen, naturschutzfachlichen und verkehrstechnischen Vorgaben zu ermöglichen.
- 7.2.4.6 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, weiterhin die Voraussetzung für Arbeitsstätten, die mit dem Nutzungscharakter eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vereinbar sind, sowie zeitgemäße Bauformen zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes "Edles Feld" entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).

7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Unverbindliche, beispielhafte Geländeschnitte zur Herleitung den einzelnen Wand- und Firsthöhen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus dem Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

7.2.5 Vorentwurfs-Alternativen

7.2.5.1 Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Die Vorentwurfs-Alternative 1 wurde im Nachgang durch zwei weitere Vorentwurfs-Alternativen vertieft.

7.2.5.2 Die Alternative 1 sieht eine Ringerschließung des Plangebietes vor und wird im Norden durch eine Fußgänger-Verbindung ergänzt. Der verkehrliche Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den "Ferienheimweg" und die "Maria-Rainer-Straße. Als verkehrliche Ergänzung soll im südwestlichen Bereich eine verkehrliche Verbindung zwischen der "Siedlungsstraße" und dem geplanten Wohngebiet erfolgen, damit die dortige Verkehrssituation entspannt wird. Diese Entspannung wird als notwendig angesehen, da die "Siedlungsstraße" sehr schmal und Begegnungsverkehr nur erschwert möglich ist. Die Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen entsprechend der parallel geführten Straßen kompakt und einheitlich zugeschnitten. Insgesamt bietet Alternative 1 Raum für 28 Grundstücke. Im Bereich des Hochpunktes im Plangebiet ist zudem eine öffentliche Grünfläche eingeplant, die als Spielplatz genutzt werden kann.

7.2.5.3 Bei der Alternative 2 erfolgt ebenfalls eine Ringerschließung, wobei im Gegensatz zu Alternative 1 im nördlichen Bereich eine verkehrliche Verbindung angedacht ist. Mit der Alternative 2 werden insgesamt 26 Grundstücke ermöglicht.

7.2.5.4 Nach Vorstellung dieser beiden Alternativen wurde durch die Gemeinde Oy-Mittelberg entschieden, dass die Alternative 2 nicht weiter verfolgt werden soll, da eine verkehrliche Verbindung im nördlichen Bereich auf Grund des Höhenunterschiedes im Winter zu erheblichen Problemen führen würde. Die Alternative 1 wurde weiterentwickelt durch die Alternativen 3 und 4. Es wurden insbesondere die Fußgängerverbindung im nördlichen Bereich sowie die Grundstücksanordnung optimiert. Der Unterschied zwischen der Alternative 3 und der Alternative 4 ist, dass bei der Alternative 3 am südlichen Rand des Plangebietes drei Wohnbaugrundstücke sowie ein landwirtschaftlicher Weg in den Außenbereich und bei Alternative 4 vier Wohnbaugrundstücke geplant wurden. Somit würden 28 Wohnbaugrundstücke in Alternative 3 und 29 Wohnbaugrundstücke bei Alternative 4 realisiert werden können. Die Gemeinde hat sich für die Alternative 3 entschieden, da hier die Grundstücksgrö-

Ben variabler sind und durch die Integration des landwirtschaftlichen Weges der bestehende landwirtschaftliche Weg entlang der Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach den geplanten Wohnbaugrundstücken zugeschlagen werden kann.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die entstandene städtebauliche Lücke zwischen bestehender Wohnbebauung und Bahnlinie abzurunden und dadurch das Ortsrandbild insgesamt ruhiger und einheitlicher zu gestalten. Durch den verkehrlichen Anschluss an zwei Punkten kann die zukünftige Bebauung ringförmig angeordnet werden. Daneben wird im südlichen Bereich eine Öffnung zur Landschaft vorgesehen, damit die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Äcker mit landwirtschaftlichen Maschinen angefahren werden können.

7.2.6.2 Neben der o.g. Einbindung in die umliegende Siedlungs-Struktur ist die Ausbildung eines zentralen Quartiers-Platzes als Entwurfs-Prinzip maßgebend. Die Fläche ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsgebietes für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden. Dieser Quartiers-Platz dient dazu, den exponierten Bereich (Hügel) von einer Bebauung frei zuhalten. Trotz der Herausarbeitung der Räume und Bezüge innerhalb des Bauquartiers ist die Anordnung der einzelnen Baukörper so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf orientiert. Die meisten Gebäude sind so angeordnet, dass ihre Firstrichtung mit dem Verlauf der Höhenlinien an dieser Stelle annähernd parallel ist oder senkrecht zu diesen steht. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird dabei gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

7.2.6.3 Die Festsetzung von Firstrichtungen erfolgte nicht, um die zukünftige Bauherrschaft bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude nicht zu sehr einzuschränken.

7.2.6.4 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung wird geachtet. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmeengewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes relativ unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Für den Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.
- 7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen: Im dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- 7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,20 für den Typ 1, 0,22 für die Typ 2 und 0,25 für den Typ 3 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Westen anschließenden Bebauung bzw. den geplanten Grundstücksgrößen.
 - Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbäder etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden

Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

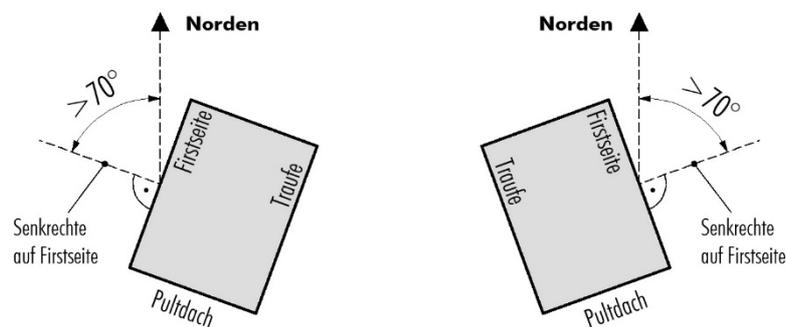
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus und ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Festsetzung der Firsthöhe unterstützt darüber hinaus die gestalterische Zielvorstellung von schlanken und "gerichteten" Baukörpern. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann ausschließlich als Einzelhaus umgesetzt werden. Da sich das Plangebiet in einer ländlich geprägten Umgebung in Ortsrandlage befindet, ist eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern angemessen. Bei der Festsetzung von Einzelhäusern handelt es sich um einen Grundzug der Planung, von dem nicht befreit werden kann.

7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch inner-

halb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen (außer Garagen) sind innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Es besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke somit eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

- 7.2.7.6 Die höhere der traufseitigen Wände von Pultdach-Hauptgebäuden darf nicht nach Norden gerichtet sein, um das nördlich anschließende Grundstück, vor allem in den Winter-Monaten, ungünstig zu verschatten. Außerdem ist der Wärme- und Lichtgewinn für Pultdach-Gebäude umso höher, wenn die höhere der traufseitigen Wände in die südliche Richtung ausgerichtet ist, da dadurch eine größere Fläche bestrahlt wird.



- 7.2.7.7 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 7.2.7.8 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, der peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die innerhalb des Gebietes und im Umfeld geplanten bzw. vorhandenen Frei- und Begegnungsflächen sind auf eine Bebauung überwiegend mit Ein- bis Dreifamilienhäusern ausgelegt. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten

Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Ebenso soll durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert werden, dass überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen) entstehen.

- 7.2.7.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.11 Auf Grund der angrenzenden Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach ist im Plangebiet mit Schwingungsimmissionen zu rechnen. Zum Schutz der Bewohner im Innenraum von Gebäuden ist gemäß der DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) ein Abstand von 40 m zur Gleismitte erforderlich. Bei Unterschreitung des erforderlichen Abstandes sind Maßnahmen am Gebäude zum Erschütterungs-Schutz zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse erforderlich. Dies ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Der in der Planzeichnung enthaltene Abstand von 15 m zum bestehenden Gleis zeigt auf, dass die Empfehlung des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz – Abfallrecht zur Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.
- 7.2.7.12 *Im Bereich der Grundstücke 23, 24 und 25 wurde das natürliche Gelände erheblich verändert durch weiteren Bodenauftrag. Es wurde dadurch erreicht, dass das Gelände nur noch leicht abfällt und dadurch eine einfachere Erschließung ermöglicht wird. Es ist daher eine geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt, um bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO die künftigen Bauherren der Grundstücke 23, 24 und 25 nicht zu benachteiligen und die Berechnung der Abstandsflächen nach der erfolgten Geländeanhebung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nach der tatsächlichen Geländehöhe berechnen zu können.*

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Im nördlichen Bereich des Neubaugebietes wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Nahwärmeversorgung festgesetzt. Hierdurch soll ermöglicht werden, dass das Gebiet über Nahwärme versorgt werden kann. Die Fläche wurde mit 100 m² Größe ausreichend bemessen, um die dafür notwendigen baulichen Anlagen zu installieren. Die Versorgungsfläche wurde so festgesetzt, dass sie zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden kann.

- 7.2.8.2 Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes warern noch keine konkreten Planungen für die mögliche Nahwärmezentrale ausgearbeitet. Es ist daher im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahrens für eine Nahwärmezentrale zu prüfen, ob die Nahwärmezentrale den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß §1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entspricht.
- 7.2.8.3 Im Rahmen der Erschließung kann die Errichtung einer Trafostation notwendig werden. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet, da sich deren exakte Lage erst mit der Einteilung der Baugrundstücke ergeben wird. Auf Grund des §14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 7.2.8.4 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung (z.B. Spielplatz) sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Haupt-Ortes "Oy" zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus, Bahnhof).
- 7.2.8.6 Das festgesetzte Leitungsrecht 1 (LR 1) wird zu Gunsten der Gemeinde "Oy-Mittelberg" festgesetzt. Es dient der Verlegung des bestehenden Abwasserkanals innerhalb des Plangebietes. Da es sich hierbei um einen Mischwasserkanal handelt, soll über dieses Leitungsrecht Schmutzwasser und überschüssiges Niederschlagswasser abgeleitet werden.
- 7.2.8.7 Innerhalb des Plangebietes wird das Leitungsrecht 2 (LR 2) zu Gunsten der Gemeinde "Oy-Mittelberg" festgesetzt. Dieses Leitungsrecht dient dazu, anfallendes und überschüssiges Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das östlich geplante Retentionsbecken abzuleiten.
- 7.2.8.8 Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd Richtung derzeit von einem Schmutzwasser-Kanal gequert, der im Zuge der Umsetzung der Planung in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden soll.
- 7.2.8.9 Um sicherzustellen, dass alle für das Planungsgebiet erforderlichen Leitungen verlegt werden können, ist ein Versorgungstreifen festgesetzt. Dadurch wird ermöglicht, dass auf einer Breite von 1,00 m auf beiden Seiten der öffentlichen Verkehrsfläche auch in privaten Flächen Versorgungsleitungen untergebracht werden können.
- 7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Maria-Rainer-Straße" sowie den "Ferienheimweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Hierüber besteht eine Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sowie an die Bundesautobahn A7.

- 7.2.9.2 Die Anbindung den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof im Hauptort "Oy", der fußläufig zu erreichen ist, mit Zugverbindungen nach Kempten (Allgäu) und Pfronten gegeben.
- 7.2.9.3 Mit dem Bebauungsplan wird eine fußläufige Anbindung der "Siedlungsstraße" an das Plangebiet planungsrechtlich sichergestellt. Die "Siedlungsstraße" ist derzeit eine Stichstraße und endet in einer Wendeplatte und dient lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Das Verkehrsaufkommen ist dementsprechend niedrig, so dass auch ohne Fußweg keine Gefahr für Fußgänger in der "Siedlungsstraße" besteht. Die technische Ausgestaltung der fußläufigen Verbindung, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Steigungen, ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Daher können im Rahmen des Bebauungsplanes keine konkreten Aussagen zur Ausgestaltung dieser fußläufigen Verbindung erfolgen.
- 7.2.9.4 Innerhalb des Plangebietes wird im nördlichen Bereich eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Strängen der Erschließungsstraße entlang der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Durch die fußläufige Verbindung wird die öffentliche Verkehrsführung für Fußgänger als Ringsystem komplettiert.
- 7.2.9.5 Der Einmündungsbereich an der "Maira-Rainer-Straße" wird durch den Bebauungsplan verändert und geordnet. Der "Ferienheimweg", derzeit direkt an die "Maria-Rainer-Straße" angeschlossen, soll zukünftig auf die Planstraße des Baugebietes geführt werden. Hierdurch wird erreicht, dass zukünftig nicht zwei Einmündungsbereiche nebeneinander liegen, sondern lediglich einer auf die "Maria-Rainer-Straße" führt. Diese Maßnahme trägt zur Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der "Maria-Rainer-Straße" bei.
- 7.2.9.6 In den Einmündungsbereichen zum "Ferienheimweg" und zur "Maria-Rainer-Straße" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.
- 7.2.9.7 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über ein Wegenetz, das die vorhandene topografische Situation berücksichtigt. Es sind gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die zentrale Wegeverbindung und Begleitflächen unterstützen die geplante Wohnumfeldqualität. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung und können als Stellplatz genutzt werden. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Der Straßenraum hat einen Regelquerschnitt von 5,00 m plus Bankett. Er ist damit für den Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 7.2.9.8 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 7.2.9.9 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.
- 7.2.9.10 Die Grundlage für die Beurteilung der Erschließungsqualität des vorgesehenen Neubaugebietes "Edles Feld" in der Gemeinde Oy-Mittelberg bilden die vom Landkreis Oberallgäu im Dezember 2013 und Januar 2014 durchgeführten au-tomatisierten Dauerzählungen im Untersuchungsbe- reich. Die in den Wintermonaten ermittelten Belastungswerte des Kfz-Verkehrs lie- gen damit zwar noch unterhalb des Normalwerttäglichen Verkehrs (DTVW), er- reichen aber durchaus das Niveau eines Jahresmittelwertes DTV und können somit für eine Beurteilung der Erschließungsqualität her- angezogen werden.
- 7.2.9.11 Gleichzeitig verweist das vorgelegte Gutachten des Ingenieurbüros MODUS-Consult aber auch auf die mit dem Betrieb des Wertstoffhofes im Zuge der Maria-Rainer-Straße vorhandenen starken Schwankungen der Kfz-Verkehrsbelastungen. Für die Beurteilung der Erschließungsqualität bzw. der Notwendigkeit von ergänzenden Straßenanbindungen ist jedoch primär die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßenquerschnitte von Bedeutung. Die Wertung erfolgt dabei unter Berücksich- tigung der zu erwartenden Neuverkehre des geplanten Wohngebietes.
- 7.2.9.12 Im Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

Die vorhandene Erschließungssituation entspricht hier dem Charakter von Wohnstraßen bzw. Wohnwegen. Entsprechend den Empfehlungen der For- schungsgesellschaft für Straßen- und Ver- kehrswesen, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASf 06, können somit mit dem Nutzungs- anspruch Aufent- halt bzw. Wohnen, Radverkehr rd. 150 bis 400 Kfz/h mit guter Qualität ab- gewickelt werden. Wie im vorgelegten Gutachten des Ingenieurbüros MODUS-Consult bereits ausge- führt, liegen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen noch deut- lich unterhalb dieser zumutbaren Belastungswerte. Die im Bebauungsplan vorgesehene verkehrliche Erschließung des Neubaugebie- tes ist deshalb aus der Sicht der Verkehrsplanung als funktional einzustufen.

7.2.10 Gebäudetypen

- 7.2.10.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Bei Typ 1 ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf Grund der größeren Grundstückszuschnitte auf 0,20 beschränkt. Dadurch soll eine gewisse Einschränkung der Gebäudekubaturen erreicht werden. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen umgesetzt werden.
 - Typ 2 wurde für mittlere Grundstücksgrößen ausgelegt. Durch die Festsetzung der Grundflächen- zahl bei 0,22 soll erreicht werden, dass die Gebäudekubaturen im Hinblick auf den Typ 1 einen ähnlichen Umfang haben. Auch hier sind Einzelhäuser mit bis zu drei Wohnungen zulässig.

- Typ 3 verkörpert den kompakten und flächensparenden Typ. Dieser Typ ist für relativ kleine Grundstücke geplant und weist daher eine Grundsflächenzahl von 0,25 auf. Es ist eine Bebaubarkeit mit Einzelhäusern vorgesehen.

**8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
(Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" werden *kursiv* dargestellt)**

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Edles Feld" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

- 8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südöstlichen Rand des Hauptortes Oy ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.
- 8.1.1.3 Das überplante Gebiet wird im Norden von der Bebauung des "Ferienheimweges", im Westen von der Bebauung entlang der "Siedlungsstraße" und im Osten durch die Bahnlinie Kempten – Pfronten-Steinach begrenzt. Im Süden sowie jenseits der Bahnlinie schließen landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) an das Plangebiet an.
- 8.1.1.4 Die überplante Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg bereits als Wohnbaufläche mit einer Eingrünung nach Süden und Osten dargestellt. Die Fläche weist auf Grund ihrer Lage am Ortsrand, den topographischen Gegebenheiten sowie der geringen Lärmeinwirkung durch bestehende Straßen gute Wohnqualitäten auf.
- 8.1.1.5 Von der angrenzenden Bahnlinie wirken Verkehrslärm-Immissionen auf das Plangebiet ein. Durch die Einhaltung eines Mindestabstands von 15 m zwischen Bebauung und Bahnlinie werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten. Für die von der Bahnlinie ausgehenden Schwingungsimmissionen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen festgesetzt.
- 8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Edles Feld" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 9.976 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Mittelberg (Teilfläche der Fl.-Nr. 5002).

8.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,62 ha, davon sind 2,07 ha allgemeines Wohngebiet, 0,37 ha Verkehrs-, 0,01 ha Versorgungs- und 0,17 ha Grünflächen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.1.2.1 Regionalplan:

Der Regionalplan für die Region Allgäu stellt in der Umgebung von Oy-Mittelberg mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete, ein Landschaftsschutzgebiet sowie zwei festgesetzte Wasserschutzgebiete dar. Für das Plangebiet selbst trifft er keine konkreten Aussagen.

8.1.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Wohnbauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan sieht in den südlichen und östlichen Randbereichen der Wohnbaufläche eine Eingrünung vor.

8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,3 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301). Es ist von der Planung nicht betroffen.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Bereich des o. g. FFH-Gebietes etwa 630 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos", Nr. 421.01).
- Rund 30 m weiter südöstlich (jenseits der Bahnlinie) befindet sich das kartierte Biotop "Streuwiesen südöstlich Oy" (Nr. 8328-0177-003). Etwa 50m südlich liegt das Biotop "Nasswiese SO Oy" (Nr. 8328-1064-000). Zudem befindet sich jenseit der westlich angrenzenden Bebauung die biotopkartierte "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy" (Nr. 8328-0141-001). Die genannten Biotope sind von der Planung nicht betroffen.
- Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht berührt. Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von etwa 1,7 km im Nordosten bzw. rund 2,3 km im Westen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim größten Teil des Plangebietes handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein feldgehölzartiger Baumbestand sowie ein älterer Einzelbaum. Diese Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte sowie zur Brut genutzt werden und bieten vielen Kleinlebewesen einen Lebensraum.
- Die Artenvielfalt der Wiesenfläche ist infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sehr begrenzt (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, evtl. Einsaat von Arten des Dauergrünlands). Der Vegetationsbestand wird überwiegend durch Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeiger dominiert. Lediglich im Bereich der Gehölze im Norden kann von einer höheren Diversität ausgegangen werden.
- Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist mit Ausnahme der älteren Bäume im Norden insgesamt gering.

8.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Iller-Lech-Jungmoränenregion, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Laut geologischer Karte (M 1:25.000) stehen im Gebiet die Ablagerungen einer ungegliederten Fernmoräne an (vor allem steinig, kiesig, sandiger Schluff). Das Plangebiet liegt an der nach Osten abfallenden Flanke eines Höhenrückens. Im mittleren Teil verläuft eine Geländestufe als eiszeitliche Erosionskante (Moränenrand), an deren östlichen Seite das Gelände zu kleineren Senken abfällt.
- Für das Gebiet wurde von ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH, Altusried, Gutachten vom 17.06.2013). Als tiefste Schicht wurden dabei eiszeitliche Moränenablagerungen aufgeschlossen, die hier als Geschiebemergel, einem kiesigen Schluff, ausgebildet sind. Nach oben geht der Geschiebemergel in eine aufgeweichte Zone sowie eine Überdeckung aus Verwitterungslehm ähnlicher Zusammensetzung, jedoch weicher Konsistenz, über. Der aufgeweichte Geschiebemergel und der Verwitterungslehm (= Deckschichten) reichen bis in Tiefen von ca. 0,8 m bis 3,0 m. In tieferen Bereichen des Geschiebemergels wurden zusätzlich lokale Aufweichungen in Staunässe-Horizonten festgestellt.
- In der Geländeeinsenkung oberhalb der Geländestufe (etwa im Bereich der geplanten Grundstücke Nr. 13 und 14) wurde ein lokales Moor-Vorkommen aufgeschlossen, das hier in der abflusslosen Einsenkung entstanden ist. Hier wurde unter einer lehmigen Überdeckung (Auffüllung) ein Torf-Horizont festgestellt, der schwach zersetzt ist und größere Holzreste enthält. Der Moorboden reicht in der Bohrung bis 2 m Tiefe, die Schichtstärke wird zu den Rändern der Einsenkung auslaufen, im Tiefpunkt können die Moorboden-Mächtigkeiten noch etwas höher liegen. Die Schichtenfolge wird von ca. 10-30 cm Oberboden abgeschlossen.
- Bei den vorkommenden Böden handelt es sich um Braunerden. Die Böden sind bisher noch unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Auf Grund des unebenen Geländes handelt es sich nicht um einen optimalen Ertragsstandort.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung nicht vor.

- Gemäß der Baugrunduntersuchung liegt der Bemessungs- k_f -Wert bei $< 1 \cdot 10^{-7}$ m/s, d.h. die Böden sind nur schwach durchlässig für Niederschlagswasser. Ein durchgehender Grundwasserspiegel wurde, auch auf Grund der vorwiegend geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden, in den Bohrungen nicht festgestellt. Jedoch wurden in unterschiedlichen Tiefen Staunässe-Horizonte erkundet.

8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt zur Bahnlinie hin ab.
- Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist vor allem im östlichen Plangebiet mit zufließendem Hangwasser zu rechnen.

8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und kühle Temperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die Jahresniederschlagssumme ist mit 1.500 mm bis 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 910 m ü. NN und 925 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die im Gebiet entstehende Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend nach Osten (zur Bahnlinie hin) ab und hat daher keine Relevanz für die Durchlüftung bebauter Bereiche.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es in der angrenzenden Ferienhaussiedlung zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Schadstoffanreicherung durch Abgase aus dem Schienenverkehr oder aus dem Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen ist auf Grund der geringen Verkehrsmengen vermutlich vernachlässigbar. Es ist von einer für den ländlichen Raum typischen guten Luftqualität auszugehen.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Oy-Mittelberg liegt im Bereich der Allgäuer Molassevorpalpen, genauer gesagt im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südöstlicher Ortsrandlage des Hauptortes Oy. Im Norden und Westen grenzen die bisherigen Ortsrandbereiche mit überwiegend gut eingegrüntem Hausgärten an. Im Osten (jenseits der Bahnlinie) sowie im Süden geht das Gebiet in die freie Landschaft über.
- Die überplante Fläche ist durch ein sehr bewegtes Gelände gekennzeichnet, das in zwei Stufen nach Osten hin abfällt und mehrere kleine Senken aufweist. Die Fläche bietet sehr gute Blickbeziehungen zu den Allgäuer Alpen (Reuter Wanne) im Süden sowie zu den Bergen des Ammergebirges im Südosten. Auf Grund der Ortsrandlage, des abwechslungsreichen Reliefs und der weitreichenden Sicht handelt es sich um einen landschaftlich attraktiven Bereich.
- Das Plangebiet ist insbesondere von Maria-Rain im Osten kommend sehr gut einsehbar und auf Grund der Hanglage teilweise exponiert. Wegen der landschaftlich schönen Lage kommt dem Gebiet eine besondere Erholungseignung zu. Erholungssuchende im Umfeld von Oy nehmen die Fläche als Teil der gesamten Orts- und Landschaftskulisse wahr.

8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt eine Ferienhaussiedlung, im Westen die Wohnbebauung entlang der "Siedlungsstraße" an. Entlang der Ostgrenze des Gebietes verläuft die Bahnlinie "Kempten—Pfronten". Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Für den gesamten Ort hat der Tourismus, vor allem auf Grund des attraktiven Landschaftsbildes, eine große Bedeutung. Der Ort wird ganzjährig touristisch besucht. Auf der östlichen Seite der Bahnlinie verläuft ein Wanderweg, der an ein vor allem im Bereich der südlich liegenden Berge ausgedehntes Wanderwegenetz anknüpft. Zudem verläuft vom Ortskern kommend entlang der Maria-Rainer-Straße im Norden und über die Bahnlinie hinweg nach Osten der Bodensee-Königssee-Radweg. Durch das östliche Plangebiet führt im Winter eine Langlaufroute. Dem Plangebiet kommt wegen seiner Ortsrandlage, der unmittelbar angrenzenden Wohn- und Ferienhaussnutzung und der umliegenden Rad-, Wander- und Skiwege für die Naherholung eine relative hohe Bedeutung als prägender Teil des Orts- und Landschaftsbildes zu.

8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Der Bereich weist eine Exposition in Richtung Osten bzw. Nordosten auf.
- Der Bau von Erdwärmesonden ist laut Energieatlas Bayern im Gebiet zum Schutz des Grundwassers und auf Grund kritischer hydrogeologischer und geologischer Bedingungen voraussichtlich nicht möglich.

8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

8.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Ein Teil der im Bereich der geplanten nordöstlichen Zufahrt stehenden Gehölze kann nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt (Pflanzungen/Einsaaten auf den öffentlichen Grünflächen und in den Privatgärten) aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und im Plangebiet Flächen neu geschaffen werden, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Im Straßenraum ist die Pflanzung von insgesamt elf Bäumen

vorgesehen; weitere sieben Bäume werden auf den öffentlichen Grünflächen gepflanzt. Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten. Auch auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust des geringwertigen Lebensraums Intensivgrünland, Rodung einzelner Gehölze	– –
Anlage von Grünflächen mit Pflanzungen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten	–

8.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu umfangreichen Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und an vielen Stellen zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt dazu, dass auf einem Teil der Flächen keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden

kann. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad eher gering (festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ): zwischen 0,20 und 0,25 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen). Die Eingriffsstärke ist dennoch auf Grund des bewegten Geländes und der voraussichtlich umfangreichen Veränderungen des natürlichen Reliefs insbesondere durch die Erschließungsstraßen als hoch zu bewerten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden etwas reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Zudem wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert, dass die einzelnen Bauvorhaben soweit wie möglich an den Geländeverlauf angepasst werden, um das Ausmaß der Erdmassenbewegungen und Reliefänderungen möglichst klein zu halten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

8.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Da die Gesamtversiegelung auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahlen maximal die Hälfte des jeweiligen Baugrundstückes betreffen wird, ist davon auszugehen, dass

der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da zudem die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Unmittelbar östlich der Bahnlinie ist die Errichtung eines öffentlichen Rückhaltebeckens geplant. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser diesem Becken zuzuführen. Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll ebenfalls – sofern es nicht bereits auf dem Grundstück versickert wird – in dieses Retentionsbecken eingeleitet werden. In dem Becken erfolgt eine Vorreinigung und teilweise Versickerung des Niederschlagswassers, bevor es gedrosselt in den nächsten Vorfluter eingeleitet wird.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

8.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die neue Bebauung fallen zukünftig im Gebiet Abwässer an. Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage Oy des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal einem östlich der Bahnlinie geplanten Retentionsbecken zugeführt. Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, ist soweit wie möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Nicht auf

den Grundstücken versickerbares Wasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten, der in das o. g. Retentionsbecken entwässert.

- Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass auf Grund der Hanglage bei Starkniederschlag bzw. Schneeschmelze im Plangebiet mit wild abfließendem Wasser zu rechnen ist.

8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der vergleichsweise geringen Bebauungsdichte, welche den Luftdurchfluss zwischen den Gebäuden ermöglicht, und der Pflanzung zahlreicher Gehölze im Gebiet, welche eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung haben, entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Durch die Abgase des zusätzlichen Anliegerverkehrs werden sich die Luftschadstoffemissionen im überplanten Bereich und den angrenzenden Gebieten geringfügig erhöhen. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands	Verminderung der Kaltluftbildung	–
Anlage von Grünflächen und Pflanzungen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Da das neue Wohngebiet in einem sehr bewegten Gelände realisiert wird und durch die Lage an einem Osthang teilweise exponiert ist, führt die Bebauung zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das ursprüngliche Relief wird nach Umsetzung der Bebauung nicht

mehr in der gleichen Weise erlebbar sein. Durch seine Lage im östlichen und südlichen Anschluss an bestehende Bebauung mit der Bahnlinie als Grenze im Osten wird das Baugebiet jedoch als Abrundung des südöstlichen Ortsrandes wahrgenommen, so dass es in Verbindung mit den nachfolgend genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als landschaftsverträglich einzustufen ist.

- Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wird am Südrand der südlichen Baugrundstücke eine Pflanzung zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. In Richtung Osten können auf Grund der angrenzenden Bahnlinie keine Pflanzvorgaben entlang der Baugebietsgrenze gemacht werden. Hier ist mit Gehölzen ein Sicherheitsabstand zur Gleisachse einzuhalten, der sich aus der Endwuchshöhe des Gehölzes plus einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m ergibt. Dieser Abstand ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückschnitt) dauerhaft zu gewährleisten. Da mit Hauptgebäuden zur Bahnlinie ein Abstand von 15 m einzuhalten ist und dieser 15 m-Streifen folglich als Garten ausgebildet wird, kann davon ausgegangen werden, dass auch in Richtung Osten eine Eingrünung erfolgt. Die festgesetzten Pflanzlisten tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	lagebedingt als Abrundung des südöstlichen Ortsrandes wahrnehmbar; durch bewegtes Gelände und teilweise Exponiertheit aber gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung in Richtung Süden	Gewährleistung eines gut durchgrünten Siedlungsbildes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

8.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dies stellt für den derzeitigen Pächter der Flächen eine Verschlechterung seiner betrieblichen Situation dar. Es gab daher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits Gespräche zwischen der Gemeinde und dem betroffenen Landwirt, die fortgeführt werden sollten.
- Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Das Wohnumfeld ist auf Grund der Nähe zum Ortskern und wegen des Ausblicks zu den Bergen im Süden und Osten sehr attraktiv. Von der nahe liegenden Bahnlinie geht auf Grund ihrer derzeitigen Auslastung keine große Beeinträchtigung aus. Um Konflikte auf Grund von Zugverkehrslärm-Immissionen im Plangebiet zu vermeiden, ist in einem Abstand von 15 m zur Bahnlinie keine Wohnbebauung zulässig (Abrücken der Baugrenze). Ab dieser Entfernung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten. Zudem ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bis zu einer Entfernung von 40 m zur Gleismitte geplante Gebäude mit Wohnnutzung mit Maßnahmen zum Erschütterungs-Schutz auszustatten sind. Hierdurch werden Konflikte auf Grund von Schwingungsimmissionen vermieden.
- Der Verlauf der im Osten durch das Gebiet führenden Loipe muss geändert werden. Die übrigen Rad- und Wanderwegeverbindungen bleiben jedoch erhalten. Durch den geplanten Spielplatz wird die Naherholungs-Funktion des Gebietes und der angrenzenden Flächen gestärkt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen stellen in Verbindung mit der Hanglage sicher, dass die Blickbeziehungen von der bestehenden Bebauung in Richtung freier Landschaft so weit wie möglich erhalten bleiben.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	++
Anlage eines Spielplatzes	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm und -abgase	–

8.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnen-Kollektoren in Ost-West-Ausrichtung ist auf Grund der Topographie und der voraussichtlichen Grundstückszuschneide bei vielen, jedoch nicht bei allen Grundstücken möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden, ist aber voraussichtlich nicht möglich.

8.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die umliegenden Schutzgebiete und Biotopie bleiben wie auch bei Umsetzung der Planung unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.3.2 Auch wenn bei Nicht-Durchführung der Planung die bestehenden Nutzungen vorerst erhalten bleiben und keine relevanten Änderungen in Bezug auf die im oder im Umfeld des Gebiets vorkommenden Arten zu erwarten sind, können unabhängig davon Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandumbruch zum Maisanbau), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 6.2 und 6.3 (Schutzgut Landschaftsbild) sind hiervon betroffen. Die Flächen sind durch die Hanglage teilweise exponiert; eine landschaftliche Einbindung in Richtung Osten ist auf Grund der Pflanzvorgaben entlang der Bahnlinie nur begrenzt möglich. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Bereich der geplanten Zufahrt im Nordosten handelt es sich um eine Gehölzgruppe auch mit älteren Bäumen (heimische Arten). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum Intensivgrünland wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes; Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze; Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinlebewesen	Eingriff erheblich

Rodung einzelner Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt im Nordosten	Die Gehölze gehen als Lebensraum für Kleinlebewesen und mögliche Brutstätte für Vögel verloren.	Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze	Eingriff unerheblich: Angesichts der geplanten Ersatzpflanzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut gering.
--	---	--	--

8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung bisher offener Bodenflächen	Im Bereich der Überbauung finden ein Bodenabtrag sowie eine vollständige Versiegelung statt. Die Bodenfunktionen gehen verloren.	teilversiegelte Beläge	Eingriff erheblich

8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen ohne besondere Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Offenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung sickerfähiger Beläge; Sammlung, Reinigung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlags-Wassers in einem Retentionsbecken	Eingriff unerheblich: Das im Bereich der geplanten Bebauung anfallende Niederschlags-Wasser wird – vorgereinigt und gedrosselt über ein Retentionsbecken – dem nächsten Vorfluter zugeleitet. Die Versickerungsleistung der überplanten Flächen ist bereits sehr gering.

8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
----------	--------------	--------------------------------------	--------------------------

Überbauung von Grünland	Einschränkung der Kaltluftbildung	Planung kleiner Baukörper mit Lücken, die den Luftdurchfluss ermöglichen (geringe GRZ); Gehölzpflanzungen in dem Baugebiet	Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen wird der Eingriff als unerheblich eingestuft, da die Klimafunktionen von den von Bebauung freigehaltenen Flächen gewährleistet werden und die Pflanzungen eine kleinklimatisch ausgleichende Wirkung haben.
-------------------------	-----------------------------------	--	--

8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Beim überwiegenden Teil des Gebietes handelt es sich um eine strukturarme Agrarfläche. Hieraus ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert. Im Nordosten sind bisherige Ortsrandbereiche mit einem größeren Gehölzbestand einbezogen. Für diesen Bereich ergibt sich eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungs-Maßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung von Baukörpern in teilweise exponierter, gut einsehbarer Hanglage auf einer zweiseitig von Bebauung umgebenen Fläche	eingeschränkte Erlebbarkeit des landschaftsprägenden Reliefs (Hang, Geländekuppen); Abrundung des südöstlichen Ortsrandes	Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Freihaltung der nördlichen Geländekuppe von Bebauung (Bereich des Spielplatzes); Erhaltung von bestehenden Sichtbeziehungen durch an der bestehenden Bebauung orientierte Höhenfestsetzungen	Eingriff erheblich

8.2.4.8 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich für das Intensivgrünland eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Für den Bereich des kleinen Gehölzbestandes im Nordosten ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um eine Fläche mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).

8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des Gebietes in Richtung Nordosten durch Festsetzung zweier öffentlicher Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für den Straßenraum und die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten- und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Anpassung der Einzelbauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (bauordnungsrechtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich für das Intensivgrünland ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer bis oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 24.481 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 9.792 m². Für den Bereich der bestehenden Gehölzgruppe im Nordosten ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,8 (Feld B II, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 230 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 184 m². Insgesamt ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche von 9.976 m². In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiet Bestand	Teilgebiet Planung	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Intensivgrünland	WA	B I	0,4	20.689	8.276

Intensivgrünland	Begleitgrün	B I	0,4	469	188
Intensivgrünland	Fußweg	B I	0,4	167	67
Intensivgrünland	Straße	B I	0,4	3.054	1.222
Intensivgrünland	Versorgungsfläche	B I	0,4	102	41
Feldgehölz im Nordosten	Straße	B II	0,8	230	184
Straße im Nordosten	Straße	—	—	389	0
Intensivgrünland	Spielplatz	—	—	498	0
Intensivgrünland	Eingrünungsfläche	—	—	80	0
Intensivgrünland	Ausgleichsfläche	—	—	533	0
Summe				26.211	9.976

- 8.2.4.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und teilweise außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 der Gemarkung Mittelberg.
- 8.2.4.13 Bei der internen Ausgleichsfläche handelt es sich um einen Teil des bestehenden Intensivgrünlandes, das im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist. Diese etwa 533 m² große Fläche im Nordosten des Plangebietes soll extensiviert werden. Die Fläche ist nur noch zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Auf Düngung ist zu verzichten. Im westlichen Teil der Fläche (entlang der geplanten Straße) werden vier Bäume gepflanzt. Die Maßnahmen sind durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.
- 8.2.4.14 Die insgesamt 16.312 m² große externe Ausgleichsfläche befindet sich etwa 650 m östlich des Plangebietes; sie grenzt östlich an die Bundesstraße 309 an. Im Norden, Osten und Süden wird die Fläche von dem gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotop "Grabensystem mit Gehölzsaum östlich Oy" (Nr. 8328-0046-001) begrenzt. Bei der Fläche handelt es sich im größeren südlichen Teil um artenarmes Wirtschaftsgrünland (Mähweide). Im Südosten besteht kleinflächig ein saumloser Fichtenforst. Im nördlichen Bereich ist eine artenarme, binsen- und seggenreiche Feuchtwiese anzutreffen. Hier verläuft entlang des Baches ein knapp 1 m breiter, artenreicher feuchter Hochstaudensaum. Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Teilfläche umfasst den größeren südlichen Teil (Wirtschaftsgrünland, Fichtenforst). Der bereits höherwertige nördliche Teil, der nur mit einem Faktor von 0,5 als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann, verbleibt für spätere Eingriffe auf dem Ökokonto der Gemeinde. Die geplanten Maßnahmen sollen ab 2014 umgesetzt werden. Nach der Umsetzung wird die Fläche an das Ökoflächenkataster der LfU gemeldet.

8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Die zentralen Bereiche sind durch Mahdgutübertragung von einer Spenderfläche und anschließende zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts zu einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese zu entwickeln.
- Im westlichen Bereich ist der Drainageschacht zu entfernen. Anschließend sind wechselfeuchte Flachwassersenzen zu modellieren, in denen sich ein Binsen- und Großseggensaum entwickeln soll. Dieser Bereich ist einmal pro Jahr zu mähen.
- Im Übergangsbereich zu den Bachbegleitgehölzen/dem Fichtenwald ist ein wildobstreicher Strauchsäum anzupflanzen. Hierbei ist zwischen dem bestehendem Wald und der Waldrandneupflanzung eine Rückegasse von 4 m freizuhalten. Entwicklungsziel ist ein gestufter und gebuchteter Waldsaum.
- Im Bereich des Fichtenforstes ist eine standortgerechte Waldverjüngung vorzunehmen. Entwicklungsziel ist ein Bergahorn-Eschen-Wald. Der Waldumbau soll über einen Entwicklungszeitraum von zehn Jahren stattfinden. Bei den Umbaumaßnahmen sind die Traufbäume am westlichen Waldrand innerhalb der nächsten vier bis sechs Jahre zu belassen. Bäume, die bereits entnommen werden können, wurden zusammen mit dem Revierleiter vor Ort gekennzeichnet. Die Entnahme der gekennzeichneten Fichten wird aktuell bereits durchgeführt bzw. ist inzwischen abgeschlossen. Vor Ausführung der Nachpflanzung im Waldbereich ist der Bereich Forsten nochmals zu kontaktieren.

8.2.4.16 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland, kleiner Gehölzbestand) wird durch die Schaffung vielfältigerer Lebensräume ausgeglichen. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen.

8.2.4.17 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Grünland im Nordosten des Plangebietes	intern	intensiv genutztes Grünland	Extensivierung der Fläche, Pflanzung von vier Einzelbäumen	533
Grünland auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002	extern	artenarmes Wirtschaftsgrünland und Fichtenforst	Grünland: im Osten Anlage eines wildobstreichen, gestuften und ge-	9.443

buchteten Waldsaums; zentral: Entwicklung einer artenreichen Glatt-/Goldhaferwiese durch Mahdgutübertragung und zweischürige Mahd; im Westen Modellierung von Flachwassersenkungen;

Fichtenforst: standortgerechte Waldverjüngung mit dem Entwicklungsziel eines Bergahorn-Eschen-Walds

Summe

9.976

8.2.4.18 Der Ausgleichsbedarf wird durch die innerhalb des Plangebietes und die auf der externen Ausgleichsfläche vorgesehenen Maßnahmen vollständig abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Standortalternativen: Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien im Hauptort Oy zu erschließen. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Gemeindegebiet Wohnungsbau für Familien zu ermöglichen. Im Rahmen einer Flächenbewertung für die Wohnbauflächenentwicklung wurden im Jahr 2011 drei weitere Flächen im Hauptort Oy geprüft. Neben zwei weniger gut geeigneten Flächen wurde eine Fläche am nördlichen Ortsrand von Oy ("Thaläcker") ähnlich gut beurteilt wie das vorliegende Gebiet. Auch diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Sie weist jedoch ein vergleichsweise hohes Konfliktpotenzial in Bezug auf den Immissionsschutz auf, da im Osten ein Mischgebiet (Autowerkstatt) und im Westen eine landwirtschaftliche Hofstelle angrenzen. Da zudem ein Pietätsabstand zum Friedhof einzuhalten ist, kommen eventuell Teile der Fläche nicht für eine Wohnnutzung in Frage. Darüber hinaus wäre die zukünftig in diesem Bereich mögliche Ortsumfahrung mit Verkehrslärm-Einwirkungen im Gebiet verbunden. Daher soll zum jetzigen Zeitpunkt der Standort "Edles Feld" weiterverfolgt werden.

8.2.5.2 Planungsalternativen: Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Beide Alternativen sehen eine Ringerschließung vor, die über den "Ferienheimweg" und die "Maria-Rainer-Straße" an das übergeordnete Straßennetz angebunden wird. Bei Alternative 1 wird die geplante Straße im Norden durch eine Fußgänger-Verbindung ergänzt; zudem ist im südwestlichen Bereich ein Fußweg zur "Siedlungsstraße" vorgesehen. Im Gegensatz hierzu ist bei Alternative 2 sowohl im nördlichen als auch im südwestlichen Bereich eine verkehrliche Verbindung angedacht. Beide Alternativen sehen im Bereich des Hochpunktes im nordwestlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche vor, die als Spielplatz genutzt werden kann. Die

Alternative 2 sieht insgesamt zwei Grundstücke weniger vor (26 statt 28). Sie wurde nicht weiterverfolgt, da eine verkehrliche Verbindung im nördlichen Bereich auf Grund des Höhenunterschiedes im Winter zu erheblichen Problemen führen würde. Die Alternative 1 wurde in zwei Varianten weiterentwickelt. Hierbei wurden insbesondere die Fußgänger Verbindung im nördlichen Bereich sowie die Grundstücksanordnung optimiert. Die Varianten unterscheiden sich durch einen Straßen- bzw. Wegeauslass am südlichen Rand, der in einer der Varianten nicht vorgesehen ist, wodurch sich die Zahl der möglichen Grundstücke auf 29 erhöht. Die Gemeinde entschied sich für die Variante, welche den Auslass nach Süden vorsieht, da hier der landwirtschaftliche Weg entlang der Bahnlinie nicht mehr notwendig ist und den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden kann. Zudem sind bei dieser Variante die Grundstücksgrößen variabler.

8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

8.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

8.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

8.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

8.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

– Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 18.01.2013 im Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen, mit Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu) sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft

– Baugrunduntersuchung zur Erschließung des Baugebietes "Edles Feld" in Oy-Mittelberg der Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, vom 17.06.2013 (Gutachten-Nr. 130509)

8.3.1.5 Der bei Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

8.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

8.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

8.3.3.2 Die Ausführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Oy-Mittelberg erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

8.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

8.3.4.1 Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,20 und 0,25 bzw. 29 geplanten Wohngrundstücken.

8.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 2,62 ha.

8.3.4.3 Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Rund 30 m weiter südöstlich (jenseits der Bahnlinie) befindet sich das kartierte Biotop "Streuwiesen südöstlich Oy". Etwa 50m südlich liegt das Biotop "Nasswiese SO Oy". Zudem befindet sich jenseit der westlich angrenzenden Bebauung die biotopkartierte "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy". Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,3 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301). Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Bereich dieses FFH-Gebietes etwa 630 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos", Nr. 421.01). Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von etwa 1,7 km im Nordosten bzw. rund 2,3 km im Westen. Keines der genannten Schutzgebiete oder Biotope ist von der Planung betroffen.

8.3.4.4 Das überplante Gebiet liegt am südöstlichen Rand des Hauptortes Oy und wird intensiv als Grünland genutzt. Das Gebiet wird im Norden von der Bebauung des "Ferienheimweges", im Westen von der Bebauung entlang der "Siedlungsstraße" und im Osten durch die Bahnlinie Kempten – Pfronten-Steinach begrenzt. Im Süden sowie jenseits der Bahnlinie schließen landwirtschaftliche Flächen

(Wiesen) an das Plangebiet an. Das Gelände ist durch zwei Kuppen im Bereich eines von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Moränenwalls gekennzeichnet und fällt zur Bahnlinie hin um mehrere Meter ab. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt eine geringe und für das Landschaftsbild und die Erholung eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet an einer Bahnlinie, von der Verkehrslärm- und Schwingungsmissionen ausgehen), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper, Reliefänderung durch Geländeneivellierung) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort erhalten und am Orts- und Landschaftsbild sowie den bestehenden Sichtbeziehungen ändert sich nichts.

- 8.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung der Bebauung und des Straßenraumes; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen; Anpassung der Einzelbauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- 8.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden zum geringeren Teil innerhalb des Plangebietes durch Entwicklung von Extensivgrünland und Pflanzungen durchgeführt. Der größte Teil des Ausgleichs erfolgt auf einer außerhalb des Plangebietes liegenden Fläche (Teil der Fl.-Nr. 5002 der Gemarkung Mittelberg). Hier sollen eine standortgerechte Waldverjüngung erfolgen, ein wildobstreicher, gestufter und gebuchteter Waldsaum angelegt, artenreiche Glatt-/Goldhaferwiese entwickelt und Flachwassersenzen modelliert werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 9.976 m² und kann vollständig abgedeckt werden.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 9.1.1.1 *Die Dachformen für den Hauptbaukörper und Garagen beschränken sich auf das Satteldach und das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die Gebäude in der Umgebung weisen überwiegend Satteldächer auf. Westlich des Planungsgebietes ist außerdem ein Gebäude mit einem Pultdach errichtet worden. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die bei untergeordneten Bauteilen wie Dachgaupen und Nebengebäuden weitere Dachformen ermöglichen. Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen sind darüber hinaus Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.*
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Bei den Satteldächern wird ein zulässiges Spektrum der Dachneigung von 22° bis 34° festgesetzt. Für Pultdächer sind Dachneigungen zwischen 12° und 32° zulässig. Die Zulässigen Neigungswinkel für Sattel- und Pultdächer wurden aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Im Schwändle" übernommen. Es wird dadurch eine einheitliche und ortstypische Dachstruktur sichergestellt.
- 9.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 26° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 26° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 9.1.1.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe ist nicht erforderlich. Für die Gebäudehöhe sind Vorgaben zur Wand- und Firsthöhe ausreichend.
- 9.1.1.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 9.1.1.7 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 9.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen zu ermöglichen.
- 9.1.2.2 *Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen und des öffentlichen Straßenraumes ist die Einschränkung von stark trennenden Elementen erforderlich. Mauern, unter denen auch Drahtschotterkörbe zu verstehen sind, sind daher entlang des öffentlichen Straßenraumes bis zu einem Abstand von 2,00 m unzulässig. Auch wird festgesetzt, dass unbelebte Einfriedungen wie z.B. Holz- oder Eisenzäune eine maximale Höhe von 1,50 m über der endgültigen Straßenoberkante nicht überschreiten dürfen. Es soll durch diese Beschränkungen erreicht werden, dass insgesamt ein städtebaulich offenes und gestalterisch ansprechendes Baugebiet entsteht. Auch sollen notwendige Stützmauern ansprechend gestaltet werden. Es sind daher Stützmauern aus Beton-Mauern unzulässig.*

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

- 9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

9.2.2 Stellplätze und Garagen

9.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

9.2.2.2 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität der zu erwartenden jungen Familien zu rechnen. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der Größe der zu bebauenden Flächen im Verhältnis zum Gesamtort und der Gliederung des überplanten Bereiches nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Grünflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,62 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	2,08	79,4%
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich)	0,42	16,0%
Öffentliche Grünflächen	0,11	4,2 %

Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Nahwärmeversorgung

0,01

0,4%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 19,7%

10.2.1.4 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 58

10.2.1.5 Voraussichtliche Nettowohnungsdichte pro ha: 13,9

10.2.1.6 Voraussichtliche Anzahl der unterzubringenden Einwohner im Wohngebiet (Haushaltsziffer 2,5): 72,5

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg.

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg.

10.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Edles Feld"

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 24.03.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.03.2014 enthalten):

- Anpassung der Breite des öffentlichen Straßenraumes hin zur offenen Landschaft im Süden des Plangebietes von 4,00 m auf 7,00 m (Anpassung der Planzeichnung)
- Änderung der Verbindung zwischen neuem Wohngebiet und "Siedlungsstraße" durch Verringerung der Breite von 3,50 m auf 2,70 m und Kennzeichnung der zukünftigen Nutzung als Fuß- und Radweg (Anpassung der Planzeichnung)
- Aufnahme einer Festsetzung zur "Richtung der Firstseiten von Pultdach-Hauptgebäuden"

- Anpassung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift durch Herausnahme des Wortes "Garagen" im Satz 1
- Ergänzung einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift durch Hinzufügen des Satzes "Beton-Mauern als Stützkonstruktionen sind unzulässig"
- Ergänzung von Hinweisen der Deutschen Bahn AG
- Ergänzung des Hinweises zum Hangwasser
- Ergänzung eines Hinweises zu möglichen Altlasten
- Ergänzung von Hinweisen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik in der Planzeichnung und den Hinweisen
- Kürzung der Ergänzenden Hinweise um den letzten Absatz ("Vereinbarung privatrechtlicher Regelungen")
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 14.07.2014) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 28.07.2014 enthalten):

- Ergänzung eines Hinweises der Deutschen Bahn AG
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 30.01.2015 fanden die Überlegungen der Verwaltung der Gemeinde Oy-Mittelberg wie folgt Berücksichtigung:

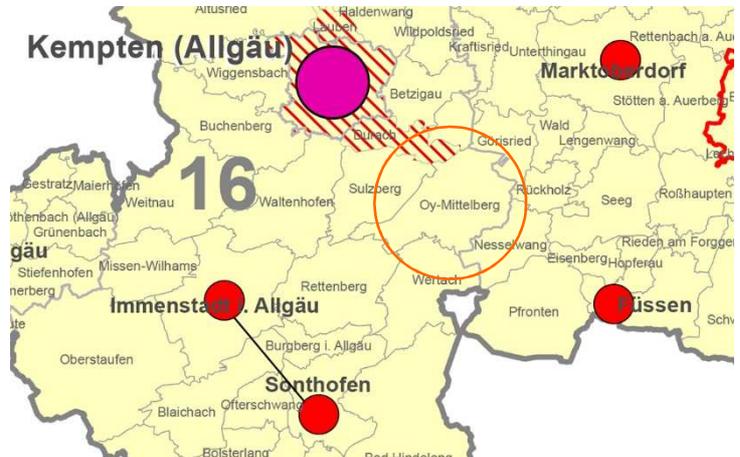
- Änderung des Straßenverlaufes in der Planzeichnung
- Anpassung der öffentlichen Grünfläche und der Versorgungsfläche in der Planzeichnung
- Anpassung der vorgeschlagenen Grundstücksgrößen in der Planzeichnung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.2 Planänderungen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld"

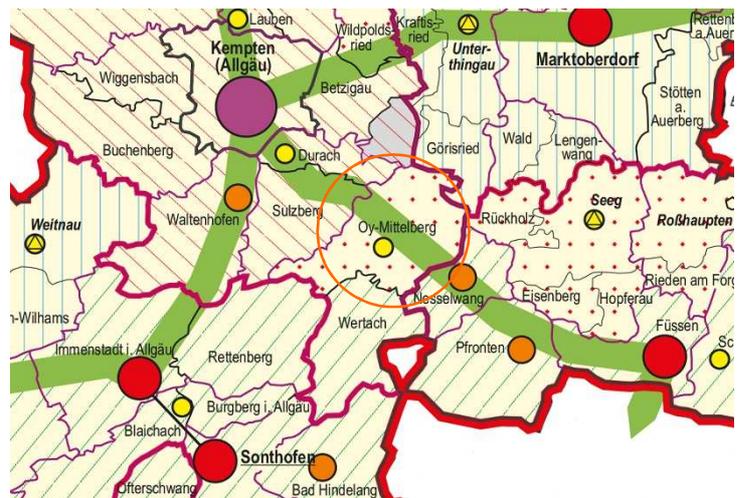
10.3.2.1 Bei der Planänderung vom 18.01.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.01.2016 wie folgt Berücksichtigung.

- Anpassung der Festsetzung zu den Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet*
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung*
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen*

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur; Darstellung als Kleinzentrum



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W)



Blick in Richtung Nord-Westen; zu sehen sind die bestehende Wohnbebauung sowie die zukünftige Zufahrt



Blick von Osten; zu sehen die stark bewegte Topografie sowie die bestehende Wohnbebauung im Westen



Blick in Richtung Süden; links im Bild der bestehende landwirtschaftliche Weg sowie die Bahnlinie Kempten (Allgäu) – Pfronten – Steinach



Blick in Richtung Osten;
zu sehen ist die Ein-
gangssituation im Be-
stand; links im Bild zu se-
hen sind die "Maria-Rai-
ner-Straße" sowie der
Bahnübergang



Blick über das Plangebiet
in Richtung Süden



Blick nach Norden; zu se-
hen ist die anschließende
bestehende Bebauung



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den

 ...
 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am.....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Oy-Mittelberg, den

 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oy-Mittelberg, den

 (Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Oy-Mittelberg, den
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oy-Mittelberg, den
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Oy-Mittelberg, den
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

Bebauungsplan "Edles Feld":

Plan aufgestellt am: 11.10.2013

Plan geändert am: 24.03.2014

Plan geändert am: 14.07.2014

Plan geändert am: 30.01.2015

1. Änderung des Bebauungsplanes "Edles Feld":

Plan aufgestellt am: 15.01.2016

Plan geändert am: 18.01.2016

Planer:

.....

(i.A. C. Remmler)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.