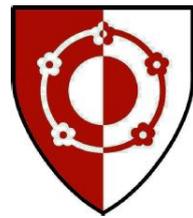


- Teil C -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 07.08.2022

Fassung vom:
20.11.2023
05.02.2024 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Topografie und Vegetation	6
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	10
3.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	10
4.	Ziele der Planung	10
4.1	Plankonzept	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	13
4.4.1	Abstandsflächen	13
4.4.2	Höhenlage, Bezugspunkte	13
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4.4	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	14
4.4.5	Stellplätze, Nebenanlagen	15
4.5	Grünordnung, Freiraumgestaltung	15
4.6	Verkehr	16
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr	16
4.6.2	Ruhender Verkehr	16
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	17
4.7	Immissionsschutz	17
5.	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Wasserversorgung	19
5.2	Abwasserentsorgung	19
5.2.1	Schmutzwasser	19
5.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.3	Strom- und Gasversorgung	20
5.4	Fernmeldeanlagen	21
5.5	Abfallbeseitigung	21
6.	Umweltbericht	21
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	21
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	22
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ...	22
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	22

6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	22
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	30
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen	30
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	30
6.5	Kumulative Auswirkungen	31
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	31
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen	31
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	31
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	32
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	32
6.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	33
6.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung	35
6.9	Planungsalternativen	36
6.10	Zusätzliche Angaben	36
6.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..	36
6.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	37
6.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
7.	Städtebauliche Statistik	39

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Fassung vom 05.02.2024 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Auf der bereits bestehenden Gewerbefläche („Rottachstich“) der Gemeinde Oy-Mittelberg in der Nähe von Oberzollhaus südöstlich der Kreisstraße OA 10 zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 sind in der Vergangenheit bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen entstanden. Von einem dieser Betriebe liegt nun eine Anfrage zu einer Betriebserweiterung an die bereits bestehenden Gewerbeflächen vor. Die in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten bereits entstandenen Gewerbebetriebe im Südosten von Oberzollhaus weisen eine grundsätzliche Eignung für eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich des Gemeindegebietes auf. Demzufolge soll eine weitere Entwicklung von gewerblicher Bebauung in diesem Bereich forciert werden. Mit einer derartigen Ausweisung kann auch den Zielen des Regionalplanes Allgäu entsprochen werden, wonach *„in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben ist“* (siehe auch Kapitel 3.1).

Die zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 liegenden Grundstücke Flur Nrn. 1554, 1556 (Teilfläche), 1562 und 1563, jeweils Gemarkung Mittelberg, werden im Osten bislang als Intensivgrünland mit umliegendem landwirtschaftlichem Weg bewirtschaftet und im Westen bereits teilweise gewerblich genutzt. Die Gemeinde Oy-Mittelberg möchte die intensiv genutzte Grünlandfläche nun neu ordnen und für eine gewerbliche Entwicklung nutzbar machen. Damit kann der vorhandenen Anfrage nach einer Gewerbeerweiterung in unmittelbarer Anbindung an bereits bestehende Gewerbeflächen Rechnung getragen werden.

Nachdem das für eine Entwicklung vorgesehene Areal im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich (siehe auch Kapitel 3.2 und 3.3).

Für die langfristige Sicherung der geplanten gewerblichen Bebauung an dem vorgesehenen Standort zwischen der A 7 und der St 2520, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und

naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat daher bereits am 25.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg und liegt südöstlich der Kreisstraße OA 10, zwischen der Bundesautobahn A 7 und Staatsstraße St 2520 im Bereich Oberzollhaus. Das Plangebiet bindet im Nordwesten / Westen an die bestehenden Gewerbeflächen „Rottachstich“ an.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1554, 1562 und 1563 sowie eine Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 1556. Sämtliche überplanten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind der Gemarkung Mittelberg zugehörig.

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,44 ha. Davon entfallen ca. 0,99 ha auf die geplanten gewerblichen Bauflächen, ca. 0,15 ha auf bestehende Verkehrsflächen („landwirtschaftlicher Weg“), ca. 0,29 ha auf öffentliche Grünflächen sowie ca. 0,01 ha auf Versorgungsflächen.

Das überplante Grundstück Flur Nr. 1554 befindet sich in privatem Eigentum. Bei dem überplanten landwirtschaftlichen Weg Flur Nr. 1562 handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche, die wie die Grundstücke Flur Nrn. 1556 und 1563 im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg liegt.

2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Vorberge in einem topografisch teilweise stark bewegten Umfeld. Das Höhengniveau des Plangebietes südlich der Staatsstraße St 2520 steigt von Südosten bei ca. 865 m ü. NN nach Nordwesten bei ca. 880 m ü. NN um etwa 15 m an.

Infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung des westlichen Planbereiches und der Nutzung als Intensivgrünland mit einem umliegenden, asphaltierten landwirtschaftlichen Weg im östlichen Teil des Plangebietes, konnten sich bislang keine wertvollen Gehölzstrukturen im Plangebiet entwickeln. Lediglich in den südöstlichen Randbereichen sind entlang des landwirtschaftlichen Weges einige Bäume und Gehölzstrukturen vorhanden, wobei diese Gehölzstrukturen auch weiterhin erhalten werden können. Sonstige, besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen etc. sind im Plangebiet darüber hinaus bislang nicht vorhanden.

2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich der unteren Süßwassermolasse. Es ist der hydrogeologischen Einheit der Faltenmolasse der Haupteinheit (Nord)-alpen zugehörig. Als natürlicher Bodentyp findet sich hier Braunerde-Pseudogley und (Haft-) Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch), sowie gering verbreitet Gleye aus Substraten der (Kalk-)Konglomerat-, (Kalk-) Sandstein- und Mergelverwitterung (Molasse) mit weitem Bodenartenspektrum.

Im Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich und nördlich des Plangebietes verläuft mit einem Ausläufer der Rottach ein Oberflächengewässer. Für das Plangebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Nach den Erkenntnissen aus den im Plangebiet in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bauvorhaben, weist der Untergrund im Plangebiet keine gute Versickerungseignung auf.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Oy-Mittelberg in der Region 16 (Region Allgäu) relativ zentral zwischen den Oberzentren Kempten, Immenstadt und Sonthofen sowie den Mittelzentren Füssen und Marktoberdorf.

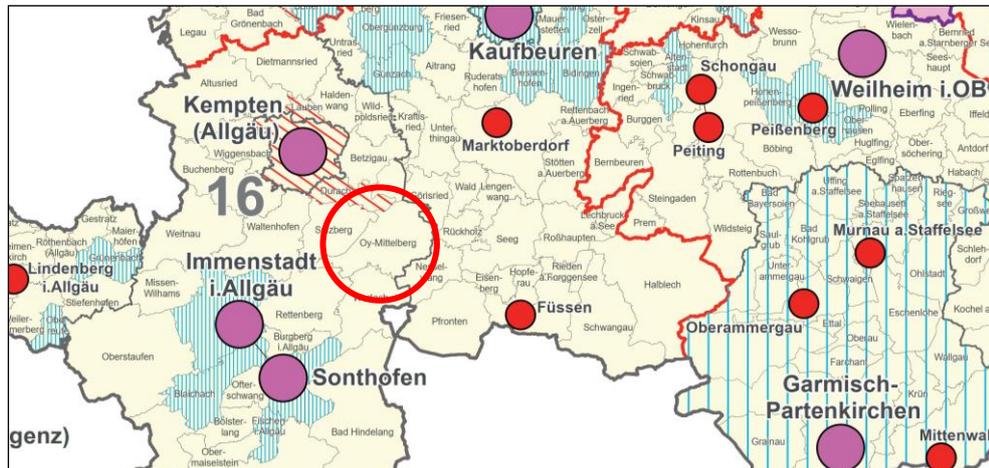


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) ist die Gemeinde Oy-Mittelberg als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum eingestuft. Von Nordwesten nach Südosten verläuft die regional bedeutende Entwicklungsachse Kempten - Füssen relativ zentral über das Gemeindegebiet.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu (Region 16) ...

... ist in der gesamten Region zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben (B II G 1.1 Abs.1 RP 16),

... soll auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden (B II Z 1.2 RP 16), wobei der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte dabei besondere Bedeutung zukommt (B II G 1.2 RP 16), ...

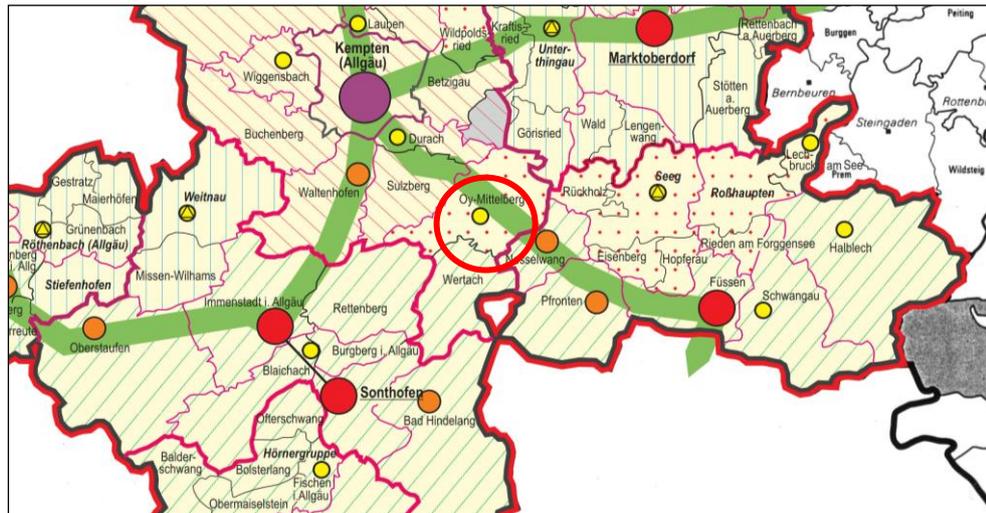


Abb. 3: Auszug Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Flächenbedarf / gewerbliche Entwicklung

Infolge der Lage der im Regionalplan Allgäu (Region 16) als Kleinzentrum festgelegten Gemeinde Oy-Mittelberg an der überregional bedeutenden Entwicklungsachse Kempten - Füssen haben sich in den vergangenen Jahren / Jahrzehnten insgesamt knapp 12 ha an gewerblich genutzten Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg entwickelt.

Die aktuell für eine gewerbliche Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebes vorgesehenen Flächen liegen unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2520, nördlich der Bundesautobahn A 7 und südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus und der Kreisstraße OA 10. Das Plangebiet schließt dabei an bereits bestehende Gewerbeflächen im Westen des Plangebiets an. Die neue Gewerbefläche greift dabei die Bestandsbebauung im Westen des Plangebiets auf und rundet diese im Sinne einer Betriebserweiterung verträglich nach Osten hin ab. Zudem können mit dieser maßvollen Erweiterung bereits vorhandener Gewerbestrukturen auch schon vorhandene Erschließungsstrukturen (Straße, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) sinnvoll mitgenutzt werden. Mit der vorliegenden Planung soll der Anfrage eines bereits ansässigen Betriebes nach einer Gewerbeerweiterung Rechnung getragen und eine städtebaulich angemessene Fortführung der gewerblichen Bebauungsstrukturen südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus gewährleistet werden.

Anbindegebot

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde bereits seitens des Landratsamtes Oberallgäu die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, zur Thematik des „Anbindegebotes“ angefragt. Nach der Stellungnahme steht einer Erweiterung des Gewerbebestandes auf der Fl. Nr. 1563, Gemarkung Mittelberg, aus landesplanerischer Sicht nichts entgegen, da die Erweiterungsfläche in geringem Abstand zu der westlich gelegenen, bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche liegt, welche bereits seit Jahren bebaut und entsprechend genutzt wird.

Daher ist eine Anbindung der Erweiterungsfläche auf Fl. Nr. 1563, Gemarkung Mittelberg, an eine geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 im vorliegenden Fall gegeben.

Aus den genannten Gründen trägt die geplante gewerbliche Entwicklung den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Allgäu (RP 16) angemessenen Rechnung. Landesplanerische / regionalplanerische Belange stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die überplanten Flächen vorwiegend als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ mit vereinzelt „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ im Randbereich dargestellt. Unmittelbar im Westen des Plangebietes befindet sich zudem bereits eine ausgewiesene gewerbliche Baufläche „Rottachstich“, so dass ein Teilbereich der überplanten Flächen im Flächennutzungsplan auch bereits als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist.

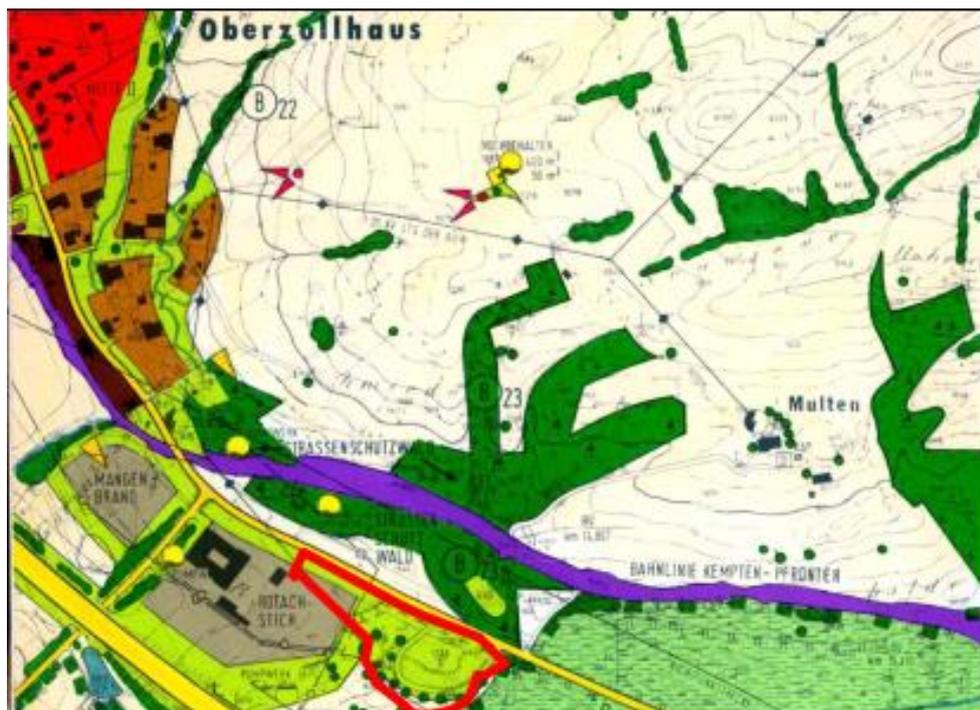


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Oy-Mittelberg

Die geplante Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen nach Osten kann demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (14. Änderung). Dabei werden im gesamten Änderungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung künftig „gewerbliche Bauflächen“ mit „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ in den Randbereichen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg entwickelt werden.

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplante Fläche zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520, südöstlich von Oberzollhaus ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die geplante Gewerbefläche südöstlich von Oberzollhaus existiert somit bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

3.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden, geplanten gewerblichen Bauflächen ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- im Norden durch die Staatsstraße St 2520 und darüber hinaus durch landwirtschaftliche Flächen, Feldwege und eine als Biotop kartierte Fläche (ID NR. 8328-0023-002) sowie Waldflächen und einem Ausläufer der Rottach,
- im Osten durch einen weiteren Ausläufer der Rottach und das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ (ID 8228-301) sowie als Biotop kartierten Flächen (ID NR. 8328-1113-002, 8328-1113-001),
- im Süden ebenfalls durch das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ (ID 8228-301) sowie durch das Naturschutzgebiet „Rottachmoos“ (ID NSG-00082.01) und eine als Biotop kartierte Fläche (ID NR. 8328-1113-004). Zudem führt die Bundesautobahn A7 durch das Naturschutzgebiet,
- im Westen durch die bereits bestehenden gewerblichen Baustrukturen „Rottachstich“, an die das Plangebiet unmittelbar anschließt, sowie die Kreisstraße OA 10.

4. Ziele der Planung

4.1 Plankonzept

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer neuen gewerblichen Baufläche im Gemeindegebiet von Oy-Mittelberg, um der Anfrage nach einer Betriebserweiterung im Südosten der bestehenden gewerblichen Baustrukturen „Rottachstich“ Rechnung zu tragen und eine sinnvolle Ergänzung / Erweiterung der bereits

vorhandenen Gewerbefläche im Südosten von Oberzollhaus zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 sicherstellen zu können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung dieser neuen Gewerbefläche geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist.

Das Planungskonzept sieht im Südosten der Ortslage Oberzollhaus eine Erweiterung von bereits bestehenden Gewerbeflächen vor. Die neue Gewerbefläche greift dabei die Bestandsbebauung im Westen des Plangebietes auf und rundet diese Baustrukturen der Topografie folgend nach Osten hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll der vorliegenden Anfrage nach einer Betriebserweiterung Rechnung getragen und eine städtebaulich angemessene Fortführung der bereits seit Jahren bestehenden gewerblichen Bebauung im Südosten der Ortslage Oberzollhaus gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung der neuen Gewerbefläche kann über die bereits bestehende Staatsstraße St 2520 und die hier bereits seit Jahren bestehenden Zufahrten gesichert werden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung im Süden und Osten, wird entlang der südöstlichen bzw. östlichen Grenze des Plangebietes eine angemessene Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der in diesem Bereich der Gemeinde Oy-Mittelberg bereits bestehenden gewerblichen Baustrukturen sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.01.2023 vorgesehen.

Mit der Beschränkung der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Plangebiet zwischen der St 2520 und A 7 soll dem Betrieb in diesem Bereich die Möglichkeit offengehalten werden, dass beispielweise der jeweilige Betriebsinhaber in seinem Betrieb auch wohnen kann. Durch die weiteren festgesetzten Einschränkungen für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen soll der Charakter eines Gewerbegebietes an diesem Standort auch künftig gewahrt und eine zu starke Ausprägung von wohngenutzten Flächen verhindert werden. Zudem sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen nur unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben an den Standort realisierbar.

Folgende Einrichtungen sind in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht und werden demzufolge bei der Art der baulichen Nutzung auch ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im Plangebiet nicht zulässig sein, da sich derartige Nutzungen eher für eine Nachnutzung von ggf. brachfallenden Hofstellen oder sonstigen Einrichtungen innerhalb der Ortslage Oberzollhaus anbieten, wo zudem auch eine höhere Anzahl an Nutzern in fußläufiger Entfernung vorhanden ist.
- Tankstellen sind nicht gewollt, da eine derartige Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten würde. Zudem könnte eine Tankstelle über die anliegende Straße (St 2520) auch nicht angemessen erschlossen werden. Außerdem besteht eine konkrete Anfrage nach einer Gewerbeerweiterung eines produzierenden Gewerbebetriebes.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von Einzelhandelsnutzungen in den relevanten schützenswerten Zentren / Versorgungsbereichen der Gemeinde Oy-Mittelberg werden Verkaufsflächen in dem festgesetzten Gewerbegebiet nur im Sinne eines sogenannten Werksverkaufs bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben (maximal 200 m² Verkaufsfläche) zugelassen. Damit kann dem Betrieb bei einer Gewerbeerweiterung eine Möglichkeit zur Vermarktung selbst produzierter Produkte und Waren in vertretbarem Umfang eingeräumt werden. Andererseits kann mit den getroffenen Beschränkungen zur Einzelhandelsnutzung eine unzulässige Einzelhandelsagglomeration im geplanten Gewerbegebiet wirksam vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), die zulässige Wandhöhe (WH, Höchstmaß) und die zulässige Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich dabei an der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im Westen des Plangebietes und berücksichtigt dabei die vorhandene Topografie. Demzufolge werden die maximale Gebäudeoberkante und Wandhöhe der künftigen gewerblichen Gebäudeeinheiten, je nach Höhenlage und Topografie limitiert und gestaffelt festgelegt. Mit der Festsetzung dieser unterschiedlichen Höhenniveaus wird sichergestellt, dass die neu geplanten Gebäudestrukturen dem natürlichen Geländeverlauf folgend von Nordwesten nach Südwesten hin

auch hinsichtlich ihrer Wandhöhe und Gebäudeoberkante abfallen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete empfohlene Obergrenze für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) auch künftig noch deutlich unterschritten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung können die bereits vorhandenen baulichen Strukturen westlich des Plangebietes aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

4.4.1 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden gewerblichen und sonstigen Gebäude und Anlagen Rechnung getragen werden kann.

4.4.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Um gewährleisten zu können, dass die künftigen Gebäude sich auch tatsächlich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild (Topografie etc.) einfügen, wurden sämtliche Höhenfestsetzungen (Wandhöhe und Gebäudeoberkante) jeweils auf Meter über Normal Null (m ü.NN) bezogen. Damit wird künftig auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung nach Umsetzung der Bebauung gewährleistet.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) durch untergeordnete Aufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden.

4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich um eine Anfrage nach einer Gewerbeerweiterung eines ansässigen Betriebs handelt, hat dieser mit der für das Plangebiet festgelegten abweichenden Bauweise die Möglichkeit, eine zusammenhängende Bebauung auf einer Ebene von über 50 m Abwicklungslänge zu errichten bzw. die bereits bestehende Bebauung zu erweitern, ohne dass dabei die Grundsätze der offenen Bauweise (seitlicher Grenzabstand) außer Acht gelassen wird. Eine Unterteilung der geplanten baulichen Erweiterung in mehrere einzelne Baukörper ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da der bestehende Gewerbebetrieb aus organisatorischen und betrieblichen Gründen auf die Ausbildung von fortlaufenden, zusammenhängenden Gebäudestrukturen angewiesen ist.

Um die topografischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend zu berücksichtigen und damit kein Gebäude optisch heraussticht ist nach jeweils 40 laufender Meter zusammenhängender Fassade ein Rück-/ Vorsprung von mindestens 2,0 m auf mindestens 15 laufender Meter zusammenhängender

Fassade in der weiterführenden Fassade auszubilden. Mit diesen Vorgaben kann trotz der erforderlichen zusammenhängenden Baustrukturen eine weitestmögliche Auflockerung der Fassadenstruktur im Plangebiet gewährleistet werden, die letztlich nach außen hin auch den Eindruck von einzelnen Gebäudeeinheiten vermittelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Diese sind relativ großzügig gefasst, um für den Bauherrn eine höchstmögliche Flexibilität bei der künftigen Erweiterung seiner bereits bestehenden baulichen Anlagen gewährleisten zu können. Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsflächen oder Grünflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

4.4.4 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Geländeänderungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und Dachausbildung sind erforderlich, um eine ortstypische, mit den bereits bestehenden gewerblichen Bauten auf den benachbarten Gewerbeflächen vereinbare Gestaltung der neuen gewerblichen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Bereits vorhandene, bekannte gestalterische Merkmale werden auf den Erweiterungsflächen sinnvoll fortgeführt. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Die Festsetzungen zu Standorten von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes auf den künftig erweiterten Gewerbeflächen trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung. Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,5 m) und Gestaltung (senkrechte Holzlatten, Stab-/Metallgitter oder Hecke) der Einfriedung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Bei besonderen sicherheitstechnischen Aspekten ist eine bis zu 2,0 m hohe Einfriedung aus Stab-/Metallgitterzäunen zugelassen, sofern diese hinterpflanzt bzw. begrünt wird. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von zu starken Eingriffen in die vorhandene Topografie und weitestmöglichen Bewahrung der gewachsenen Geländestruktur werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maximalmaß von 1,50 m beschränkt. Abgrabungen zum Zwecke der Angleichung des Geländes an neue Gebäude

sind damit in geringem Umfang möglich, ohne dass aber die Gefahr besteht, dass die Freianlagen des künftigen Gewerbequartiers durch große ebene, planierte Flächen oder Aufschüttungen verunstaltet bzw. stark verändert werden.

4.4.5 Stellplätze, Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten im Randbereich des künftigen Gewerbegrundstückes werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Zielsetzung verfolgt auch die Vorgabe, dass sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden dürfen. Lediglich offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei um keine fest verorteten, dreidimensionalen baulichen Anlagen handelt.

Zur Vermeidung von Verkehrsengpässen auf den öffentlichen Verkehrsflächen etc. müssen sämtliche erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sowie hierfür erforderliche Wendemöglichkeiten vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umgesetzt werden.

4.5 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den gewerblichen Erweiterungsflächen dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung der künftigen gewerblichen Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je angefangener 700 m² Grundstücksfläche) getroffen. Zudem sind je 5 oberirdische Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend werden in den südlichen / südöstlichen Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straße) weitergehende Vorgaben zur Ausbildung von Grün- und Gehölzflächen getroffen. Damit kann auch die biologische Vielfalt und Vernetzungsfunktion des Plangebietes gestärkt werden.

Mit den im nördlichen Teil des Plangebietes, außerhalb des Planumgriffes liegenden Bäumen im Straßenbegleitgrün der Staatsstraße, die auch weiterhin erhalten bleiben, sowie dem Erhalt der dichten Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich des überplanten Areals, ist bereits eine angemessene Eingrünung des bestehenden Gewerbebestandes vorhanden. Diese wird im Bereich der nun neu einbezogenen Neubauflächen (insbesondere Flur Nr. 1563) durch weitere Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sowie an der südöstlichen und südwestlichen Begrenzung der neuen Gewerbeflächen noch weiter verstärkt. Mit dem Erhalt der bestehenden Baum- / Gehölzstrukturen und den geplanten Neupflanzungen kann für die geplante betriebliche Erweiterung auch künftig eine qualitative Eingrünung gesichert werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die geplanten Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, den Versiegelungsanteil im Plangebiet möglichst gering zu halten. Zudem müssen Flachdächer sowie bis zu 10° geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Diese Vorgabe wird nicht nur aus Gründen des Klimaschutzes und der Regenwasserretention ausgesprochen, sondern auch aus grünordnerischen Gesichtspunkten.

In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen eine der Lage am südöstlichen Ortsrand von Oberzollhaus angemessene Gestaltung und Entwicklung der künftigen gewerblichen Nutzflächen gesichert werden.

Zur Gewährleistung einer verträglichen Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird für jedes Vorhaben die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes gefordert, der frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und zusammen mit den Bauantragsunterlagen unaufgefordert vorzulegen ist.

4.6 Verkehr

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird künftig über die bereits bestehenden Zufahrtsbereiche an die unmittelbar im Norden angrenzende Staatsstraße St 2520 gewährleistet. Neben diesem bereits bestehenden Straßenraum sind für die geplante gewerbliche Entwicklung demzufolge keine neuen Erschließungsstrukturen erforderlich.

Um weitere über den bestehenden straßenbegleitenden Grünstreifen verlaufende Grundstücksein-/ausfahrten vermeiden zu können und die geplanten und zu erhaltenden Bäume in diesem Bereich zu schützen, wird eine weitere Ein-/Ausfahrt im Norden des Gewerbegebietes zeichnerisch ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstraße müssen an den bestehenden Ein-/Ausfahrten die erforderlichen Sichtdreiecke von Sicht behindernden Einbauten freigehalten werden.

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der künftigen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Oy-Mittelberg und ist abhängig von der tatsächlich umgesetzten Nutzung.

4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Da die bereits bestehenden Gewerbeflächen keine besondere fußläufige Erschließung und Verbindung besitzen, ist für die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen ebenfalls keine fußläufige Erschließung geplant.

Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßenflächen mitgeführt. Eigenständige Radwege etc. sind zur Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzflächen nicht vorgesehen.

4.7 Immissionsschutz

Das für eine gewerbliche Erweiterung vorgesehene Areal liegt im Außenbereich südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus, nördlich der Bundesautobahn A7 und unmittelbar südlich der Staatsstraße St 2520. Das nächste Wohngebäude (Flur Nr. 1548) liegt im Gewerbegebiet, ca. 75 m westlich zum bereits bestehenden Betrieb (Flur Nr. 1554). Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Staatsstraße (St 2520) mit ca. 15 m Entfernung und unterhalb der Bundesautobahn A7 mit einem Abstand von ca. 190 m.

Im Plangebiet sind Betriebsleiterwohnungen, die in die Betriebsgebäude integriert werden müssen, ausnahmsweise zugelassen.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen:

Für die Immissionssituation im Bereich des Plangebietes maßgebend sind als öffentliche Verkehrswege die Staatsstraße St 2520 und die Bundesautobahn A 7. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 55 dB(A)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark an der Autobahn“, dessen Gebiet sich ca. 2 km östlich und in ähnlicher Lage befindet, wurden die Verkehrsimmissionen der Staatsstraße und der Autobahn gemäß der Richtlinie RLS-90 durch das Büro Sieber für das Jahr 2030 berechnet und prognostiziert (siehe Bericht vom 17.04.2019, Bericht-Nr. 18-285/a). Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die vorgenannten Orientierungswerte tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Diese Ergebnisse sind jedoch nur bedingt mit der Situation im Plangebiet vergleichbar, da vor allem der Abstand zwischen der Bundesautobahn und des geplanten Gewerbegebiets von ca. 190 m viel weiter ist, als der des Bebauungsplans „Gewerbepark an der Autobahn“ (ca. 25 m). Aus diesem Grund wurde seitens des Fachbereiches Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu auf Grundlage der Daten der aktuellen Straßenverkehrszählung von Jahr 2021 für das Plangebiet eine Berechnung für das Jahr 2033 durchgeführt.

<i>Straße</i>	<i>Stündliche Verkehrs- menge (M) [Kfz/h], tags</i>	<i>LKW-Anteil (p) [%], tags</i>	<i>Stündliche Verkehrs- menge (M) [Kfz/h], nachts</i>	<i>LKW-Anteil (p) [%], nachts</i>
<i>St2520 (# 83289168)</i>	112	3,7	14	5,4
<i>A7 (# 83289097)</i>	1395	5,2	181	9,9

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Daten aus dem Jahr 2021 sowie der Geschwindigkeit von 130 km/h auf der Bundesautobahn und 100 km/h auf der Staatsstraße wurden seitens des Technischen Umweltschutzes folgende Beurteilungspegel für das Plangebiet ermittelt:

<i>Fassade</i>	<i>Beurteilungspegel St2520 [dB(A)] tags</i>	<i>Beurteilungspegel A7 [dB(A)] tags</i>	<i>Beurteilungspegel St2520 [dB(A)] nachts</i>	<i>Beurteilungspegel A7 [dB(A)] nachts</i>	<i>Summe beider Straßen [dB(A)] tags</i>	<i>Summe beider Straßen [dB(A)] nachts</i>
<i>Nordfassade</i>	62	60	54	51	64	56
<i>Ost-/West- fassade</i>	59	67	51	58	68	59
<i>Südfassade</i>	52	70	44	61	70	62

Die Berechnungen zeigen, dass an allen Fassaden im Plangebiet die Orientierungswerte am Tage um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Daher muss die Installation von Schallschutzfenstern und aktiven Lüftungstechnischen Anlagen für alle Aufenthalts- und Ruheräume im Plangebiet vorgeschrieben werden.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) demnach bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) für die sämtliche Gebäude im Plangebiet festgesetzt. Infolge der im Plangebiet auftretenden Immissionen müssen alle Fenster von Ruhe- und Aufenthaltsräumen im Plangebiet an jeder Fassade als Schallschutzfenster gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgelegt sein. Zudem sind alle Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Da in der unmittelbaren Nachbarschaft keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Lärmemissionen im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen als immissionsschutzrechtlich verträglich anzusehen sind, wird für das Plangebiet seitens des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Oberallgäu keine schalltechnische Untersuchung und keine „Geräuschkontingierung“ nach DIN 45691 gefordert.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1554 erfolgt über das in der St 2520 bzw. den umliegenden gewerblichen Nutzflächen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers. Weitere zukünftig geplante Gebäude im Plangebiet sind über die heute vorhandenen Bestandsgebäude an das Wassersystem anzuschließen.

5.2 Abwasserentsorgung

Die geplante Gewerbefläche ist an die bereits bestehende zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger der Gemeinde angeschlossen.

5.2.1 Schmutzwasser

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1554 sind bereits an das örtliche Schmutzwasserentsorgungsnetz angebunden. Die weiteren, künftig geplanten Gebäude im Plangebiet sind über die heute vorhandenen Bestandsgebäude an das Schmutzwassersystem anzuschließen. Nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine bauliche Erweiterung eines bereits ansässigen und schon an das kommunale Kanalnetz angeschlossenen Gewerbebetriebes handelt, ist davon auszugehen, dass sich der Schmutzwasseranfall dieses Betriebes mit Umsetzung der aktuellen Planung künftig nicht wesentlich erhöhen wird. Für die kommunale Kanalisation werden sich infolge der Planung demzufolge keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das Schmutzwasser der gewerblichen Erweiterungsflächen wird über die heute bereits vorhandenen Bestandsgebäude an die Pumpstation des Wasser- und Abwasserverbandes Oberzollhaus angeschlossen und von dort über Petersthal dem Abwasserverband Kempten (AVKE) zugeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt im Klärwerk des AVKE. Im Plangebiet auftretendes Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen sowie Niederschlagswasser darf in die Verbandskanäle nicht eingeleitet werden, da die entsprechenden Kanalkapazitäten hierfür nicht ausreichend sind.

5.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem

Untergrund zugeführt werden. Durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die Ausbildung extensiver Durchgrünungen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird für den Großteil der auf den gewerblichen Bauflächen nachzuweisenden Stellplätze eine möglichst offene, wasserdurchlässige Gestaltung gefordert.

Bei den im Plangebiet in der Vergangenheit bereits umgesetzten Baumaßnahmen hat sich gezeigt, dass der Untergrund nur eine beschränkte Versickerungseignung aufweist. Infolge dieser nur sehr beschränkten Versickerungseignung des Untergrundes wird das im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser im Status quo über einen Regenwasserkanal einem südöstlich des Plangebietes liegenden Seitenarm der Rottach zugeleitet. Hierfür hat das Landratsamt Oberallgäu, Fachbereich Wasserrecht, mit Schreiben vom 20.09.2018 eine bis zum 30.09.2038 befristete wasserrechtliche Erlaubnis ausgesprochen. Über diesen Regenwasserkanal soll auch das im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen künftig anfallende Oberflächenwasser wieder in den Seitenarm der Rottach abgeleitet werden. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Rahmen der nachfolgenden Objekt- / Erschließungsplanung durch den Bauherrn in Eigenregie wiederum über das Landratsamt Oberallgäu geführt. Die sich hierbei ggf. ergebenden Auflagen etc. (Rückhalteeinrichtungen, Vorreinigung etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Planung dann auch entsprechend beachtet. Mit der Zuleitung des Niederschlagswassers in den unmittelbar benachbarten Seitenarm der Rottach kann dieses wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

5.3 Energie-, Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bzw. den benachbarten Gewerbeflächen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) sichergestellt. Das überplante Areal ist aktuell über eine Maststation versorgt. Falls sich die elektrische Versorgungsleistung künftig maßgeblich erhöhen sollte, kommt die bestehende Trafostation an ihre Leistungsgrenze und muss eventuell ersetzt werden. Zur möglichen Verortung dieser neuen Station wird in Abstimmung mit der Versorgungsträgerin eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1556 am Ende des landwirtschaftlichen Weges als Versorgungsfläche für eine geplante Trafostation planungsrechtlich gesichert und in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie grundsätzlich in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nachdem es sich bei der aktuellen

Planung um eine bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wird die bereits bestehende Energieversorgung auch bei der geplanten Erweiterung fortgeführt. Zudem ist es auch bei den geplanten Erweiterungsbauten vorgesehen wiederum einen Großteil der Dachfläche zur solaren Energiegewinnung heranzuziehen.

5.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bzw. den benachbarten Gewerbeflächen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bereits bestehende Staatsstraße St 2520 sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Oberallgäu durchgeführt.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und der weiteren zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse (externe, naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche etc.) wurde der Umweltbericht fortgeschrieben und inhaltlich konkretisiert.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen auf dem Gebiet

zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 soll der Anfrage eines dort ansässigen Betriebs nach einer Gewerbeerweiterung Rechnung getragen und eine maßvolle Ergänzung des bereits vorhandenen gewerblichen Siedlungsansatzes im Bereich der Kreisstraße OA 10 sowie der Staatsstraße St 2520 sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich weitestgehend an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1 „Anlass für die Planung“ und 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

In östlicher bzw. südöstlicher Nachbarschaft liegt das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ an das Plangebiet an. Jedoch wird das FFH-Gebiet nicht von der Planung tangiert. Zudem befinden sich in nördlicher, östlicher und südöstlicher Nachbarschaft verschiedene als Biotop kartierte Flächen (ID NR. 8328-0023-002, 8328-1113-002, 8328-1113-001 und 8328-1113-004). Diese werden ebenfalls nicht von der Planung tangiert.

Abgesehen davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen, zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“ und Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“.

6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der intensiv genutzten Grünlandfläche mit umliegendem landwirtschaftlichem Weg und dem bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Grundstücken Flur Nrn. 1554, 1563 und 1562, jeweils Gemarkung Mittelberg, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan

planungsrechtlich nicht möglich.

Bei Durchführung der Planung ist für das Plangebiet von einer Entwicklung von neuen gewerblichen Bauflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Gehölz- / Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung des Intensivgrünlandes mit umliegendem landwirtschaftlichem Weg auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die bereits im Plangebiet vorhandenen Gewerbestrukturen (Flur Nr. 1554) werden hierbei nicht betrachtet, da sich für diese mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um eine intensiv genutzte Grünlandfläche handelt.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der stark frequentierten Bundesautobahn A 7 sowie der Staatsstraße St 2520. Zudem ist der Betrieb der östlich benachbarten Gewerbeflächen mit Lärmemissionen verbunden. Mögliche Emissionen (Fahrverkehr, Kuhglocken etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser üblicherweise hinzunehmen und zu dulden. Im westlichen Anschluss des überplanten Areals befinden sich bereits zu gewerblichen Zwecken genutzte Gebiete, so dass eine grundsätzliche Eignung des überplanten Areals für eine gewerbliche Nutzung gegeben ist.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen. Benachbarte Naherholungsfunktionen (z.B. FFH-Gebiet) werden durch die Planung ebenfalls nicht tangiert.

Grundsätzlich sind bei den geplanten gewerblichen Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Im Hinblick auf die vorwiegend gewerblich / industriell geprägte Nachbarschaft ohne wesentlichen Schutzanspruch sind hieraus jedoch keine unverhältnismäßigen Auswirkungen zu erwarten. Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Verkehrslärmeinwirkungen werden für sämtliche Ruhe- und Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume,

Schlafzimmer, Kinderzimmer) im Plangebiet bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) festgesetzt (siehe auch Kapitel 4.7 „Immissionsschutz“).

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und bestehende Verkehrsflächen (St 2520, A 7 etc.) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich auch keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen in den vorhandenen Gewerbegebieten deutlich untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Lediglich im Südosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ an. Im Süden des Änderungsbereiches liegt zudem das Naturschutzgebiet „Rottachmoos“ (ID NSG-00082.01). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich außerdem verschiedene als Biotop kartierte Flächen. Diese Flächen werden von der Planung jedoch nicht tangiert.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Intensivgrünland und des daran anliegenden landwirtschaftlichen Weges auf der für eine gewerbliche Erweiterung vorgesehenen Fläche nur eingeschränkt entwickeln. Auf der intensiv genutzten Grünlandfläche innerhalb des Plangebietes sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden, lediglich in den östlichen bzw. südöstlichen Randbereichen finden sich Bäume und Gehölzstrukturen, wobei diese aber auch weiterhin erhalten bleiben können.

Die aus der geplanten gewerblichen Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung und einer damit verbundenen großflächigen

Überbauung und Versiegelung im Bereich des Plangebietes geht eine intensiv genutzte Grünlandfläche dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer weiteren Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine natur-schutzfachliche Aufwertung von externen, in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes liegenden, gemeindeeigenen Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 6.7.2 „Naturschutz (naturschutzrechtlicher Ausgleich)“).

Zur Minimierung der Eingriffe werden in den östlichen bzw. südöstlichen Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen auf „öffentlichen Grünflächen“ bzw. „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Zudem sichern diese Randeingrünungen auch eine gewisse Distanz (räumlicher Puffer) zwischen den künftigen gewerblichen Nutzflächen und den teilweise wertvollen Gehölz-, Grün- und Biotopstrukturen auf den benachbarten Grundstücken. Nachteilige Auswirkungen auf diese können damit weitgehend vermieden werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.6 „Grünordnung, Freiraumgestaltung“). Mit den auf den gewerblichen Grundstücksflächen sowie in deren Randbereich geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig auch merklich zunehmen.

Ergebnis:

Infolge einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige Gebäudestrukturen, Stellplatz- / Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem insgesamt ca. 1,44 ha großen überplanten Areal handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die von einem asphaltierten landwirtschaftlichen Weg umgeben ist und an dessen östlichen bzw. südöstlichen Randbereichen Gehölzstrukturen existieren, sowie bereits gewerblich genutzte Gebäude im westlichen Teil des Plangebietes. Auf den bereits von vorwiegend stark frequentierten Verkehrswegen (A 7, St 2520, Kreisstraße OA 10) und bestehenden gewerblichen Nutzflächen („Rottachstich“) vorgeprägten und vorbe-lasteten Flächen, sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Unabhängig davon grenzt das Plangebiet im Südosten unmittelbar an das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ an. Das FFH-Gebiet wird jedoch nicht von der Planung tangiert.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 bedingt einen dauerhaften quantitativen Verlust von freien Flächen durch Überbauung mit großflächigen Gebäudestrukturen und Hof- / Verkehrsflächen. Andererseits ergeben sich bei Nutzung der plangegegenständlichen Flächen auch Synergieeffekte mit den benachbarten Nutzungen (bestehende Gewerbegebiete etc.) und es können vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) genutzt werden, die unmittelbar benachbart bereits anliegen. Im Gegensatz zu einer alternativen Entwicklung der Gewerbeerweiterung auf der sogenannten „reinen grünen Wiese“ kann mit diesen Effekten, trotz unvermeidbarem Flächenverlust noch ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit dem dauerhaften Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogenen Flächen sind Bestandteil der geologischen Einheit der unteren Süßwassermolasse. Als natürlicher Bodentyp hat sich hier Braunerde-Pseudogley und (Haft-) Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch), sowie gering verbreitet Gleye aus Substraten der (Kalk-)Konglomerat-, (Kalk-) Sandstein- und Mergelverwitterung (Molasse) mit weitem Bodenartenspektrum etabliert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen:

Mit der im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen einhergehenden großflächigen Überbauung und Versiegelung des Areals zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2520 wird das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Letztlich verbleiben bei Umsetzung der Planung lediglich in den Randbereichen des Plangebiets teilweise noch randliche Grün- und Gehölzstrukturen, wo künftig keine bzw. eine nur geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr stattfindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch großflächige gewerbliche Gebäudestrukturen und

Nutzflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Bereich der für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Jedoch verläuft ca. 40 m östlich und nördlich des Plangebietes mit einem Ausläufer der Rottach ein Oberflächengewässer, welches von der Planung jedoch nicht tangiert wird. Für das Plangebiet liegen bislang keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Nach den bisherigen Erfahrungen weist der Untergrund im Plangebiet nur eine beschränkte Versickerungseignung auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Aufgrund der vorhandenen Topografie des Plangebietes kann jedoch insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Der Planbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Nutzung mit großflächigen Gebäudestrukturen und zugehörigen Erschließungslagen etc. erfolgt bei Umsetzung der Planung eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der Grünlandfläche führt die geplante Überbauung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes.

Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten gewerblichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Die bei Flach- und flachgeneigten Dächern ($\leq 10^\circ$) geforderte extensive Dachbegrünung kann eine wirksame Speicher- bzw. Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser auf den künftig stark versiegelten, gewerblichen Nutzflächen übernehmen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Wie im Status quo soll das auf den gewerblichen Erweiterungsflächen anfallende Niederschlagswasser ebenfalls wieder dem unmittelbar benachbarten Seitenarm der Rottach zugeleitet werden. Der natürliche Wasserkreislauf kann damit auch künftig weitestgehend erhalten werden.

Ergebnis:

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue, großflächige Gebäudestrukturen, Hof- und Verkehrsflächen etc. ergeben sich für

das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Das Plangebiet wird nahezu umlaufend von teils hochfrequentierten Verkehrswegen (A 7, St 2520, Kreisstraße OA 10) begrenzt. Zudem grenzt unmittelbar westlich die bereits versiegelte Gewerbefläche „Rottachstich“ an. Die bislang noch bestehende Grünlandfläche des Plangebietes trägt in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei, wobei diese Funktion durch die teilweise „Insel-lage“ des Plangebietes und die umliegenden baulichen und Infrastrukturanlagen (A 7, St 2520 etc.) bereits im Status quo lokal relativ stark eingeschränkt ist.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes geht grundsätzlich eine offene intensiv genutzte Grünlandfläche und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Infolge der entstehenden großflächigen Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Stellplätze, Hofflächen etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen können. Wegen des Umfangs und der Lage der überplanten Flächen, umgeben von hochfrequentierten Straßen und baulichen Strukturen (Gewerbegebiet), ist dieser Effekt im Plangebiet aber nur von relativ geringer Bedeutung.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen der bereits vorhandenen Gewerbeflächen und vor allem der unmittelbar anliegenden, stark frequentierten Straßen (OA 10, St 2520) eher untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche mit umliegendem landwirtschaftlichem Weg und Gehölzstrukturen im Randbereich und bereits gewerblich genutzten Gebäuden. Im Südosten grenzt das FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ (ID 8228-301) an. Zudem befindet sich im Süden das Naturschutzgebiet „Rottachmoos“ (ID NSG-00082.01). Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes wird durch geschützte Biotopstrukturen (z.B. Biotop Nr. 8328-0023-002), landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegend stark frequentierte Verkehrsflächen (A 7, St 2520) sowie bereits vorhandene Gewerbeflächen westlich des Plangebietes

geprägt. In Zusammenschau mit diesen weist das gesamte Plangebiet im Status quo bereits eine starke technische Vorprägung auf.

Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung und Überbauung der bislang bestehenden Grünlandfläche durch großmaßstäbliche Gewerbeeinheiten wird das Landschaftsbild im Plangebiet grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen gewerblichen Bauten eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der bereits am Standort vorhandenen gewerblichen Strukturen sichergestellt werden. In Verbindung mit den randlichen Grün- und Gehölzstrukturen kann künftig eine harmonische Siedlungseinheit zwischen „Bestand“ und „Planung“ ermöglicht werden, die auch der Lage am südöstlichen Randbereich von Oberzollhaus angemessen gerecht wird.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft ergeben sich bei Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden. Als sonstige Sachgüter befinden sich bereits gewerblich genutzte Gebäude im Plangebiet, welche im Zuge der Planung erweitert werden sollen.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die im Plangebiet geplante gewerbliche Entwicklung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv genutzten Grünlandfläche im Plangebiet zwischen der Bundesautobahn A7 und der Staatsstraße St 2520, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des

Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

6.4.1 Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der teilweise vorhandenen Vegetation im Umfeld führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsgerausche, Gewerbeemissionen etc.) werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur bedingt wahrnehmbar sein. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der aufgrund der stark belasteten Verkehrswege (A 7, St 2520 etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft aber nicht wahrnehmbar sein wird. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch die neuen gewerblichen Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. Infolge der in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen relevanten Vorbelastungen (stark frequentierte Verkehrsflächen, Gewerbeflächen) werden diese Umweltauswirkungen keine besondere Relevanz aufweisen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung,

Straßenbeleuchtungsanlagen, etc.) der gewerblichen Bauflächen werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet künftig ändern. Infolge der Lage des Plangebietes, der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie stark frequentierten Verkehrsflächen im direkten Umfeld sind die Veränderungen hierdurch aber nicht wesentlich. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)

- Auf den geplanten gewerblichen Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

6.5 Kumulative Auswirkungen

6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gewerblichen Nutzung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten gewerblichen Neuordnung und Entwicklung des Areals vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung demnach nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Plangebiet von einem Fortbestand der intensiv genutzten Grünlandfläche sowie des landwirtschaftlichen Weges und den bereits bestehenden gewerblich genutzten Gebäuden auszugehen. Eine Erweiterung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen und zugehörigen Grünstrukturen wäre aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hier nicht möglich.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

- Umsetzung baulicher / passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungstechnische Anlagen etc.) zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen der Verkehrsgeräusche der umliegenden Verkehrswege (St 2520) auf sämtliche Aufenthalts- und Ruheräume (Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.).
- Einhaltung der geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen in Randbereichen der gewerblichen Nutzflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu wertvollen benachbarten Biotopstrukturen.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen und Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen sowie besonders geschützter Biotopstrukturen bei Umsetzung gewerblicher Bauflächen durch Bauzaun entlang Plangebietsgrenze.

Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der gewerblichen Flächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).

Schutzgut Wasser

- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet, durch Vorgabe zu offener und wasserdurchlässiger Gestaltung des Großteils der nachzuweisenden Stellplätze.
- Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in benachbarten Seitenarm der Rottach.
- Extensive Begrünung von Flachdächern und damit Speicherung sowie Rückhaltung eines Teils des anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

- Ermöglichung von solarer Energienutzung auf gesamten Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes.

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen gewerblichen Baustrukturen.
- Umsetzung von den Gebäudekubaturen und deren Architektur deutlich untergeordneten Werbeanlagen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der gewerblichen Nutzflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung 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 werden für das Plangebiet 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 des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist, sowie um eine Verkehrsfläche (befestigt/asphaltiert) (Biotop-/Nutzungstyp V12), die mit 1 Wertpunkten (WP) und Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Biotop-/Nutzungstyp V51), die mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind.

Bei dem überplanten Teilbereich im Westen des Plangebietes handelt es sich um bereits vollversiegelte Gewerbeflächen, die von der Bilanzierung ausgenommen werden können. Ebenfalls von der Bilanzierung ausgenommen wird der östliche bzw. südöstliche liegende landwirtschaftliche Weg mit randlichen Grünflächen und Gehölzstrukturen, da dieser Bereich keine Veränderung erfährt.

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. Hierzu wird für die Gewerbeerweiterung die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf neues Gewerbegebiet (GE):

$$4.940 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 8.892 \text{ WP}$$

$$363 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 653 \text{ WP}$$

$$580 \text{ m}^2 \times 1 \text{ WP} \times 0,6 = 348 \text{ WP}$$

Summe Ausgleichsbedarf: 9.893 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.

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ auch verbindlich planungsrechtlich zugeordnet werden.

Der für die geplante gewerbliche Erweiterung erforderliche Ausgleichsbedarf von 9.839 Wertpunkten wird durch eine naturschutzfachliche Aufwertung einer mindestens 2.000 m² großen Teilfläche des gemeindeeigenen Grundstückes Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg (siehe Teilplan 2), unmittelbar nordwestlich des Plangebietes kompensiert. Zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entlang der im nördlichen Teil des Grundstückes bereits vorhandenen Waldfläche ein mindestens 10 m breiter, artenreicher Saum- und Staudenflurbereich (mindestens 850 m²) frischer bis mäßig trockener Standorte (Biotop-/Nutzungstyp K 132) entwickelt. Dieser fungiert künftig als Übergangsbereich zur angrenzenden Waldfläche. Die verbleibenden Flächen der externen Ausgleichsfläche werden in Richtung Staatsstraße hin zu einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche (Biotop-/Nutzungstyp G 212) aufgewertet und dauerhaft entsprechend gepflegt.

Mit der vorgenannten ökologischen Aufwertung der externen Ausgleichsfläche können folgende Wertpunkte erzielt werden:

$$850 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP} (8 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) = 4.250 \text{ WP}$$

$1.150 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP (8 WP - 3 WP)} =$	5.750 WP
Gesamt:	10.000 WP

Der für die geplante gewerbliche Erweiterung erforderliche Ausgleichsbedarf von 9.839 Wertpunkten kann damit vollumfänglich auf der externen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche (mindestens 2.000 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg) kompensiert werden.



Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche Flur Nr. 1572, Gem. Mittelberg, © Bayr. Vermessungsverwaltung 2023

Die Umsetzung der ökologischen Aufwertung der externen Ausgleichsfläche muss spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ erfolgt sein. Spätestens 30 Tage nach dem Satzungsbeschluss wird die externe Kompensationsfläche zur Eintragung in das Ökoflächenkataster seitens der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

6.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Zudem wird das Plangebiet bereits durch bestehende Gewerbeflächen sowie überwiegend stark frequentierte Verkehrsflächen (St 2520, OA 10) geprägt. Das Plangebiet weist damit bereits eine starke technische Vorprägung auf. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6.9 Planungsalternativen

Nachdem sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten im Bereich Oberzollhaus südöstlich der Kreisstraße OA 10 in einem Gebiet zwischen der Bundesautobahn A 7 und Staatsstraße St 2520 bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt haben, ging nun eine Anfrage eines Betriebes nach einer Betriebserweiterung ein. Das Areal ist für eine Entwicklung gewerblicher Bauflächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (St 2550, Kreisstraße OA 10) und bereits bestehenden Gewerbeflächen in besonderem Maße geeignet. Mit der Umsetzung der Planung kann den kommunalen Entwicklungszielen Rechnung getragen werden. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort im Südosten von Oberzollhaus für eine Gewerbeerweiterung besonders geeignet, da bereits bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können. Da es sich um eine Anfrage nach einer Gewerbeerweiterung eines im Bereich Oberzollhaus bereits ansässigen Betriebes handelt, wurden keine weiteren Alternativen geprüft.

6.10 Zusätzliche Angaben

6.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- *Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz*; Schreiben vom 14.09.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zu auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und dem Erfordernis von Schutzmaßnahmen (Schallschutzfester, Lüftungstechnische Anlagen etc.) sowie zu vom Plangebiet ausgehenden Emissionen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz*; Schreiben vom 29.09.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zur Eingrünung der gewerblichen Erweiterungsflächen, zu geplanten Bäumen und zur naturschutzfachlichen Kompensation der Eingriffe.
- *Staatliches Bauamt Kempten*; Schreiben vom 19.09.2023 und 12.12.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zu Mindestabständen von Neupflanzungen entlang

der Staatsstraße.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; E-Mail vom 30.08.2023 und 18.01.2024, mit Ausführungen und Hinweisen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Möglichkeit einer Inanspruchnahme von Flächenpotenzialen im bestehenden Gewerbegebiet.
- *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten*; Schreiben vom 27.09.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zum Flächenverlust für die Landwirtschaft infolge der gewerblichen Erweiterung und von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen sowie zu Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Schutzgut Boden und Wasser:

- *Wasserwirtschaftsamt Kempten*; Schreiben vom 28.09.2023 und 19.01.2024, mit Ausführungen und Hinweisen zu Altlasten und zum Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächen-gewässern und Überschwemmungsgebieten sowie zu wild abfließendem Wasser/ Sturzfluten.
- *Wasserverband Oberzollhaus*; Schreiben vom 01.09.2023 und 08.12.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zur Unzulässigkeit einer Einleitung von Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen und Niederschlagswasser in Verbandskanäle sowie zur Schmutzwasserentsorgung.

Schutzgut Landschaft:

- *Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung*; Schreiben vom 29.09.2023, mit Ausführungen und Hinweisen zu möglichen Geländeänderungen, zur Möglichkeit der Gliederung der Baukörper und zur Eingrünung der gewerblichen Flächen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

6.10.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die fachgerechte Umsetzung der externen Ausgleichsfläche wird durch die Gemeinde evtl. unter Einschaltung eines Fachbüros nach einem Zeitraum von 2 bis 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes überprüft. In diesem Zusammenhang wird geprüft, ob sich die Kompensationsflächen wie geplant entwickeln und die Flächen die ihnen zugedachten Entwicklungsziele auch erfüllen können. Bei nicht zielgerichteter Entwicklung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde geklärt, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Die Umsetzung der auf den gewerblichen Erweiterungsflächen vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach erstmaliger Aufnahme einer gewerblichen Nutzung auf

diesen Grundstücksflächen und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung geprüft. Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf dem etwa 1,44 ha umfassenden Areal südlich der Staatsstraße St 2520, nördlich der Bundesautobahn A 7 und südöstlich der Kreisstraße OA 10 sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der gewerblichen Strukturen „Rottachstich“, befindet sich derzeit eine intensiv genutzte Grünlandfläche, die durch einen landwirtschaftlichen Weg bereits teilweise versiegelt ist, sowie bereits seit Jahren gewerblich genutzte Gebäude. Auf dieser Fläche sollen nun weitere, neue gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden, um der Anfrage des dort ansässigen Betriebes zu einer Betriebserweiterung nachkommen zu können. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten gewerblichen Entwicklung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung des Intensivgrünlandes zeigt sich, dass insbesondere aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Fläche infolge der gewerblichen Überbauung und Nutzung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiv genutzten Grünlandfläche mit der Realisierung der geplanten gewerblichen Entwicklung und Nutzung der Flächen (Gebäude) eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben, Maßnahmen zum Schallschutz etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden externe, gemeindeeigene naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen in einer Größe von mindestens 2.000 m² (Teilfläche aus Flur Nr. 1572, Gemarkung Mittelberg) dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,99	68,8
- Gewerbefläche	0,99	68,8
Verkehrsflächen	0,15	10,4
- Landwirtschaftlicher Weg	0,15	10,4
Grün- und Freiflächen	0,29	20,1
- öffentliche Grünflächen	0,08	5,5
- öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung	0,21	14,6
Sonstige Flächen	0,01	0,7
- Versorgungsflächen („geplante Trafostation“)	0,01	0,7
Gesamtfläche	1,44	100,0

Aufgestellt:

Kissing, 05.02.2024



ARNOLD CONSULT AG