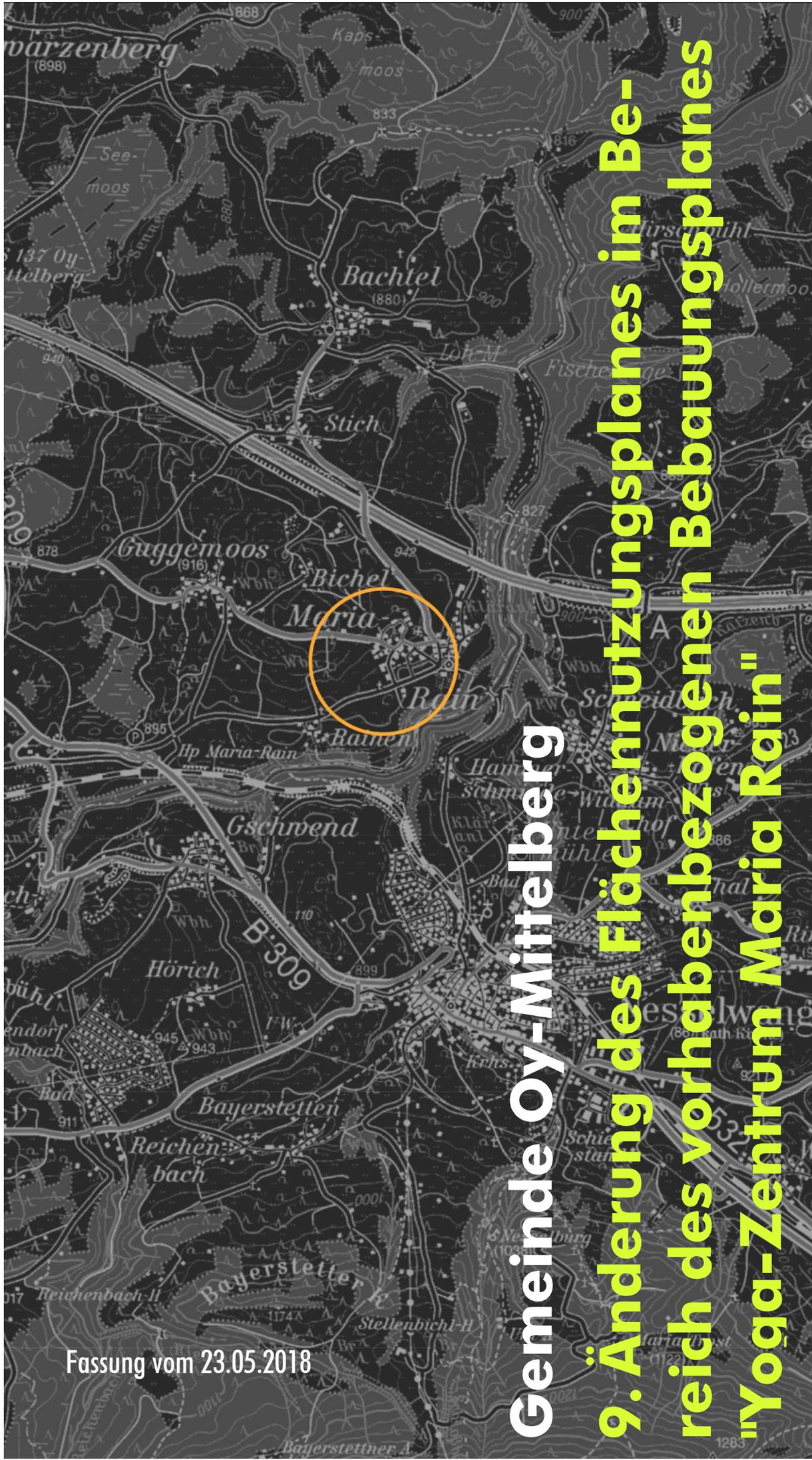


Gemeinde Oy-Mittelberg

9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain"



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 8
5	Begründung – Sonstiges 20
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 22
7	Begründung – Bilddokumentation 23
8	Verfahrensvermerke 24

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); 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 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.5 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48)

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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" in öffentlicher Sitzung am 01.10.2018 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 Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils "Maria Rain" der Gemeinde Oy-Mittelberg. Die zu ändernde Fläche wird im westlichen Teil landwirtschaftlich genutzt, im östlichen Teil befindet sich das Yoga-Zentrum, das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erweitert werden soll.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Erfordernis der Planung

- 3.2.1.1 Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain".

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich ein Sondergebiet, ausschließlich für die Nutzung durch ein Yoga-Zentrum, sowie eine landschaftsprägende Grünfläche und Verkehrsflächen für einen Parkplatz mit Zufahrt dargestellt werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996) stellt für den Änderungsbereich teilweise Dorfgebiet, teilweise landwirtschaftliche Fläche sowie Ortsrandeingrünung dar. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain" getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 3.2.2.1 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 weiterzuentwickeln. 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.
- 3.2.2.2 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 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 II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
 - A III 1/ A III 2/
A III 3 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 1.3 Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich "Tourismus/Gesundheitswesen" soll hingewirkt werden.

- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
 - B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
 - B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- 3.2.2.3 Die Planung steht in Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.2.4 Zu Ziel 3.2 Vorrangige Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll Innenentwicklung vor Außenentwicklung betrieben und vorrangig das vorhandene Potenzial (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Das Plangebiet liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es erfolgt daher ein Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Größenordnung von ca. 0,7 ha. Da es sich aber um eine Erweiterung des bereits bestehenden Yogazentrums auf dem Grundstück 5597 handelt, ist eine Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle nicht machbar.
- 3.2.2.5 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 3.2.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 3.2.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in den "Lärchenweg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus ist eine direkte Anbindung an die "Bachtelstraße" über eine private Zufahrt vorgesehen. Über die "Bachtelstraße" im Süden besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 309. Dadurch ist eine Anbindung an die Autobahnauffahrt Oy-Mittelberg 137 auf die A 7 gegeben.
- 3.2.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch den Bahnhof Maria-Rain, ca. 1 km wüdwestlich des Plangebietes gegeben.

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**

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

4.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein Sondergebiet "Yoga-Zentrum" mit Eingrünung von Bauflächen sowie eine landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich dargestellt. Der Änderungsbereich ist derzeit im östlichen Teil als Dorfgebiet mit Eingrünung von Bauflächen und im westlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der östlich vorbeiführenden Straße sind Einzelbäume mit besonderer Bedeutung dargestellt.

4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Gemeinde Oy-Mittelberg im Orts-Teil Maria-Rain. Südlich des Bereiches grenzt die "Bachtelstraße" an, östlich der "Lärchenweg". Nördlich, westlich sowie im südöstlichen Teil grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. Derzeit wird die Fläche von einem Yoga-Zentrum genutzt, welches im westlichen Änderungsbereich Grünflächen zur Erholung angelegt hat. Zudem kommt im westlichen Bereich Intensivgrünland vor.

4.1.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf der nachfolgenden Planungsebene.

4.1.1.4 Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" 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.

4.1.1.5 Der Änderungsbereich umfasst etwa 0,69 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 der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) sind verbindliche

Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 3.2.2. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996)

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg teilweise als Dorfgebiet, teilweise als landwirtschaftliche Fläche und als Ortsrandeingrünung dargestellt.

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

Im Änderungsbereich kommen keine Natura 2000-Gebiete vor. 220 m südöstlich kommen die FFH- und Vogelschutzgebiete "Wertachdurchbruch" Nr. 8329-301 (FFH) und Nr. 8329-401 (SPA) vor. Diese sind auf Grund der zum Vorhaben bestehenden Entfernung und wegen fehlender funktionaler Beziehungen nicht von der Planung betroffen.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In einer Entfernung von 220 m beginnt weiter südöstlich das Landschaftsschutzgebiet "Wertachschlucht" (Nr. 00472.01). Dieses wird von der Änderung nicht berührt.
- Etwa 270 m südöstlich liegt ein kartiertes Biotop ("Wertach zwischen Maria-Rain und Grünten-see", Nr. 8328-0150-00). Dazu angrenzend in östlicher Richtung liegt das kartierte Biotop "Durchbruchstal der Wertach W-Häuser bis S-Maria-Rain" (Nr. 8329-0016-001). Nördlich zu dem genannten Biotop "Durchbruchstal" grenzt mit dem "Gewässerbegleitgehölz an der Wertach südlich Maria Rain" (Nr. 8329-0326-001) ein weiteres Biotop an. Zudem liegt 280 m südlich des Änderungsbereiches ein biotopkartierter "Magerrasen und Altgrasfluren nördlich Nesselwang" (Nr. 8328-0335-001). Keines der genannten Biotope ist von der Änderung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

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)**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

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 eine intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Die Flächen im östlichen Bereich sind bereits durch das ehemalige Hotelgebäude versiegelt. Ein teilversiegelter Parkplatz mit einzelnen Gehölzen besteht ebenfalls im Osten des Bereiches. Im Südwesten grenzen zwei Bäume an, südlich die "Bachtelstraße". Unmittelbar südöstlich befindet sich ein bestehendes Wohnhaus mit Garten. Die anderen umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Die Artenvielfalt innerhalb des Bereiches ist wegen der im Osten bestehenden Bebauung und auf Grund der derzeit noch intensiven Wiesenutzung gering.
- Eine 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, der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen 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 Bereich zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß geologischer Karte (M 1:500.000) sind im Bereich würmzeitliche Jungmoränen-Ablagerungen zu erwarten. Diese weisen im Allgemeinen geringe bis mäßig oder (stark) variable Durchlässigkeiten auf. Im Bereich der Erweiterung handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Im Bereich des ehemaligen Hotels ist die Fläche durch die Bebauung und Asphaltierung des Parkplatzes weitestgehend versiegelt. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 nicht vor.
- Das Gelände liegt in einer leichten Senke an einem von Nordwest nach Südost abfallenden Hang. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der o.g. Baugrunderkundung nicht erkundet und ist auch bei der topographischen Lage des Geländes nicht zu erwarten.
- Im Hang ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer dürften dann vor allem an der Grenze der Deckschichten zur Moräne auftreten bzw. innerhalb stärker kiesiger und sandiger Schichten in der Moräne. Auf Grund des insgesamt hohen Schluffanteils ist mit einem insgesamt geringen Wasserandrang zu rechnen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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.

- Das Schmutzwasser des ehemaligen Hotelgebäudes ist an die Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain angeschlossen. Für den bebauten Bereich besteht zudem ein Anschluss an die Leitungen des Wasserverbandes Maria-Rain – Guggenmoos.
- Im Bereich der Wiesenfläche fällt derzeit kein Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone oder fließt dem Gelände folgend in die im mittleren Bereich bestehende Mulde 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°C und 7°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 der Bereich auf einer Höhe von etwa 900 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Eine besondere Siedlungsrelevanz ist auf Grund der Senkenlage nicht gegeben.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich in sehr geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es in den angrenzenden Wohngebäuden zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist von einer für den ländlichen Raum typischen, guten Luftqualität auszugehen.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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 Molassevorlpen, genauer im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um Bestandsbebauung sowie um landwirtschaftliche Flächen. Im Orts-Teil Maria Rain befindet sich der Bereich am westlichen Ortseingang. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches besteht bereits ein Gebäude. In dieser Richtung grenzt das Gebiet an den Orts-Teil an. Alle anderen Flächen sind frei von Bebauung und somit einsehbar. Auf Grund des bewegten Geländes ist von Richtung Süden und Norden die Sichtbeziehung begrenzt.
- Dem Bereich kommt eine Erholungsfunktion zu, da die Fläche derzeit von den Yogagästen genutzt wird. Die umliegenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
- Dem zu betrachtenden Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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, welches derzeit ausschließlich von Yogagästen genutzt wird, besitzt auf Grund der landschaftlichen Situation und der Ortsrandlage sowie wegen des ausgewiesenen Radweges an der "Bachtelstraße" auch eine geringfügige Naherholungs-Funktion für Touristen und ortsansässige Spaziergänger oder Radler.
- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine Straße. Von dieser gehen keine relevanten Lärm-Emissionen aus.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut 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):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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 der Mähwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. 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 (Strauchpflanzungen, Wiesenfläche, 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 allenfalls die anzupflanzenden Hecken sowie insbesondere die Obstbäume langfristig einen hochwertigen Lebensraum.

- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche das Ausmaß des Lebensraum-Verlusts reduzieren (z.B. Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

- In geringem Umfang gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit möglich durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduzieren, umfassen z.B. die Verwendung teilversiegelter Beläge, den Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, und die Erstellung und Umsetzung eines Bodenmanagementkonzepts. Diese und ggf. weitere Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen bzw. im Rahmen der Ausführung der Planung umzusetzen.

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

- Im Änderungsbereich kommt es zu einer geringfügigen Vergrößerung der Baufläche. Wesentliche Veränderungen sind auf Grund der geringen Größe nicht zu erwarten.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; naturnahes Entwässerungskonzept), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

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

- Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain zugeführt, in welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Wasserverbandes Maria-Rain – Guggenmoos.

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 die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des einzelnen hinzutretenden Baukörpers und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

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

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen der umliegenden Bestandsgebäude in die freie Landschaft geringfügig eingeschränkt werden.
- Da ausschließlich eine Erweiterung des ehemaligen Hotels geplant ist, handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild. Der südliche und westliche Ortsrand kann durch Pflanzung naturnaher Strauchgruppen und Bäumen eingegrünt und die neue Bebauung damit landschaftlich eingebunden werden.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche eine orts- und landschaftstypische Bebauung sowie eine angemessene Durchgrünung sicherstellen, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen (z.B. Pflanzgebote, Ausschluss monotoner Nadelhecken, örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -farbe).

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

Die intensiv genutzte Wiesenfläche geht verloren. Dafür wird durch die Änderung die Errichtung eines Seminargebäudes für ein Yoga-Zentrum ermöglicht. Hierdurch werden Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplante Änderung keine wesentliche Beeinträchtigung.

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 Durchführung der Maßnahme, 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, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.2.9 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. Die Nutzung von Sonnen- und Erdwärme ist möglich, aber bisher 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. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

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 die intensiv genutzte Mähwiese als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. 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 Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet "Wertachdurchbruch", Landschaftsschutzgebiet "Wertachschlucht"), Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben 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.

4.2.3.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), 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 Änderung besteht nicht.

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 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 Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

4.2.4.2 Im Änderungsbereich sind ein Sondergebiet sowie landschaftsprägende Grünflächen und eine Eingrünung geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser (Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Baukörper, Einschränkung der Bodendurchlässigkeit). Es ist vorgesehen, den Ausgleich durch Obstbaum-Pflanzungen im Bereich der westlichen Grünfläche zu erbringen.

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

4.2.5.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Bebauung des

ehemaligen Hotels und die bestehende Erschließung über den "Lärchenweg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

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 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003)

4.3.1.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 10.08.2016 im Landratsamt Oberallgäu mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben, des Landratsamts Oberallgäu (Ortsplanung, Immissionsschutz und Naturschutz), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsts Kempten (Allgäu) sowie des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu)
- Geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten vom 17.02.2017 der Geo-Consult Allgäu GmbH (zu den Themen Durchgeführte Untersuchungen, Beschreibung der Untergrunverhältnisse, Bodenklassifizierung und Bodenparameter sowie Bautechnische Folgerungen)

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 Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein Baurecht geschaffen. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung können erst bei Umsetzung eines nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplanes ermittelt werden. Hierzu sollte die Gemeinde Oy-Mittelberg als Überwachungsmaßnahmen vorsehen, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Da die Gemeinde darüber hinaus

kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

4.3.4 Sonstige umweltrelevante Angaben:

4.3.4.1 Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

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

4.3.5.1 Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein Sondergebiet "Yoga-Zentrum" mit Eingrünung von Bauflächen sowie eine landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich am westlichen Ortsrand von Maria Rain dargestellt. Der überplante Bereich umfasst 0,69 ha.

4.3.5.2 Der Änderungsbereich wird im Osten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden grenzt der zu überplanende Bereich an die "Bachtelstraße" und im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen. Das weitere landschaftliche Umfeld des Bereiches ist im Norden und Westen allgemein von landwirtschaftlicher Nutzung (insb. Ackerflächen) geprägt. Innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um eine Bestandsbebauung und eine Wiesenfläche. Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

4.3.5.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Bereiches befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Änderung beeinträchtigt werden. Etwa 200 m südöstlich des Bereiches beginnt das FFH-Gebiet "Wertachdurchbruch" (Nr. 8329-301). Dieses ist von der Planung nicht betroffen.

4.3.5.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die Versiegelung. Durch eine im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffende Festsetzung, dass für Stellplätze und untergeordnete Wege nur wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden dürfen, kann der Eingriff in das Schutzgut vermindert werden.

4.3.5.5 Die detaillierte Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB sowie die konkrete Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch Obstbaum-Pflanzungen im Bereich der westlichen Grünfläche zu erbringen.

4.3.5.6 Bei Nicht-Durchführung der Änderung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin als intensivwiese genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,73 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Dorfgebiet	Sondergebiet "Yoga-Zentrum"	0,17 ha
Eingrünung von Bauflächen	Sondergebiet "Yoga-Zentrum"	0,09 ha
Flächen für die Landwirtschaft	Sondergebiet "Yoga-Zentrum"	0,10 ha
Flächen für die Landwirtschaft	Landschaftsprägende Grünflächen im Aus-senbereich	0,32 ha
Flächen für die Landwirtschaft	Private Verkehrsfläche	0,05 ha

5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: Abwasserverband Maria Rain

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung Maria Rain/Gugge-moos

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

5.1.2.4 Stromversorgung: Energieversorgung Oy-Kressen eG

5.1.2.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft (Allgäu) (ZAK)

5.2 Zusätzliche Informationen

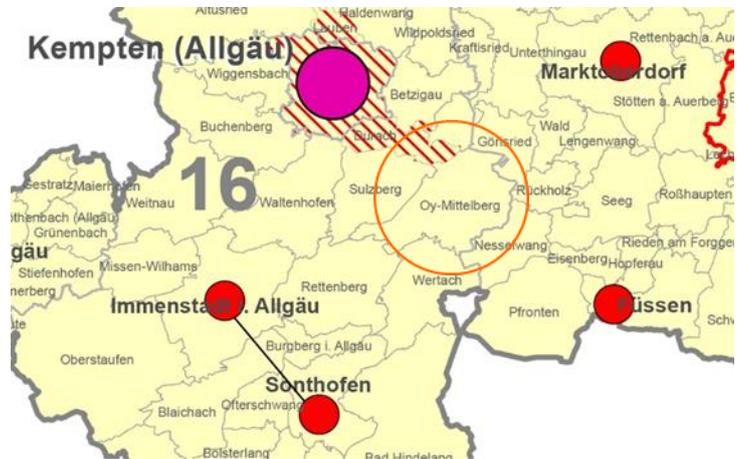
5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.05.2018) 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

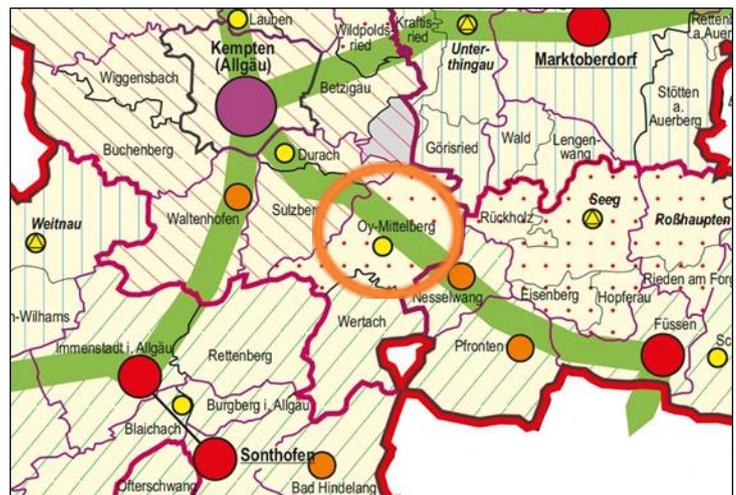
identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 04.06.2018 enthalten):

- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Änderungen an der Planzeichnung (insbesondere hinsichtlich der privaten Verkehrsflächen im Südwesten und einer Verringerung der Sondergebietsfläche "Yoga Zentrum")

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



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Blick von Südwesten auf das Plangebiet, im Hintergrund das als Yoga-Zentrum genutzte Bestandsgebäude



Blick von Süden auf das Plangebiet insbesondere auf den Bereich der geplanten Erweiterung



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.05.2016. Der Beschluss wurde am 05.08.2016 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 24.10.2016 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 14.08.2017 bis 15.09.2017 (Billigungsbeschluss vom 19.06.2017; Entwurfsfassung vom 10.05.2017.; Bekanntmachung am 04.08.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 23.05.2018 (Billigungsbeschluss vom 04.06.2018.; Bekanntmachung am 15.06.2018) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 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 10.08.2016 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 01.08.2017 (Entwurfsfassung vom 10.05.2017; Billigungsbeschluss vom 19.06.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 23.05.2018 (Billigungsbeschluss vom 04.06.2018; Anschreiben vom 07.06.2018) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

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

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 01.10.2018 über die Entwurfsfassung vom 23.05.2018.

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

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

Das Landratsamt Ostallgäu hat die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. 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)

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

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" 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: 10.05.2017

Plan geändert am: 23.05.2018

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. A.Locker)

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.