

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“

BEGRÜNDUNG

vom 10.06.2024

**Fassung vom:
18.09.2024 (Satzungsbeschluss)**

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Ziele der Planung.....	5
4.	Erschließung.....	6
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen	6
5.1	Ausgangssituation	6
5.2	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz.....	7
5.3	Artenschutz.....	8
6.	In-Kraft-Treten	9

1. Anlass für die Planung

Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat für den Ortsteil Mittelberg bereits im Jahr 1988 eine Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ beschlossen. Mit dieser Satzung wurden einzelne Grundstücksflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg in den im Zusammenhang bebauten Ort Mittelberg einbezogen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 BauGB). Unmittelbar angrenzend an das Satzungsgebiet der Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“ wurde vor einigen Jahren durch eine weitere Satzung (Einbeziehungssatzung „Mittelberg Vogatsbichel“) auch bereits Baurecht für ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 269/2, Gemarkung Mittelberg geschaffen.

Die Eigentümer des an der Straße „Am Vogatsbichel“ anliegenden Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, möchten nun an das auf diesem Grundstück bereits bestehende Wohngebäude „Am Vogatsbichel 9“ an dessen Nordostseite eine zusätzliche Wohneinheit anbauen. Das Grundstück Flur Nr. 496/4 ist größtenteils bereits Bestandteil der Ortsabrundungssatzung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“, lediglich eine kleine, dreiecksförmige Fläche (ca. 150 m²) im nordöstlichen Randbereich dieses Grundstückes liegt bislang außerhalb des Umgriffes der Ortsabrundungssatzung. Innerhalb dieser Dreiecksfläche kommt ein Teil des geplanten wohnbaulichen Erweiterungsvorhabens zu liegen, so dass für dessen Umsetzung bislang noch kein Planungsrecht besteht.



Abb. 1: Luftbild Ausgangssituation, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu kann das erforderliche Planungsrecht für den geplanten wohnbaulich genutzten Anbau nur durch eine Erweiterung / Änderung des Umgriffes der rechtsverbindlichen Satzung

zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ geschaffen werden. Im Zuge dieser Erweiterung / Änderung soll das gesamte Grundstück Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, in den Umgriff der Ortsabrundungssatzung „Vogatsbichel“ einbezogen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der nicht parzellenscharfe, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg stellt die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, bereits als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ dar.

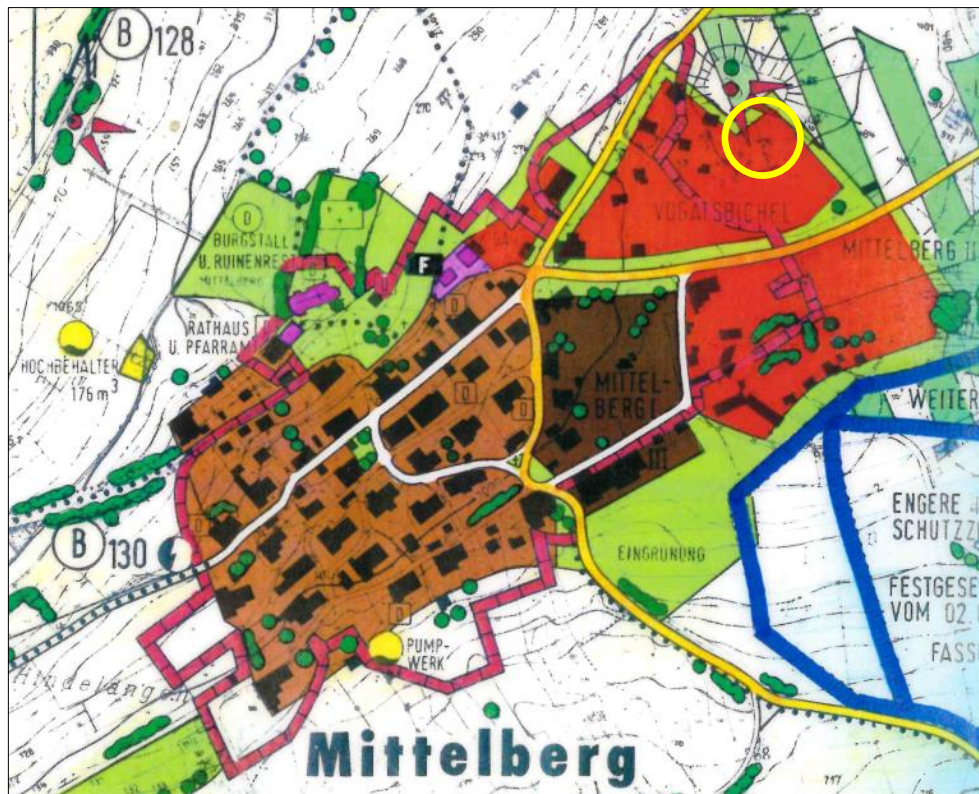


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

Die für die geplante wohnbauliche Erweiterung vorgesehene Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4 liegt aktuell im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Nachdem für die geplante Wohnnutzung auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit der wohnbaulichen Nutzung die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB) erforderlich.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der zur wohnbaulichen Abrundung vorgesehenen, am nördlichen Rand der Ortslage Mittelberg liegenden Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, handelt es sich im Bestand um Intensivgrünland, das bislang weder eine bauliche Nutzung, noch Gehölzstrukturen aufweist. Die überplante Teilfläche fällt von einem Höhenniveau von etwa 1.002,50 m ü. NHN an der nordwestlichen Begrenzung auf ein Höhenniveau von etwa 1.000,20 m ü. NHN an der südöstlichen Begrenzung um etwa 2,30 m ab.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld der zur wohnbaulichen Abrundung vorgesehenen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4 ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- im Nordwesten und Norden durch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland,
- im Osten durch die als Schotterweg ausgebildete Verlängerung der Straße „Am Vogatsbichel“, auf welche östlich wiederum landwirtschaftlich genutzte Grünflächen anschließen,
- im Süden und Südwesten durch bereits zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen (Garagen etc.) und privaten Gartenflächen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Grundstück Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg der Gemarkung Mittelberg befindet sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Mit der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ soll eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Erweiterung im Bereich der nördlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand der Ortslage Mittelberg (§ 34 BauGB) gesichert werden.

Die Inhalte (Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen etc.) der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ sind vollumfänglich auf die Vorgaben der bereits seit 1988 rechtskräftigen Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich

„Vogatsbichel“ abgestellt. Ein Bedarf zu weitergehenden Regelungen ist für die geplante Erweiterung nicht gegeben.

Das Verfahren zur Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ erfolgt im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

4. Erschließung

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, für den motorisierten Individualverkehr wird auch künftig über die unmittelbar anliegende Straße „Am Vogatsbichel“ sichergestellt. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung demnach nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsgebietes kann auch künftig über die in den umliegenden Verkehrsflächen bereits anliegenden Leitungen und Kanäle etc. der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt auch weiterhin über die Straße „Am Vogatsbichel“.

Im Bereich des Satzungsgebietes können relativ hohe Grundwasserstände anstehen, die von den jeweiligen Bauherrn bei der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen sind.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Der Erweiterungsbereich befindet sich, wie die gesamte Ortslage Mittelberg, innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge.

Für den Erweiterungsbereich sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Erweiterung auf der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Erweiterungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb der für die Erweiterung vorgesehenen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 496/4 handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Nach den Planungen des Bauherrn greift die vorgesehene wohnbauliche Erweiterung auf einer Fläche von knapp 20 m² in den Erweiterungsbe- reich (Gesamtfläche ca. 150 m²) ein. Im Sinne einer Worst Case-Betrachtung wird als maßgebende Eingriffsschwere auf der Erweiterungsfläche demnach von einer GRZ von 0,2 (in etwa 20 m² / 150 m²) ausgegangen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die aus der vorliegenden Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ resultierenden Ein- griffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchti- gungsfaktor (GRZ oder 1)
-------------------------	---	------------------------	---	--	---	---

Ausgleichsbedarf für überplante Teilfläche der Flur Nr. 496/4:

$$150 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,2 = 90 \text{ WP}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der Biotop-/Nutzungstypen). Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs (90 Wertpunkte) wird auf dem Grundstück Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg, die Pflanzung von mindestens 3 Obstbäumen in der Erweiterungssatzung planungsrechtlich verbindlich festgesetzt.

Beim Bestand innerhalb des Grundstückes Flur Nr. 496/4 handelt es sich um einen bereits wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich (Biotop-/Nutzungstyp X11), dessen Ausgangszustand mit 2 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Auf den wohnbaulich nicht genutzten Freiflächen sollen 3 Obstbäume als Einzelbäume umgesetzt werden. Dies entspricht dem Biotop-/Nutzungstyp B311, der mit 5 Wertpunkten (WP) einzustufen ist. Mit der Pflanzung dieser Bäume kann eine Aufwertung um 3 Wertpunkte (5 WP - 2 WP) ermöglicht werden.

Bei einer Flächeninanspruchnahme von etwa 10 m² je Obstbaum ergibt sich demzufolge bei Pflanzung von 3 Obstbäumen (30 m²) eine Kompensation von 90 Wertpunkten im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg. Mit Umsetzung der textlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahme (Pflanzung von 3 Obstbäumen auf Grundstück Flur Nr. 496/4) und Beachtung der entsprechenden Pflegemaßnahmen (Wildschutzzaun, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc.), können die mit der geplanten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entsprechend kompensiert werden. Weitergehende Maßnahmen sind für die geplanten Erweiterung der Ortsabrundungssatzung demzufolge nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Erweiterungsfläche (intensiv genutztes Grünland) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen.

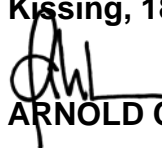
Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Die wenigen durch die Erweiterung betroffenen Gehölzstrukturen weisen aufgrund ihres relativ jungen Alters und ihrer Ausprägung keine besonderen Habitatstrukturen auf.

Nachdem im näheren Umfeld der Erweiterungsfläche zahlreiche vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich der Erweiterungsfläche ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Erweiterung ggf. verbundenen Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6. In-Kraft-Treten

Die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 18.09.2024


ARNOLD CONSULT