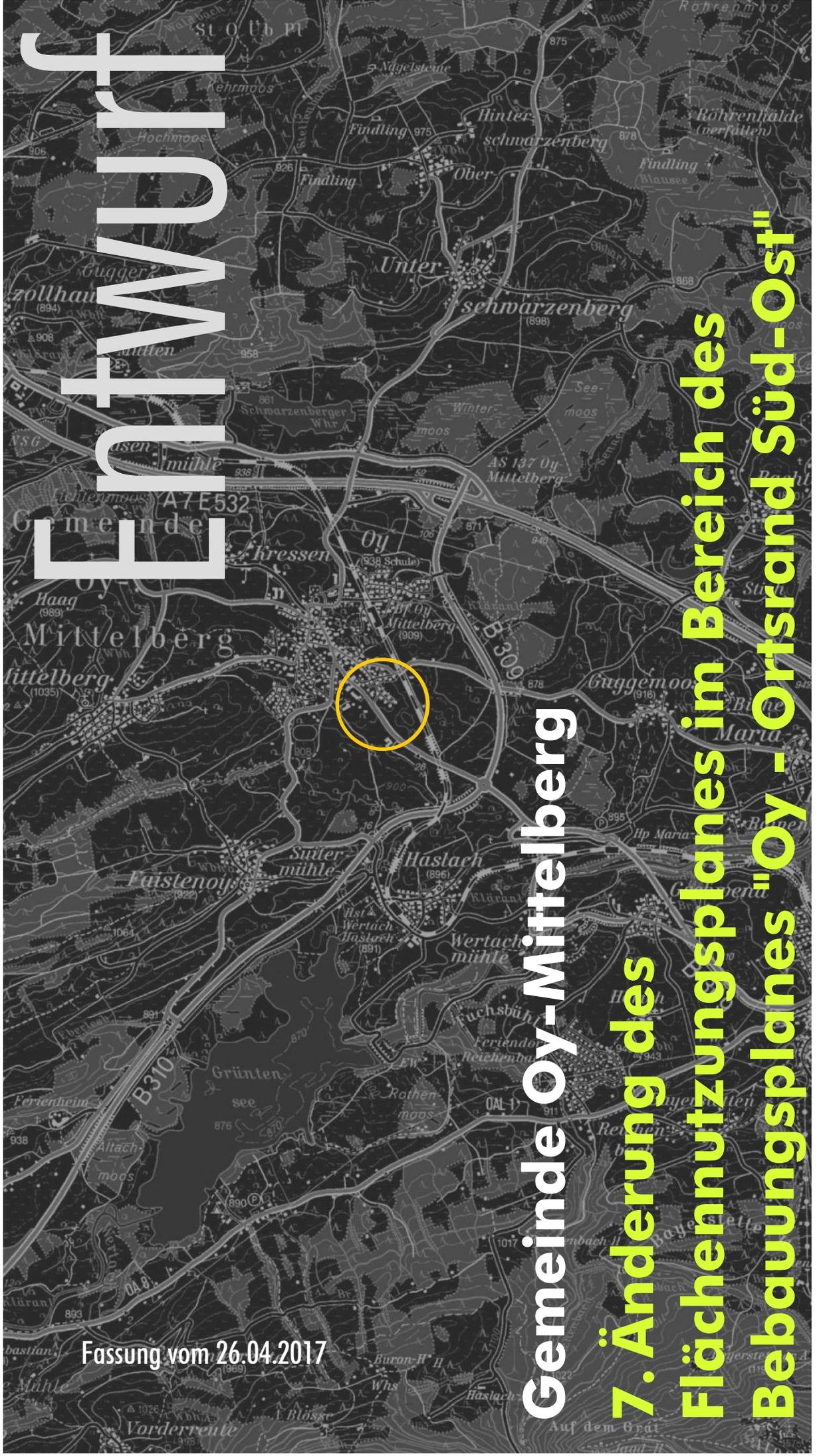


# Entwurf



Fassung vom 26.04.2017

Gemeinde Oy-Mittelberg

**7. Änderung des  
Flächennutzungsplanes im Bereich des  
Bebauungsplanes "Oy - Ortsrand Süd-Ost"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil	5
4	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	11
5	Begründung – Sonstiges	25
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	27
7	Begründung – Bilddokumentation	28
8	Verfahrensvermerke	30

- 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 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- 1.5 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (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), 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy - Ortsrand Süd-Ost" in öffentlicher Sitzung am ... festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Oy" der Gemeinde Oy-Mittelberg. Er umfasst derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine dem öffentlichen Straßenraum zugeordnete Teilfläche der "Hauptstraße".

3.1.2.2 Der Änderungsbereich grenzt nördlich an das Autohaus "AHD Allradhaus". Östlich besteht entlang der beabsichtigter Änderung Wohnbebauung. Im Süd-Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die westlich verlaufende "Hauptstraße" stellt die Abgrenzung des Änderungsbereiches dar.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3543/1 und 3549 vollständig, die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3550 und 3550/2 teilweise.

**3.2 Erfordernis der Planung; Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem gemeindlichen Ziel, das Planungsrecht für einen Büropark am südlichen Ortsrand des Orteiles "Oy" zu schaffen. Der geplante Standort ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Federführend für die Errichtung des Büroparks ist eine ortsansässige Firma, die mit dem Wunsch nach einer Standortverlagerung an die Gemeinde herangetreten ist. Ein Bürogebäude soll dafür geschaffen werden, in dem bis zu 30 Mitarbeiter auf 2 Ebenen arbeiten können.

3.2.1.2 Auf Grund der reinen Büronutzung wäre im Bebauungsplan die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, und im FNP die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sinnvoll. Dies ist jedoch nicht kompatibel mit der östlich angrenzenden reinen Wohnnutzung. Es wird daher die Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP erfolgen.

## 3.2.2 Systematik der Planung

3.2.2.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft sowie – im nordwestlichen Teil – als gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde bisher noch nicht digitalisiert, die Darstellung im Flächennutzungsplan ist daher nicht parzellenscharf. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf eine koordinierte digitale Grundlage zu stellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen. Da mit dem Flächennutzungsplan lediglich die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt, sind die Lesbarkeit und die Nachvollziehbarkeit des dann geänderten Flächennutzungsplanes auch trotz geringer Unschärfen gewährleistet. Die Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZV).

## 3.2.3 Übergeordnete Planungen

3.2.3.1 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 Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Oy-Mittelberg als allgemeiner ländlicher Raum.
- 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 vorhabenden 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.

3.2.3.2 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 wiederhergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum 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 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 leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 3.2.3.3 Die Planung steht im teilweisen 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.
- 3.2.3.4 Der gewählte Standort liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt somit ein Flächenverbrauch in einer Größenordnung von ca. 0,55 ha, der dauerhaft verloren geht. Dieser Verlust steht jedoch einer positiven städtebaulichen Entwicklung gegenüber, da die Planung eine Ortsabrundung ermöglicht. Der Standort wird im nördlichen und östlichen Bereich durch bestehende Siedlungs-Strukturen eingefasst und von Süd-Westen her durch die "Hauptstraße" abgegrenzt. Der Büropark ist somit ein städtebaulicher "Lückenschluss". Die derzeit noch bewegte südliche Ortsrandabgrenzung des Orts-Teiles "Oy" wird dementsprechend nach Realisierung des Büroparks aus städtebaulicher Sicht ruhiger, deutlicher und einheitlicher.
- 3.2.3.5 Darüber hinaus wurde der überplante Bereich aufgeschüttet. Der ursprüngliche Aufbau des natürlichen Bodens wurde somit erheblich verändert und muss daher als weniger hochwertig eingestuft werden. Es liegt somit eine leichte Beeinträchtigung des Bodens vor. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Gegebenheiten und da der betroffene Landwirt durch den Flächenverlust nicht in seiner Existenz gefährdet ist, sieht die Gemeinde die Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen als vertretbar an.
- 3.2.3.6 Des Weiteren kann eine Ausnahme des Zieles 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zugelassen werden, wenn keine Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist hier anzuwenden, da das geplante Vorhaben der Firma Lipp nicht mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Autobahn" harmonisiert und gleichzeitig vorhandene Potenziale im Siedlungsgebiet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.2.3.7 Die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Allgäu haben in Ihren Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben keine Bedenken geäußert. Ein Widerspruch des geplanten

Vorhabens mit dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist dem entsprechend nicht erkennbar.

- 3.2.3.8 Das Vorhaben der Firma Lipp ist entsprechend den Aussagen des Landratsamtes Oberallgäu als Mischnutzung einzustufen und bedarf daher keiner zwingenden Ansiedlung in einem Gewerbegebiet. Darüber hinaus wurde dem Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" das Ziel verfolgt, Gewerbebetriebe mit einem höheren Flächen- und Gebäudehöhenbedarf anzusiedeln. Dies zeigt sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie den möglichen Gebäudehöhen bis zu 16 m. Das Vorhaben der Firma würde diese Festsetzungen in einem Maß unterschreiten, das mit dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" nicht vereinbar ist. Insbesondere die festgesetzte und damit mögliche Gebäudehöhe von 16 m wird durch das Vorhaben der Firma mit einer vorgesehenen Firsthöhe von max. 8 m erheblich unterschritten.
- 3.2.3.9 Im Bereich der Planung liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Sollten aber wider Erwarten abfallartige Auffüllungen aufgedeckt werden ist unverzüglich das Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt zu unterrichten. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß und gegen Nachweis zu entsorgen.
- 3.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **3.2.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 3.2.4.1 Die zukünftig dargestellte gemischte Baufläche ist über die "Hauptstraße" hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die "Hauptstraße" besteht eine Anbindung an die Bundes-Autobahn 7.
- 3.2.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Oy, Prima-Vera" südlich des Änderungsbereiches gegeben.
- 3.2.4.3 Das Ortsausgangsschild des Orts-Teiles "Oy" wird vor Realisierung der geplanten Nutzung um ca. 50 m in Richtung Süden verlegt. Der zukünftige neue Standort des Ortsausgangsschildes befindet sich dann südlich des Plangebietes. Auf Grund der Berechnungen des Landratsamtes Oberallgäu ergibt sich für die "Hauptstraße" im Bereich des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von ca. 2000 Kfz/24h entsprechend der Straßenverkehrszählung vom Februar 2013 und unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose bis ins Jahr 2025. Unter Berücksichtigung der Verlegung des Ortsausgangsschildes ergibt sich tagsüber ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 51 dB(A). Für die geplante Büro- und Wohnnutzung ist somit nachts eine geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes von 1 dB(A) zu erwarten. Aufgrund von Wärmeschutzanforderungen an Wohn- und Büronutzungen werden in aller Regel Schallschutzfenster

eingebaut, welche ausreichend sind, um eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes nachts von 1 dB(A) auszugleichen.

### **3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

#### **3.3.1 Stand vor der Änderung**

3.3.1.1 Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs wird gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung, im südlichen Teilbereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der südwestlich angrenzenden "Hauptstraße" ist eine Allee dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist ein kartiertes Biotop nachrichtlich übernommen.

3.3.1.2 Die "Hauptstraße" ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Staatsstraße 2007 dargestellt. Das hat zur Folge, dass im Bereich der geplanten Nutzung eine Ortsdurchfahrtsgrenze dargestellt wird. Ab dieser Grenze gilt entlang der "Hauptstraße" ein anbaufreier Streifen.

#### **3.3.2 Inhalt der Änderung**

3.3.2.1 Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg wird die Darstellung der gemischten Baufläche in Richtung Süden erweitert. Damit rückt auch die dargestellte Eingrünung von Bauflächen im Bereich der Änderung weiter in Richtung Süden. Zwischen den dargestellten Bauflächen und dem Biotop im Nordosten wird ein anbaufreier Streifen erhalten.

3.3.2.2 Die für die "Hauptstraße" geltende Widmung als Staatsstraße 2007 wurde aufgehoben. Daher wird der Flächennutzungsplan angepasst, in dem die nachrichtlich übernommene Widmung als Staatsstraße 2007 sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze inklusive dem anbaufreien Streifen herausgenommen werden.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.1.1.1 Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" wird eine gemischte Baufläche mit dreiseitiger Eingrünung am südlichen Rand des Hauptortes Oy dargestellt. Die Flächen sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft sowie – im nordwestlichen Teil – als gemischte Baufläche und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Entlang der südwestlich angrenzenden Hauptstraße ist eine Allee dargestellt, die im Rahmen der Änderung beibehalten wird.
- 4.1.1.2 Der Änderungsbereich grenzt südlich an ein Autohaus an und wird momentan als Intensivgrünland genutzt. Nordöstlich des Bereichs befindet sich eine Hecke aus Laubgehölzen, an die sich ein Wohngebiet mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) anschließt. Im Süden liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich wird der Änderungsbereich durch die "Hauptstraße" abgegrenzt, die dem Ortsteil Oy als Ortsdurchfahrt dient. Jenseits dieser Straße liegen ein Wohnhaus und das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH.
- 4.1.1.3 Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem gemeindlichen Ziel, das Planungsrecht für einen Büropark am südlichen Ortsrand von Oy zu schaffen. Eine ortsansässige Firma möchte ihren Standort verlagern und im Änderungsbereich ein Bürogebäude für bis zu 30 Mitarbeiter errichten. Um dieses sowie ein weiteres, sehr ähnliches Vorhaben zu ermöglichen, wird parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung der Bebauungsplan "Oy – Ortsrand Süd-Ost" aufgestellt.
- 4.1.1.4 Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der guten Verkehrsanbindung sowie wegen der Lage am Ortsrand mit Aussicht auf die Berge (Wohnnutzung) für die vorgesehene Nutzung in hinreichendem Maß geeignet.
- 4.1.1.5 Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" 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.
- 4.1.1.6 Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,55 ha.

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

##### 4.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu (Karte 1 "Raumstruktur") liegt Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum. In der Karte 3 "Landschaft und Erholung" ist östlich von Mittelberg das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" dargestellt; nördlich bzw. nordöstlich der Autobahn liegen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 13 ("Iller Vorberge (Kempter Wald)") und Nr. 11 ("Wertachtal und Wertachschlucht"). Keines dieser Gebiete ist von der Planung betroffen.

##### 4.1.2.2 Landschaftsplan:

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im nordwestlichen Änderungsbereich, angrenzend an die hier dargestellte gemischte Baufläche, eine Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dar. Nordöstlich angrenzend ist ein kartiertes Biotop nachrichtlich übernommen. Entlang der südwestlich angrenzenden Hauptstraße ist eine Allee dargestellt. Die Darstellung der Allee wird unverändert übernommen. Die Grünfläche zur Eingrünung wird an die zur freien Landschaft hin orientierten Ränder der neu dargestellten gemischten Baufläche versetzt. Damit ist auch weiterhin eine ausreichende Eingrünung des Ortsrandes gesichert.

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

Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,5 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal", Nr. 8228-301). Es ist von der Änderung nicht betroffen.

##### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Bereich des o. g. FFH-Gebietes etwa 800 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos", Nr. 421.01). Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt das gem. § 30BNatSchG kartierte Biotop "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy" (Nr. 8328-0141-001). Rund 70 m weiter südöstlich befindet sich das kartierte Biotop "Nasswiese SO Oy" (Nr. 8328-1064-000).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von rund 2 km im Nordosten bzw. etwa 2,2 km im Westen.

## 4.2 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)

### 4.2.1 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)

#### 4.2.1.1 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 Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am südlichen Ortsrand von Oy. Im Norden grenzt das Betriebsgelände eines Autohauses an; im Westen befinden sich die Hauptstraße und anschließend ein Wohnhaus sowie das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH. Weiter südlich liegen ebenfalls Wiesenflächen.
- Die Mähwiese ist der einzige im Änderungsbereich vorkommende Lebensraumtyp. Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) ist deren Artenvielfalt begrenzt. Der Vegetationsbestand wird überwiegend von Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und Stickstoffanzeigern dominiert. In Bezug auf die Fauna hat die Fläche vorwiegend als Teil des Nahrungshabitats, z.B. von Vögeln, eine Bedeutung.
- Nordwestlich angrenzend befindet sich auf einem Geländerücken eine dichte, vorwiegend aus Spitzahorn und Esche bestehende Hecke mit einem Strauchmantel aus Weißdorn, Hasel, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wildrose und Traubenkirsche. Die naturnah ausgebildete Hecke bietet vielen Kleinlebewesen (z.B. Insekten) einen Lebensraum und kann von Vögeln zur Brut sowie zur Nahrungssuche genutzt werden. In diesem Bereich kann daher von einer größeren biologischen Vielfalt ausgegangen werden.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es innerhalb des Änderungsbereichs 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 auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut ist insgesamt gering.

#### 4.2.1.2 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 der Änderungsbereich zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß geologischer Karte (M 1:500.000) sind im Gebiet würmzeitliche Jungmoränen-Ablagerungen zu erwarten. Diese weisen im Allgemeinen geringe bis mäßige oder (stark) variable Durchlässigkeiten auf. Bei dem überplanten Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Geländemulde, die durch Auffüllung mit Erdaushub auf das jetzige Niveau modelliert wurde.
- Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3549 (Gemarkung Mittelberg) wurde von der ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Gutachten vom 18.02.2013, Nr. 130201). Als unterste Schicht wurden dabei eiszeitliche Moränenablagerungen aufgeschlossen (gemischtkörniger Boden aus kiesigem Schluff bis stark schluffigem Kies, mit tonigen und sandigen Anteilen, sowie eingelagerten Steinen und Blöcken). Nach oben geht die Moräne in steife, darüber weiche Talfüllungen über, welche den Talgrund der ehemaligen Geländesenke wiedergeben. Die Zusammensetzung von Talfüllung und Moräne ist ähnlich, die Übergänge sind unscharf. In der am Nordwesteck des Grundstücks durchgeführten Bohrung war die Talfüllung von organischem Moorboden und Torf in ca. 1,3 m Schichtstärke überdeckt. Mit Moorboden muss auch an anderen, mit den Aufschlüssen nicht erfassten Bereichen gerechnet werden. Die vorgenannten natürlichen Böden werden von einer Auffüllung überdeckt, die bis in Tiefen von 1,4 m bis maximal 5,0 m erkundet wurde. Die Auffüllung besteht vorwiegend aus mineralischem Erdaushub sowie darin unregelmäßig eingeschalteten organischen Lagen. Vereinzelt sind Ziegel- und Betonreste enthalten, Hinweise auf altlastenrelevante Einlagerungen wurden nicht festgestellt. Die Schichtenfolge wird von einer 10 cm bis 25 cm mächtigen Oberbodenschicht abgeschlossen. Die Böden aus Talfüllung, Moorboden und Auffüllung sind allesamt von weicher Konsistenz und geringer Durchlässigkeit. Sie haben daher nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate.
- Im größten Teil des Änderungsbereichs handelt sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten Hauptstraße ist der Boden bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus und ist daher ein durchschnittlich bedeutender landwirtschaftlicher Ertragsstandort.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Auf Grund der in der Vergangenheit erfolgten Geländeauffüllung muss jedoch mit deutlichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen gerechnet werden.

#### 4.2.1.3 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 Änderungsbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung nicht vor.
- Gemäß der o.g. Baugrunduntersuchung wurde innerhalb der Deckschichten eine deutliche Durchfeuchtung festgestellt, die auf eingestautes Niederschlagswasser innerhalb der gering durchlässigen Böden zurückzuführen ist. Mit Staunässe ist in allen Tiefenbereichen unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen. Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) der anstehenden Böden liegt unterhalb von  $10^{-7}$  m/s, d.h. es handelt sich um Flächen ohne Versickerungsleistung.

#### 4.2.1.4 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 Änderungsbereich keine Abwässer an.
- Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt nach Südosten hin ab.

#### 4.2.1.5 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.

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und kühle Temperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen  $6^{\circ}\text{C}$  und  $7^{\circ}\text{C}$ . Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 930 m NN und 933 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereichs dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die im überplanten Bereich entstehende Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend nach Süden bzw. Südosten hin ab und hat daher keine Relevanz für die Durchlüftung bebauter Bereiche.
- Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Straße

und Betriebsgrundstücke reichern sich in geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an.

#### 4.2.1.6 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 Molassevorpalen, genauer gesagt im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Hauptortes Oy. Im Norden grenzt das Betriebsgelände eines Autohauses an, im Nordwesten ein durch eine vorgelagerte Hecke sehr gut eingegrüntes Wohngebiet. Jenseits der westlich vorbeiführenden Hauptstraße liegen ein ebenfalls gut durch Laubgehölze eingegrüntes Wohngrundstück sowie das durch einen begrünten Wall von der Straße abgeschirmte Betriebsgelände der Primavera Life GmbH.
- Die überplante Fläche weist ein leichtes Gefälle mit einer Exposition Richtung Südosten auf und bietet sehr gute Blickbeziehungen zu den Allgäuer Alpen (Reuter Wanne) im Süden sowie zu den Bergen des Ammergebirges im Osten. Auf Grund der Ortsrandlage und der weitreichenden Sichtbeziehungen handelt es sich um einen landschaftlich attraktiven Bereich.
- Der gesamte Änderungsbereich ist bei der Ortseinfahrt von Süden (über die Hauptstraße) sehr gut einsehbar und leicht exponiert. Wegen der landschaftlich schönen Lage kommt dem Bereich eine besondere Erholungseignung zu, auch wenn er nicht direkt durch Erholungssuchende genutzt werden kann. Diese nehmen die Fläche jedoch als Teil der gesamten Landschaftskulisse wahr.

#### 4.2.1.7 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.

- Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Nutzungskonflikte mit der nördlich des Änderungsbereichs liegenden Ferienhaussiedlung, welche den Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes (WR) hat, 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. Entlang der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Hauptstraße verläuft ein Wanderweg, der an ein vor allem im Bereich der südlich liegenden Berge ausgedehntes Wanderwegenetz anknüpft. Südlich führt im Winter eine Langlaufroute vorbei. Dem Änderungsbereich kommt wegen seiner Ortsrandlage auch für die Naherholung eine indirekte Bedeutung zu.

#### 4.2.1.8 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.

#### 4.2.1.9 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 leichte Hanglage mit einer Exposition Richtung Südosten auf.
- Der Bau von Erdwärmesondeanlagen bedarf laut Energieatlas Bayern an dem Standort einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde, ist also nicht von vornherein ausgeschlossen.

#### 4.2.1.10 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.

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

#### 4.2.2.1 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. In Folge der heranrückenden Bebauung wird das angrenzende Biotop in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch die vom Betrieb ausgehenden Bewegungen oder durch Lärm gestört werden. Zwischen dem Biotop und der Bebauung bleibt jedoch als Puffer eine etwa 10 m breite Wiesenfläche erhalten.
- Der Bereich kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt 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 (Pflanzflächen, 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 Le-

bensräume keinen Raum.

- Um das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes zu reduzieren und einen Teil der biologischen Vielfalt zu erhalten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzusetzen (z.B. Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück; Verwendung heimischer Gehölze). Sofern diese umgesetzt werden, kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

#### 4.2.2.2 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. Zudem kann es durch das vorhandene Geländegefälle zu Bodenabtragungen, -umlagerungen und -aufschüttungen und damit auch zu einer Veränderung des bisherigen Geländereiefs kommen. Die durch die weiteren Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer weiteren Beeinträchtigung der bereits vorbelasteten Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Basierend auf der Größe des Änderungsbereichs können bis zu maximal 0,35 ha neu versiegelt werden.
- Durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (z.B. Verwendung teilversiegelter Beläge) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Sofern dies erfolgt, ist die Eingriffsstärke auf Grund der vorhandenen Vorbelastung des Bodens (Auffüllungen) und der vergleichsweise kleinen Größe des Änderungsbereichs noch als moderat zu bewerten.

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

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,35 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Änderungsbereichs bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge) insgesamt nicht erheblich.
- Das Entwässerungskonzept sieht bisher vor, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in speziell hierfür auf den Baugrundstücken herzustellende Retentionseinrichtungen zu sammeln und anschließend gedrosselt über eine Anschlussleitung einschließlich Notüberlauf in den Mischwasserkanal abzuleiten. Alternativ kann das Niederschlagswasser gedrosselt in einen auf Fl.-Nr. 3543 gelegenen

offenen Graben eingeleitet werden.

#### 4.2.2.4 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 Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der Baugrundstücke anfällt, soll voraussichtlich in Retentionseinrichtungen auf den Grundstücken eingeleitet und von dort gedrosselt über eine Anschlussleitung einschließlich Notüberlauf dem Mischwasserkanal zugeführt. Alternativ ist die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einen auf Fl.-Nr. 3543 gelegenen offenen Graben denkbar.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf südlich die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der voraussichtlich geringen Anzahl an Baukörpern und der vorgesehenen Pflanzung von Bäumen entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind nicht betroffen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Kunden- und Betriebsverkehrs ist zwar möglich. Insgesamt ist jedoch keine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung, weil sich der bereits gewerblich geprägte Charakter des südlichen Ortseingangs verstärkt und der Ortsrand an dieser Stelle weiter nach Süden verlagert wird.
- Die landschaftsästhetischen Auswirkungen der Bebauung können durch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzende grünordnerische Maßnahmen (z.B. Ausschluss von Nadelhecken, Pflanzung einer Baum-Reihe entlang der Hauptstraße) und örtliche Bauvorschriften (z.B. Einschränkungen zu Werbeanlagen) reduziert werden.

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung bzw. Standortverlagerung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert werden können.

- Die Wanderwegs- und Langlauf-Verbindungen bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Durch die Gestaltung der Gebäude und die Eingrünung des Betriebsgeländes ergeben sich jedoch keine wesentlichen Verschlechterungen für die Naherholung oder den Tourismus.
- Durch die Etablierung gewerblicher Nutzungen im Änderungsbereich sind Gewerbelärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. An das geplante Mischgebiet (MI) grenzt nordöstlich ein Reines Wohngebiet (WR) an. Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) müssen Stellplätze zu Wohnnutzungen in reinen Wohngebieten in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) einen Mindestabstand von 43 m einhalten. Bei einer Nutzung zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beträgt der mindestens notwendige Abstand 4 m. Bei einer starken Frequentierung der Stellplätze (z.B. Einkaufsmärkte, Gaststätten) können wesentlich höhere Abstände notwendig werden. Hier ist dann nicht mehr der Spitzenpegel, sondern der Beurteilungspegel abstandbestimmend. Um lärmbedingte Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung geregelt, dass das Genehmigungsverfahren des Art. 58 BayBO auf handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben keine Anwendung findet. Dadurch müssen derartige Vorhaben auf jeden Fall dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt werden; die Untere Immissionsschutzbehörde kann dann im Beteiligungsverfahren zur Baugenehmigung entscheiden, dass entweder zum benachbarten "reinen" Wohngebiet die entsprechenden Abstände eingehalten oder aber dass diese Stellplätze nur zur Tagzeit genutzt werden dürfen.

#### 4.2.2.8 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 Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, und/oder die örtliche Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

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

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden. Bisher ist eine solche Nutzung nicht vorgesehen.

- 4.2.2.10 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.

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

- 4.2.3.1 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 und dem Vorkommen bestimmter Arten innerhalb sowie im Umfeld des Änderungsbereichs ändert sich nichts. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Bereich 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. Wie auch bei Durchführung der Planung bleiben die Schutzgebiete, Biotope und ihre Verbundfunktion 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.

#### 4.2.4 **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):**

- 4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von Ausgleichsflächen/-maßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.2.4.2 Nach jetzigem Kenntnisstand entsteht durch das Bauvorhaben ein Ausgleichsflächenbedarf von etwa 2.296 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 5002 (Gemar-

kung Mittelberg) vorgesehen und umfassen die Entwicklung artenreicher (Feucht-)Wiesen.

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

4.2.5.1 Standortalternativen: Für den überplanten Bereich bestanden konkrete Anfragen Gewerbetreibender. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zum einen die Vorbelastung der Bodenflächen durch Auffüllungen, d.h. es werden keine naturnahen Böden zerstört. Zudem ist die Fläche leicht über die Hauptstraße anzubinden, weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Im Norden und Südwesten grenzen bereits Gewerbebetriebe an. Lärmkonflikte mit dem östlich angrenzenden Wohngebiet sind gemäß der schalltechnischen Prognose des Landratsamts Oberallgäu nicht zu erwarten.

4.2.5.2 Planungsalternativen: Um die vorliegenden gewerblichen Bauvorhaben zu ermöglichen, wäre auch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan möglich. Angesichts der östlich angrenzenden reinen Wohnnutzung entspricht dies jedoch nicht dem Trennungsgrundsatz und könnte später z.B. lärmbedingte Nutzungskonflikte verursachen. Da lediglich eine reine Büronutzung vorgesehen ist, wird im Flächennutzungsplan stattdessen eine gemischte Baufläche dargestellt, da so eher sichergestellt ist, dass die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe angrenzende Wohnnutzungen nicht wesentlich stören.

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

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

4.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

4.3.1.2 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.

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

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2015 im Landratsamt Oberallgäu (Vermerk vom 11.11.2015) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Immissionsschutz (Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet, Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet im Bereich der nordöstlich liegenden Ferienhaussiedlung) und Naturschutz (Abstand zu der biotopkartierten Hecke, Ortsrandeingrünung, naturschutzrechtlicher Ausgleich), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Wasserversorgung und Abwasserbehandlung sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) (Bereich Landwirtschaft) zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche und zu landwirtschaftlichen Immissionen im Plangebiet
- 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 Errichtung eines Lager- und eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3549, Hauptstraße, Oy-Mittelberg der ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden), Altusried, vom 18.02.2013 (Gutachten-Nr. 130201)

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

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

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

#### 4.3.3 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):

4.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

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

4.3.4.1 Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird eine gemischte Baufläche mit dreiseitiger Eingrünung am südlichen Rand des Hauptortes Oy dargestellt.

4.3.4.2 Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,55 ha.

4.3.4.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Das nächste FFH-Gebiet liegt etwa 1,5 km nordöstlich ("Kempter Wald mit Oberem Rottachtal"). Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich im Umfeld dieses FFH-Gebietes etwa 800 m nordöstlich ("Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos"). Unmittelbar nordöstlich angrenzend liegt das gem. § 30BNatSchG kartierte Biotop "Hecke am südlichen Ortsrand von Oy". Rund 70 m weiter südöstlich befindet sich das kartierte Biotop "Nasswiese SO Oy". Die nächsten festgesetzten Wasserschutzgebiete ("Oy-Mittelberg") liegen in einer Entfernung von rund 2 km im Nordosten bzw. etwa 2,2 km im Westen. Keines der Schutzgebiete oder Biotope ist von der Planung betroffen.

- 4.3.4.4 Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des Hauptortes Oy und wird momentan als Intensivgrünland genutzt. Er grenzt südlich an ein Autohaus an. Nordöstlich des Bereichs befindet sich eine Hecke aus Laubgehölzen, an die sich ein Wohngebiet mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) anschließt. Im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich wird der Bereich durch die "Hauptstraße" abgegrenzt, die dem Ortsteil Oy als Ortsdurchfahrt dient. Jenseits dieser Straße liegen ein Wohnhaus sowie das Betriebsgelände der Primavera Life GmbH. Das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Die Böden des Änderungsbereichs unterliegen durch in der Vergangenheit vorgenommene Geländeauffüllungen bereits einer Vorbelastung. Der überplante Bereich hat für den Naturhaushalt eine geringe und für das Landschaftsbild auf Grund der Ortsrandlage und der weiten Einsehbarkeit eine mittlere Bedeutung. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (Wohngebiet in der Nähe eines neu anzusiedelnden Gewerbebetriebes) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland erhalten.
- 4.3.4.5 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt verbal-argumentativ.

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,55 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche (MI)	0,40 ha
Eingrünung von Bauflächen	Eingrünung von Bauflächen	0,15 ha

### 5.1.2 Erschließung

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg

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

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an das Netz der E-G Mittelberg

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

### 5.1.3 Planänderungen

5.1.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Oy-Mittelberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.10.2013) 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 14.10.2013 enthalten):

- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

5.1.3.2 Bei der Planänderung vom 10.02.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 20.02.2017 wie folgt Berücksichtigung.

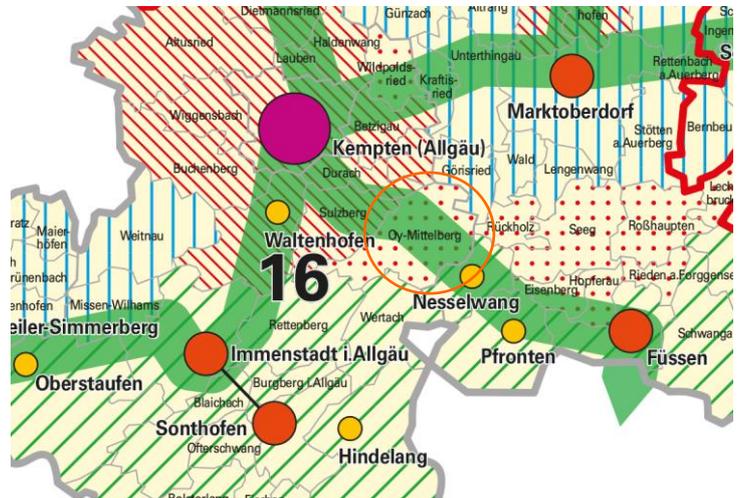
- Anpassung der Planzeichnung an die aktuellen Planungen im Bereich des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles "Oy"
- Anpassung der Begründung und des Umweltberichtes an die aktuellen Planungen im Bereich des südlichen Ortsrandes des Ortsteiles "Oy"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

5.1.3.3 Bei der Planänderung vom 26.04.2017 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 22.05.2017 wie folgt Berücksichtigung.

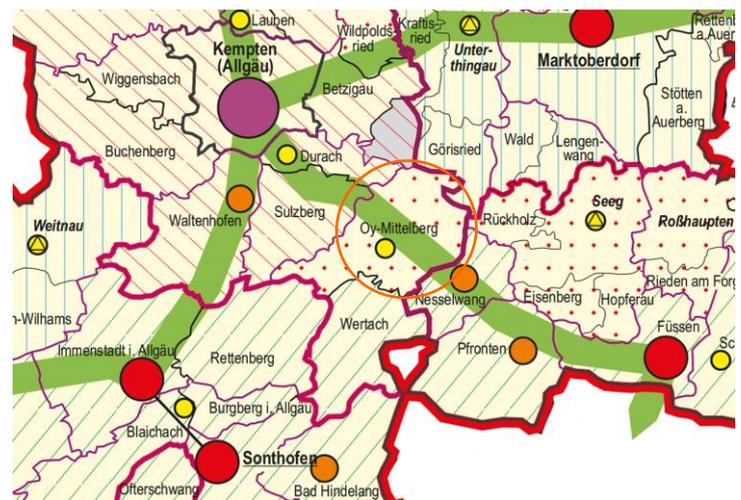
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 26.04.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen 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 22.05.2017 enthalten)

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006; Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



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



Ausschnitt aus dem FIS-Natur mit den gemäß § 30 BNatSchG kartierten Biotopen



Blick in Richtung Norden;  
im Hintergrund ist das  
Autohaus "AHD Allrad-  
haus" zu sehen



Blick in Richtung Nord-  
Osten auf die bestehende  
Verkehrinsel, den beste-  
henden Baum und He-  
ckenstrukturen innerhalb  
des Plangebietes sowie  
das Autohaus "AHD All-  
radhaus" im Hintergrund



Blick von Westen auf das  
südliche Plangebiet; die  
bestehenden Baum- und  
Heckenstrukturen liegen  
außerhalb des Geltungs-  
bereiches; im Vordergrund  
ist die "Hauptstraße" dar-  
gestellt



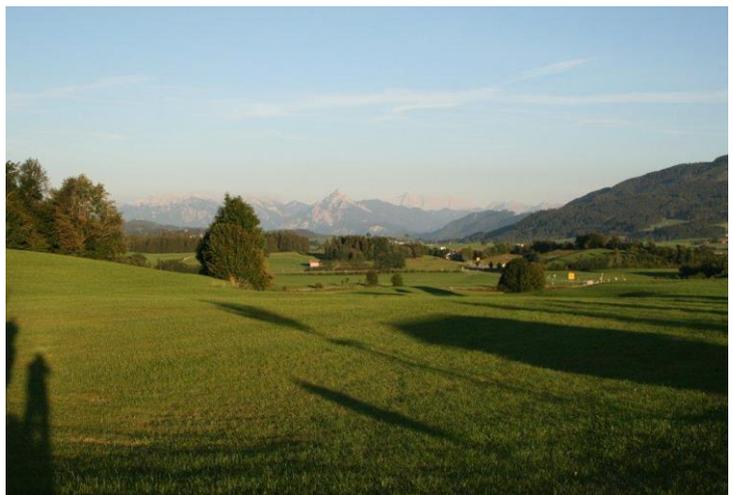
Blick in Richtung Osten;  
das Ortsausgangsschild  
wird mit Realisierung der  
Maßnahme in Richtung  
Süden versetzt



Blick vom Plangebiet in  
Richtung Süd-Westen;  
das Flachdach der Firma  
"Prima-Vera" ist im Hin-  
tergrund sichtbar



Blick in Richtung Süd-  
Osten vom Plangebiet; im  
Vordergrund ist die be-  
wegte Topographie des  
Plangebietes zu sehen



**8.1 Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.04.2013. Der Beschluss wurde am 07.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den .....

.....

(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**8.2 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 ...) und zusätzlich vom ... bis ... 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)

**8.3 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)

#### 8.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

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

#### 8.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Das Landratsamt Oberallgäu hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" mit Bescheid vom ....., Aktenzeichen....., gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

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

#### 8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

#### 8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Oy – Ortsrand Süd-Ost" 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)

Plan aufgestellt am: 07.06.2013  
Plan geändert am: 11.10.2013  
Plan geändert am: 10.02.2017  
Plan geändert am: 26.04.2017

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. C. Remmler)

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.