

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 03.12.2020
Büro Sieber
www.buerosieber.de

Gemeinde Oy-Mittelberg
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan
"Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des
Bebauungsplanes "Mittelberg I"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 18.06.2020 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Bei der Abarbeitung des Ausgleichsflächenanspruches sollten landwirtschaftliche Nutzflächen geschont werden. Außerdem ist der Ausgleichsflächenbedarf durch entsprechende Maßnahmen im Baugebiet möglichst gering zu halten.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.01.2019 Bayerischen Bauernverbandes, Kempten:

Stellungnahme:

Wir regen außerdem an, für etwaigen erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeiten produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (mit institutioneller Sicherung) zurückzugreifen. Damit über die Baumaßnahme hinaus nicht noch weitere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden und diese produktionstechnisch weiter genutzt werden können. Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayrische Kultur-Landstiftung in München zur Verfügung.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Naturschutz:

Stellungnahme:

Im Umweltbericht werden verschiedene Zahlen für die erforderlichen Kompensationsflächen genannt. In den Ziffern 9.2.4.11, 9.2.4.12 und 9.3.3.5 ist z.B. von 2.795 qm die Rede.

In 9.2.4.11 1. Absatz hingegen von 2.776 qm und in 9.1.18 von 1.516 qm. Die Gesamtsumme in der Tabelle auf Seite 57 von 2.795 qm ergibt sich zudem nicht aus den in der Tabelle aufgeführten Werten. Es wird deshalb um Überprüfung und Anpassung gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wird überprüft und in den Kapiteln "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB", "Satzung" und "Umweltbericht" angepasst.

Stellungnahme:

Die Gesamt-Zuordnung unter Ziffer 9.2.4.8 "Liste 1 a unterer Wert" ist nicht nachvollziehbar, nachdem jedes einzelne Schutzgut höher bewertet wurde. Um Berichtigung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung zur Einstufung des Plangebietes in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird zur Kenntnis genommen. Die Gesamt-Zuordnung wird entsprechend berichtigt.

Stellungnahme:

Die Verzinsung unter Ziffer 9.2.4.13 ist nicht korrekt berechnet, Beispiele für eine korrekte Berechnung befinden sich auf der Internetseite des LfU: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/oekokonto/verzinsung/index.htm. Um Überprüfung und Berichtigung wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Verzinsung der Ökokontofläche werden zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wird überprüft und berichtigt.

Stellungnahme vom 18.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 21.01.2019 behält ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.01.2019 wird zu Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.01.2019:

Die Anmerkung zum schonenden Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen bei der Abarbeitung des Ausgleichsflächenanspruches wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Oy-Mittelberg ist bemüht, landwirtschaftliche Nutzflächen so weit wie möglich zu schonen. Für die Deckung des Ausgleichsflächenbedarfes werden deshalb keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Stattdessen erfolgt die Deckung des Ausgleichsflächenbedarfes durch Abbuchung von einer gemeindlichen Ökokontofläche (siehe hierzu Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" sowie 9.2.4.13 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der bestehenden Hofstelle, der im Zuge der vorliegenden Planung in Form eines einfachen Bebauungsplanes gesichert werden soll, dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Auch im Bereich der bestehenden Hofstelle im westlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung eines Dorfgebietes keine weitere Versiegelung ermöglicht. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Wohn- und Dorfgebietsflächen (zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes).

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden (Versiegelung) und beim Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage an Südhang). Der Eingriff in die Schutzgüter kann durch Einschränkungen in der Bauweise (Baugrenze, Satteldächer), der maximal versiegelbaren Fläche (GRZ) und den Gebäudehöhen sowie eine Ortsrandeingrünung minimiert werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zu "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Dem nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Ausgleichsbedarf von 2.795 m² wird eine externe Ausgleichsfläche aus dem gemeindlichen Ökokonto auf der Fl.-Nr. 5002 (Gemarkung Mittelberg) zugeordnet.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch Zuordnung der Ökokontofläche ausgeglichen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:

Äußerung:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Es sind keine Vorprüfungen und Kartierungen erforderlich.

Die im städtebaulichen Entwurf des Büros Sieber vorgesehene Eingrünung an der Ortsrandlage wird als positiv bewertet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Mittelberg an. Im Bereich der "Faistenoyer Straße" sowie direkt östlich davon überlagert das Plangebiet den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). Weiter südlich schließt die freie Landschaft an das Plangebiet an.
- Gehölze befinden sich im Plangebiet nur vereinzelt. Sie stehen auf dem Grundstück der Hofstelle im Westen des Plangebietes und säumen die "Faistenoyer Straße".
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des damit einhergehenden Fraßdrucks ist die Artenvielfalt der Fläche begrenzt. Lediglich die Gehölze bieten Kleinlebewesen einen etwas vielfältigeren Lebensraum.
- In den privaten Gärten sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte

Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Einige Gehölze in der Nähe bzw. entlang der "Faistenoyer Straße" können auf Grund der Lage der neuen Parkplätze voraussichtlich nicht erhalten werden. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Im Bereich entlang der neuen Straße ist die Pflanzung mehrerer Bäume vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind überwiegend standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolett Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Allgäuer Molasse-Vorbergen und der Iller-Lech-Jungmoränenregion. Im Gebiet stehen die sandig bis schluffigen Kiese oder tonig bis sandigen Schluffe der Würmeiszeit an, die grundsätzlich von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate und als Grundwasserleiter zukommt. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurden unter dem 10 cm mächtigen Mutterboden Deckschichten aus kiesig-sandigem Schluff und einer Mächtigkeit von 1,0 m bis 2,5 m gefunden. Auf Grund ihrer breiigen bis weichen Konsistenz sind diese stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig. Unterhalb der Deckschichten wurden Moränenablagerungen im Form von sandig-schluffigem Kies, sandigem Kies-Schluff-Gemisch sowie schwach kiesigem, sandigen Schluff gefunden. Durch den hohen Feinkornanteil ist auch die Moräne stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1:25.000) herrschen im Untergrund Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies vor.
- Im südlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich der asphaltierten "Faisstener Straße" und der Hofstelle im Westen ist der Boden weitestgehend versiegelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet. Die im Plangebiet laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) vorliegenden Moränenablagerungen verfügen nur über eine geringe Durchlässigkeit. Das Retentionsvermögen des Untergrundes ist deshalb bei 2-3 einzustufen.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.

- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 60-52 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 60-52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im oberen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Gemäß der Karte zur Potentiellen Natürlichen Vegetation des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wäre die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der oberen Bodenschichten. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (festgesetzte GRZ: 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrie-

ben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Die Art der Festsetzung von Gebäudehöhen und Höhenbezügen dient in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungs-Planung dazu, die Masse des anfallenden Erdaushubes zu minimieren. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche zur Errichtung von 8 Wohnhäusern befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wässerversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet kann an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. In der Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Die Kläranlage ist allerdings durch einen hohen Fremdwasserzufluss hydraulisch stark belastet. Zur Kompensierung des zusätzlichen Abwasseranfalles aus der Erweiterung der Wohnkapazität ist die

Reduzierung des Fremdwasserzulaufes weiter zu verfolgen. Falls in absehbarer Zeit hier keine deutliche Reduzierung möglich ist, weisen wir darauf hin, dass dann zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den AV Kempton erforderlich werden können.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann (Nachweis), ist es in die gemeindliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist in dem Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.

Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr hier im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) eventuell ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist und ob demnach aufgrund des vorliegenden Vorhabens hierbei wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sein könnten.

Wildabfließendes Wasser/Starkregenabflüsse

Das Planungsgebiet liegt im Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren.

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht

und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Wir verweisen im Zusammenhang auf den möglichen Abfluss wildabfließenden Wassers insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 03.01.2019 des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg:

Stellungnahme:

Wir haben gegen das o.g. Projekt keine Einwände.

In der Mühlbachstraße liegt eine Versorgungsleitung der FWOA (siehe Lageplan), bei der die Versorgungssicherheit nicht gefährdet werden darf.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 der Energie-Genossenschaft Mittelberg e.G., Oy-Mittelberg:

Stellungnahme:

Die EG Mittelberg erklärt auch die Bereitschaft die Wasserversorgung für die 8 Bauplätze durchzuführen. Die Planung der Versorgung von Brauch- sowie Löschwasser wird von einem beauftragten Ing. Büro erstellt. Zum Bebauungsplan haben wir keine weiteren Anregungen

Stellungnahme vom 14.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen und der Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg zuzuleiten.

Die Kläranlage hat einen erheblichen Zulauf an Fremdwasser, so dass die Ablaufwerte nicht nur der Abwasserreinigung, sondern auch Verdünnungseffekten zuzuschreiben sind.

Im Erlaubnisbescheid für die Kläranlage wurde auf den zu hohen Fremdwasserzulauf und dringende Maßnahmen zu dessen Reduzierung hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Umgang mit Schmutzwasser wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist der erhebliche Zulauf an Fremdwasser in die Kläranlage bewusst. Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird im Kapitel "Wasserwirtschaft" auf diese Thematik bereits hingewiesen. Außerhalb dieses Verfahrens ist die Gemeinde bemüht, diese Thematik zu prüfen und zu beheben. Sie führt hierfür eine Liste über die Fremdwasserzuläufe und versucht diese möglichst schnell zu beheben.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

In Nr. 11.2.2 (Erschließung) wird auf das Thema Niederschlagswasser im Textteil zum Bebauungsplan nicht eingegangen.

Dies trifft auch für die Nr. 5.2.2 (Versorgungsträger) im Textteil zur Flächennutzungsplanung zu.

Eine ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers aus einem Baugebiet ist aber ein zentraler Punkt der Erschließung.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Hier sind die Angaben im Textteil widersprüchlich.

In Nr. 9.2.4.5 wird auf eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes verwiesen. Auf der anderen Seite wird in Nr. 9.2.3.4 ausschließlich von einer Ableitung des Niederschlagswassers ausgegangen.

Unter diesem Abschnitt wird auch im Text zum Bebauungsplan auf die hohe Fremdwasserbelastung im Kanalnetz verwiesen.

Eine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer ist nur dann möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es zum Mühlbach bzw. in einen seitlichen Zulauf zum Mühlbach abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Ggf. ist es notwendig hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes im Entwässerungsgebiet eine Regenwasserbehandlung und/ oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Planung berücksichtigt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Die in Punkt 9.2.4.5 herangezogenen Informationen entstammen zuerst einmal den Daten aus der Reichsbodenschätzung, die dem Umweltatlas Boden entnommen werden können, sowie dem Leitfaden zur Bewertung des Schutzgutes Boden in der Planung. Im vorliegenden Fall stellte sich nach detaillierteren Untersuchungen der Geo-Consult Allgäu GmbH heraus, dass die Moränenablagerungen im Plangebiet nur gering wasserdurchlässig sind, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone nicht möglich ist. Deshalb wird in Nr. 9.2.3.4 ausschließlich von einer Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ausgegangen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den Graben südlich der Faistenoyer Straße zeitverzögert abzuleiten. Für das auf den öffentlichen Flächen auftreffende Niederschlagswasser wird eine zentrale Rückhalteinlage geplant. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird dagegen mittels Zisternen zurückgehalten und gelangt gedrosselt in den Vorfluter. Die Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren werden in den kommenden Monaten eingereicht. Die Begründung im Textteil des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung überarbeitet. Ein Hinweis auf die DWA-Richtlinien M 153 und A 117 wird im Kapitel "Hinweise und Zeichenerklärung" ergänzt.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser

Grundsätzlich keine Änderung gegenüber unserer Stellungnahme vom 21.01.2019, da die Aussagen und Anforderungen gerade zum Thema Starkregen/wildabfließenden Wassers im Text des Bebauungsplanes unter der Nr. 9.2.1.4 weiterhin sehr dürftig sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser wird zur Kenntnis genommen. Zwar liegt das Plangebiet selbst auch an einem Hang, jedoch entsteht die größte Gefahr durch oberflächlich zufließendes Hangwasser auf den noch höher gelegenen Flächen. Diese sind jedoch bereits bebaut und

erschlossen. Die Gefahr, dass Hangwasser von außerhalb in das Plangebiet fließt, ist deshalb vergleichsweise gering. Für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken eine Rückhaltung mittels Zisternen vorgesehen, die über einen Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal verfügen. Deshalb ist im Plangebiet ein ausreichender Schutz vor wildabfließendem Wasser gewährleistet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.01.2019:

Die Stellungnahme zu den Belangen der Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bei der Entwurfsausarbeitung berücksichtigt. Im Übrigen wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 14.08.2020 verwiesen.

Stellungnahme vom 15.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg:

Stellungnahme:

In der Mühlbachstraße liegt eine Versorgungsleitung der FWOA, bei der die Versorgungssicherheit nicht gefährdet werden darf.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Entgegen der Stellungnahme aus der ersten Trägerbeteiligung vom 22.07.2020 stellt die FWOA fest, dass sich im nordöstlich gelegenen Feldweg die Verbindungsleitung der Trinkwasserversorgung in Richtung Faistenoy / Wertach befindet. Diese Leitung wird im Rahmen der notwendigen Erschließungsplanung gesichert und die Versorgung aufrechterhalten. Die Leitung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und ein entsprechender Hinweis im Textteil ergänzt.

Stellungnahme vom 27.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Ableitung von Niederschlagswasser

In unserer Stellungnahme vom 14.08.2020 haben wir auf einige Punkte bei der Ableitung von Niederschlagswasser hingewiesen. Auch in der nun vorliegenden Überarbeitung des Textteiles wird in Nr. 11.2.2 (Erschließung) nicht auf das Thema Niederschlagswasser eingegangen. Widersprüchlich ist nach wie vor die Angabe in Nr. 9.2.4.5 in der auf eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes verwiesen wird. Im geologischen Gutachten wird dagegen in NR. 5.3 auf eine "geringe Durchlässigkeit der Moränenablagerungen" hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das geplante Baugebiet "Mühlbachblick" soll, anders als die derzeitige Mischwasser-Ortskanalisation, im Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser infolge der vorhandenen Topographie zum im Baugebiet liegenden Tiefpunkt geleitet, von wo es durch eine geplante SW-Pumpstation mit Zerkleinerungspumpen über eine rd. 162 m lange Pumpendruckleitung DN 50 zum MW-Bestand in der Mühlbachstraße gefördert wird.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird jeweils über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhalte-Zisterne mit einem Nutzvolumen von 4 m³ (= > 10 Baugrundstücke x 4 m³ = 40 m³ Rückhaltevolumen) nur gedrosselt (0,35 l/s je Zisterne, zusammen also maximal 3,5 l/s) in den öffentlichen RW-Kanal eingeleitet. Jede Zisterne besitzt einen Notüberlauf in den öffentlichen RW-Kanal, um bei Überlastung keine Schäden anzurichten. Dabei ist vorgesehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer die Drosseleinrichtung jährlich kontrolliert, damit der öffentliche Kanal mit anschließendem Vorfluter wie geplant dauerhaft entlastet wird. Dies kann durch einfache Sichtprüfung (Kontrolle Laubfilter und Wasserstand) erfolgen.

Das im öffentlichen Raum anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem geplanten RW-Sammler zugeführt. Am Ende des neuen RW-Leitungsnetzes wird eine zentrale Rückhaltung mit einem Nutzvolumen von 20 m³ und einem Drosselabfluss von 5 l/s angeordnet. Dieser Abfluss gelangt sodann über einen bestehenden Altsammler DN 600 (ohne größere angeschlossene Bereiche) neben der Faistenoyer Straße in einen Vorflutgraben entlang der Faistenoyer Straße, der nach einer Fließstrecke von rd. 600 m in den Faistenoyer Bach mündet.

Die Erläuterung zur Niederschlagsentwässerung auf Basis der in der Sitzung am 26.10.2020 gebilligten Erschließungsplanung wird in der Begründung unter Nr. 11.2.2 ergänzt. Die unter Nr. 9.2.4.5 dargestellte Versickerungsleistung wird entsprechend den Ergebnissen des geologischen Gutachtens korrigiert.

Stellungnahme:

Wild abfließendes Wasser

Grundsätzlich gibt es hierzu keine Änderung gegenüber unserer Stellungnahme vom 21.01.2019, da die Aussagen und Anforderungen gerade zum Thema Starkregen/wild abfließendes Wasser im Text des Bebauungsplanes z.B. unter der NR. 9.2.1.4 (Seite 45) und Nr. 9.2.3.4 (Seite 53, darin wohl als "Hangwasser" bezeichnet weiterhin sehr dürftig sind. Die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zusammen mit oberflächlich abfließenden "Hangwasser" in privaten Zisternen bietet in der Regel keinen ausreichenden und vor allem keinen zuverlässig geeigneten Schutz vor den Gefahren von lokalen Starkregenereignissen für Siedlungen in/an solchen Hanglagen. Hierzu sind schon weitere Risikobeurteilungen wie eine 2D-Berechnung des wild abfließenden

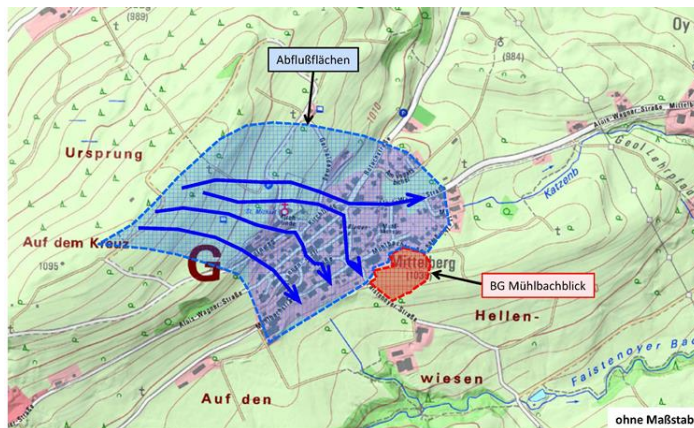
Wassers notwendig und darauf aufbauend grundsätzliche konstruktive Maßnahmen sowie bei der Erschließung als auch bei den Einzelobjekten zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Auf das so genannte "wild abfließende Wasser", also Niederschlagswasser, welches vor allem bei Starkregenereignissen aus den umgebenden Hanggebieten (auch durch die Ortslage hindurch) auf das Baugebiet zufließen, wird ein besonderes Augenmerk gerichtet. Für das Baugebiet bedeutet dies, dass den Bauwerbern empfohlen wird, alle relevanten „Öffnungen der Gebäude“ (insb. Lichtschächte, Türen, Terrassentüren) nicht zur theoretischen Anströmrichtung zu platzieren bzw. durch ausreichend hohe Situierung (z.B. eine Stufe zur Eingangstür, hochgezogene Lichtschächte, Anmodellierung von Gartenflächen o.ä.) zu schützen. Da eine freie Untergeschossentwässerung nicht geplant ist, empfiehlt sich des Weiteren auch die Ausbildung eines dichten Kellers.

Wie aus dem nachfolgenden Lageplan mit eingetragenen Fließrichtungen des wild abfließenden Wassers erkennbar ist, werden bei entsprechenden Niederschlagsereignissen die Flächen des geplanten Baugebietes weitestgehend unberührt bleiben. Das abfließende Wasser wird sich in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge folgend talwärts bewegen. Die Gemeinde hat mit dem zuständigen Fachplaner sowie dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, dass daher auf eine 2D-Berechnung verzichtet werden kann.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.



Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel bei den Rammbohrungen erkundet und ist bei der topographischen Lage nicht zu erwarten. In drei Rammsondierungen

wurde jedoch Hang- bzw. Schichtwasser gefunden, das vor allem an der Grenze zwischen Deck-
schichten und Moräne sowie innerhalb der Moräne auftritt.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.
- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Ver-
sickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen
versiegelt werden. Die Neuversiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,7 ha offenen
Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erhebli-
chem Maße verändert werden. Die im Plangebiet laut dem Gutachten zur Baugrunderkundung
der Geo-Consult Allgäu GmbH (Fassung vom 28.04.2020) vorliegenden Moränenablagerungen
verfügen nur über eine geringe Durchlässigkeit, sodass eine dezentrale Versickerung des Nie-
derschlagswassers über den belebten Oberboden nicht möglich ist.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte
(versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit
wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzie-
ren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grund-
wasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Ein-
griff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet bereits Abwässer an. Dies betrifft jedoch nur den bereits bebauten
westlichen Teilbereich. Die Gemeinde verfügt über ein System zur Entsorgung der Abwässer
sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Schmutzwasser kann der gemeindlichen
Kläranlage Oy zugeführt werden. Diese Kläranlage ist durch einen hohen Fremdwasserzufluss
jedoch hydraulisch stark belastet. Falls in absehbarer Zeit keine deutliche Reduzierung des
Fremdwasserzulaufes in der Kläranlage erreicht werden kann, können zusätzliche Maßnahmen
für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten
erforderlich werden.
- Das Plangebiet liegt direkt unterhalb des bestehenden Ortsteiles Mittelberg in leichter Hang-
lage. Bei Niederschlagsereignissen kann oberflächlich abfließendes Wasser vom nordwestlich des
Ortsteiles liegenden Hanges in den bebauten Ortsteil gelangen. Die Wassermassen werden sich
in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge im bestehenden Ortsteil folgend talwärts bewe-
gen. Die Flächen des Plangebietes bleiben davon weitestgehend unberührt.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der gemeindlichen Kläranlage zugeleitet. Es gelangt über eine geplante Pumpstation in der "Faistenoyer Straße" in den bestehenden Sammler in der "Mühlbachstraße". Zur Kompensierung des zusätzlichen Abwasseranfalles aus der Erweiterung der Wohnkapazität sollte der Fremdwasserzulauf reduziert werden. Falls eine deutliche Reduzierung auf absehbare Zeit nicht möglich ist, können zusätzliche Maßnahmen für die Mischwasserbehandlung und beim Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten erforderlich werden.
- Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird jeweils über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhaltezisterne mit einem Nutzvolumen von 4 m³ (entspricht für das gesamte Baugebiet 40 m³ Rückhaltevolumen) gedrosselt (0,35 l/s je Zisterne) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Jede Zisterne besitzt einen Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal, um bei Überlastung keine Schäden anzurichten. Dabei ist vorgesehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer die Drosseleinrichtung jährlich kontrolliert, damit der öffentliche Kanal mit anschließendem Vorfluter wie geplant dauerhaft entlastet wird.
- Das im öffentlichen Raum anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwassersammler zugeführt. Am Ende des Regenwasser-Leitungsnetzes wird eine zentrale Rückhaltung mit einem Nutzvolumen von 20 m³ und einem Drosselabfluss von 5 l/s gebaut. Dieser Abfluss gelangt über einen bestehenden Altsammler (DN 600) neben der Faistenoyer Straße in einen Vorflutgraben entlang der Faistenoyer Straße, der nach einer Fließstrecke von rund 600 m in den Faistenoyer Bach mündet.
- Bei Niederschlagsereignissen kann oberflächlich abfließendes Wasser vom nordwestlich des Ortsteiles liegenden Hanges in den bebauten Ortsteil gelangen. Die Wassermassen werden sich in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge im bestehenden Ortsteil folgend talwärts bewegen. Die Flächen des Plangebietes bleiben davon auch bei Umsetzung der geplanten Bebauung weitestgehend unberührt. Die im Neubaugebiet geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers in privaten Zisternen wirkt gleichzeitig als Schutz gegen oberflächlich abfließendes Hangwasser.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", der generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6,7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit etwa 1.450 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe von ca. 995 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion, während die vereinzelt Gehölze Frischluft produzieren. Da sich das Plangebiet am oberen Ende eines Hanges befindet, dient es nicht als Kaltluftschneise für den Ortsteil Mittelberg. Dieser ist zudem allseitig von der freien Landschaft umgeben.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Die Bundesautobahn A7 verläuft etwa 1,6 km nördlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht mit einem starken Anreichern von Schadstoffen aus dem Kfz-Verkehr zu rechnen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Wohngebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Die Luftqualität wird zudem von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle im Westen ausgehen, beeinträchtigt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund der geringen Anzahl an neuen Baukörpern entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Emission von Treibhausgasen, das sind Wasserdampf, Kohlendioxid, Ozon, Methan, Distickstoffoxid, Fluorchlorkohlenwasserstoffe): Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Der Bereich wird über die bestehenden Straßen

"Mühlbachstraße" und "Faistenoyer Straße" erschlossen, d.h. es ist nicht mit erhöhten Schadstoff-Emissionen durch Abgase auf Grund von Durchgangsverkehr zu rechnen.

- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Die vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-Belastungen bleiben unverändert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Ortsplanung:

Äußerung:

Aufgrund der Witterungsverhältnisse konnte bisher keine abschließende ortsplanerische Beurteilung erfolgen. Eine endgültige ortsplanerische Beurteilung ist erst nach Vorlage von Schnittzeichnungen oder einer Ortseinsicht möglich.

Wenn das Gelände im Plangebiet nur mäßig nach Süden abfällt, ist die geplante Bebauung aus ortplanerischer Sicht als vertretbar zu bewerten. Die Wirkung des großen Wohnblocks am Ortsrand wird durch die geplante vorgelagerte Bebauung abgeschwächt.

Im Geltungsbereich sollen nur Satteldächer zulässig sein.

Die Firstrichtung der Gebäude am Ortsrand sind parallel zum Hang auszurichten. Bei Gebäuden, die an die "Faistenoyer Straße" angrenzen, ist eine parallele Ausrichtung der Firstrichtung zulässig.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger weist darauf hin, dass die Planung eine schöne Grünfläche zerstören würde, welche durch ein zu dicht bebautes Wohngebiet ersetzt werden würde. Der städtebauliche Entwurf des Büro Siebers ähnelt Wohngebieten im Rheineckargebiet und sei in Oy-Mittelberg nicht angebracht.

Der Bürgermeister erläutert, dass durch die Planung nur ein kleiner Teil der vorhandenen Grünfläche bebaut wird. Weiter wird ergänzt, dass die Ortseinfahrt bisher durch den großen Wohnblock auf der Fl.-Nr.: 570/4 als städtebaulich unvorteilhaft zu erachten sei und die geplante Bebauung dessen Wirkung etwas abmildern würde.

Der Bürger wirft nochmals ein, dass das Verbauen des Mühlbachtals eine "Schande" sei und die Bebauung zu dicht geplant sei.

Der Bürgermeister weist erneut darauf hin, dass durch die Planung nur ein kleiner Teil der vorhandenen Grünfläche bebaut werden soll und das Mühlbachtal erhalten bleibt, daher auch der Titel des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick". Er ergänzt, dass die Planung noch nicht abschließend sei und man gegebenenfalls nochmal über die Größe der Grundstücke diskutieren könne.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung:

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg-Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg" möchte die Gemeinde Oy-Mitteiberg die Möglichkeit zur Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 638 der Gemarkung Mittelberg schaffen.

Im östlichen Bereich des Plangebiets ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorgesehen. In diesem Teilbereich sollen 7 Gebäude zur Errichtung kommen. Im westlichen Geltungsbereich ist die Festsetzung eines Dorfgebietes geplant. Dieses Dorfgebiet wird in der Zeichnung unterteilt in drei Bereiche ("MD 1 bis MD 3").

Auf Fl.Nr. 37 der Gemarkung Mittelberg ("MD 3") befindet sich eine aktive Landwirtschaft. Die Teilfläche aus Fl.Nr. 570/4, die im Bebauungsplan mit "MD 3" bezeichnet wird, wird als Parkplatzfläche für das Gebäude "Mühlbachstraße 11" genutzt.

Bei den Teilbereichen "MD 2 und 3" handelt es sich, im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet im Osten des Plangebiets und zum "MD 1", um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Auf den zum "MD 1" gehörenden Flächen ist der Bau von 3 Gebäuden vorgesehen.

Bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens haben wir Ihnen mitgeteilt, dass von unserer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Festsetzung von Bauflächen in diesem Bereich erhoben werden (siehe E-Mail vom 25.02.2019 an das Planungsbüro Sieber).

An dieser Aussage können wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) nun auch im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB festhalten. Die geplante Bebauung ist von unserer Seite, gerade wegen des benachbarten, dominanten Gebäudes auf Fl.Nr. 570/4 ortsplanerisch noch verträglich.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild sollte bei diesem am Ortsrand geplanten Baugebiet auf eine besonders gelungene Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt werden.

Aus ortsplanerischer Sicht ist von unserer Seite noch anzumerken, dass aufgrund des Maßstabs der umliegenden Bebauung auf den Baufeldern 1, 2a und 3 auch die Errichtung von Doppelhäusern vorstellbar wäre.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur allgemeinen Planung wird zur Kenntnis genommen.

Es wird begrüßt, dass das Landratsamt die Auffassung teilt, dass die Planung ortsplanerisch als verträglich einzustufen ist. Der Gemeinde ist die sensible Lage des Plangebietes am Ortsrand bewusst. Sie hat daher nicht nur private Grünflächen für die Ortsrandeingrünung, sondern auch die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich zudem bereits frühzeitig mit der Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern auseinandergesetzt. Allerdings sieht die Gemeinde grundsätzlich keinen Bedarf hierfür. Insbesondere, da Doppelhäuser grundsätzlich ortsuntypisch sind.

Stellungnahme:

Zu den vorgelegten Unterlagen nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung) wie folgt Stellung:

Die Anregung der Ortsplanung zur Errichtung von, Doppelhäusern in Teilbereichen des Plangebiets (siehe oben) ist bei den weiteren Planüberlegungen aufzugreifen, d.h. zu untersuchen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Errichtung von Doppelhäusern wird zur Kenntnis genommen.

Die Errichtung von Doppelhäusern wird seitens der Gemeinde weiterhin abgelehnt, da diese in Mittelberg nicht ortstypisch sind und sich die Planung zudem in einer Ortsrandlage befindet. Um jedoch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dennoch Rechnung zu tragen, hat die Gemeinde sich vorliegend für kleinere Grundstücksgrößen entschieden.

Stellungnahme:

Wie bereits eingangs erwähnt, muss im Hinblick auf die Ortsrandlage des neuen Baugebietes zur Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild auf eine gelungene und ordnungsgemäß durchgeführte Ortsrandeingrünung besonderer Wert gelegt werden. Leider mussten wir in der Vergangenheit wiederholt die Erfahrung machen, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen (siehe 2.24 i.V.m. 2.29) nicht oder nur sehr unzureichend umgesetzt wurden. In diesem speziellen Fall sollte deshalb die zwingend notwendige Ortsrandeingrünung (Ziffer 2.24) als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden (dann wäre auch Ziffer 2.29 anzupassen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ortsrandeingrünung wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde Oy-Mittelberg ist die sensible Lage des Plangebietes am Ortsrand bewusst. Sie hat deshalb im Bebauungsplan nicht nur die Anlage von privaten Grünflächen im Randbereich zwischen Bebauung und freier Landschaft festgesetzt, sondern auch die Pflanzung heimischer Gehölze zur Herstellung einer Ortsrandeingrünung. Das festgesetzte Pflanzgebot stellt eine effektive Minimierungsmaßnahme dar. Durch seine Aufnahme als Festsetzung in den Bebauungsplan erlangt es rechtliche Verbindlichkeit. Zusätzlich kann die Gemeinde auf Vollzugsebene entsprechend Auflagen an die Bauherren formulieren. Sollte sich bei Mängeln im praktischen Vollzug die Notwendigkeit hierzu ergeben, kann die Umsetzung der Pflanzgebote von der Gemeinde sowohl durch einen städtebaulichen Vertrag als auch per Bescheid gem. § 178 BauGB i. V. m. § 175 BauGB durchgesetzt werden. Unabhängig von den Mitteln auf Vollzugsebene sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für die privaten Bauherren bindend und durch diese umzusetzen. Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Stellungnahme:

Die Bepflanzung ist spätestens im Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Bepflanzung der Flächen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde nicht als zielführend an, da die Bepflanzung so ggf. noch vor Errichtung der Baukörper erfolgt ist. Bei späteren Baumaßnahmen könnte es dann wiederum zur Beschädigung der neu gepflanzten Gehölze kommen, die dann ersetzt werden müssten. Eine Umsetzung der Bepflanzung innerhalb einer bestimmten Frist nach Erteilung der Baugenehmigung sieht die Gemeinde deshalb als zielführender an. Sie wird auf Vollzugsebene eine entsprechende Frist, z.B. ein Jahr ab Erteilung der Baugenehmigung, setzen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Oy-Mittelberg liegt innerhalb der von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägten Wiesen- und Weidelandschaften der Iller-Vorberge innerhalb des Naturraums "Voralpines Moor- und Hügelland". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in südlicher Ortsrandlage des Ortsteiles Mittelberg. Es weist ein Gefälle in Richtung Süden/Südwesten auf. Im Norden schließt der überplante Bereich an die bereits bestehende Bebauung an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Der Bereich ist von der "Faistenoyer Straße" und den nördlich anschließenden Gebäuden her einsehbar. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung.
- Der gesamte Ortsteil Mittelberg wird von Westen her durch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees" halb umschlossen. Der Ortsteil selbst liegt zwar nicht innerhalb des Vorbehaltsgebietes, auf Grund seiner Nähe kommt dem Landschaftsbild dennoch eine besondere Bedeutung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil die Blickbeziehungen in Richtung der Allgäuer Hochalpen durch die geplante Wohnbebauung eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigung betrifft jedoch hauptsächlich die direkt nördlich liegende Bebauung. Da durch die Planung eine, im Osten zwei Häuserzeilen an den bisherigen Ortsrand angefügt werden sollen, geht jedoch nur ein Teil der Blickbeziehungen verloren. Zudem wird durch die kleinteilige, lockere Bebauung die Wirkung des nördlich gelegenen Wohnblocks auf das Landschaftsbild abgeschwächt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung locker erfolgt (niedrige GRZ) und eine ausreichende Durchgrünung hergestellt wird (Pflanzgebote). Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zusammen mit den Pflanzgeboten auf den privaten Grundstücken der Ortsrandeingrünung. Die festgesetzte Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.

- Um das Denkmalensemble "Ortskern Mittelberg" so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erfolgt die Ausgestaltung der örtlichen Bauvorschriften in enger Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). So sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°-34° zulässig. Wie auf den benachbarten Grundstücken im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Anzahl von zwei Vollgeschoßen zwingend einzuhalten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

Auf das Plangebiet wirken die Gewerbelärm-Immissionen des östlich angrenzenden Hotels ein. Das Landratsamt Oberallgäu hat sich bereit erklärt vor Ort zu prüfen, ob das angrenzende Hotel schalltechnisch zu untersuchen ist. Dabei ist die Parkierungssituation als die relevanteste Schallquelle zu betrachten.

Nachdem die neue Parkierungssituation im Umfeld des Wohnblocks von der Gemeinde konzipiert wurde, ist abzustimmen, ob und in welchem Umfang die Lärm-Immissionen der Parkbewegungen zu ermitteln und zu bewerten sind.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Erst ab einem Abstand von 80 m sind nach Aussage des Landratsamtes Wohnnutzungen mit Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich.

Um eine Wohnnutzung im westlichen Bereich des Plangebietes zu ermöglichen ist eine der zwei Möglichkeiten, welche unter Punkt 2.1.1 (Äußerung des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung) beschrieben sind, umzusetzen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Im Westen des Baugebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung mit 22 Milchkühen und Jungviehnachzucht. Die Stallungen befinden sich ca. 50 Meter vom Planungsgebiet entfernt. Der Betrieb hat Bestandsschutz und die Emissionen ausgehend von der Hofstelle und von der Bewirtschaftung der Flächen sind von den Bauwerbern alle Zeit zu dulden. Bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich zum Teil um hofnahe Weideflächen, die auch während der Vegetationszeit regelmäßig beweidet werden. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von landwirtschaftlichen Flächen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die von den Anwohnern zu dulden sind. Da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist, sind die Landwirte gezwungen, z.T. auch am Wochenende bzw. manchmal auch in der Nacht zu arbeiten. Dementsprechend können landwirtschaftliche Emissionen auch am Wochenende und in den Abend- bzw. Nachtstunden entstehen.

Um Konflikte schon im Vorfeld soweit wie möglich auszuschließen, sollten neben den Hinweisen zu Emissionen im Textteil des Bebauungsplanes in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufgenommen werden, wonach landwirtschaftliche Emissionen, egal ob sie durch die Flächenbewirtschaftung entstehen oder von Hofstellen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen sind.

Stellungnahme vom 30.07.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick". Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" wird im Osten als Allgemeines Wohngebiet und im Westen als Dorfgebiet ausgewiesen.

Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 55 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für Dorfgebiete gelten um 5 dB(A) niedrigere Orientierungswerte

Gemäß TA Lärm dürfen auftretende Pegelspitzen die Orientierungswerte tags um nicht mehr als um 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als um 20 dB(A) überschreiten.

Für die Immissionssituation maßgebend ist der landwirtschaftliche Betrieb im Westen des Plangebiets und die Stellplätze zum Wohngebäude Mühlbachstraße 11.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Beurteilungsgrundlagen für Lärm- und Geruchs-Immissionen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Gemäß Schreiben des bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.96, Az: IIB5-4641.Ö-001/94 kann für den Fall der Errichtung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung in erster Näherung zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen ein Abstand von 120 m zur Stallaußenwand angesetzt werden. Bei den bei uns üblichen landwirtschaftlichen Betrieben setzen wir in erster Näherung einen notwendigen Abstand von 80 m an.

Innerhalb von Dorfgebieten sind Gerüche aus der Landwirtschaft nicht ortsunüblich. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, welche Abstände zu den Geruchsquellen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen notwendig sind.

Im Stall sind 20 Milchkühe und 15 Stück Jungvieh vorhanden. Die Entlüftung erfolgt über zwei Dampfkamine. Die Entmistung erfolgt über Gülle und Festmist, etwa je zur Hälfte. Dunglege und Güllegrube sind südlich des Stalls. In der Scheune sind zwei Tiefsilos mit je 200 m³. Die Melkkammer und die Kühlung sind im Norden des Stalles, also vom Baugebiet weg orientiert. Eine Heubelüftungsanlage befindet sich innerhalb der Tenne, eine weitere nach Westen orientiert.

Südlich des landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 43 betreibt der Landwirt noch eine Pferdehaltung mit 3 Pferden und einem Pony. Die Dunglege befindet sich im Süden des Pferdestalls.

Betriebserweiterungen oder Veränderungen sind derzeit nicht geplant.

Orientiert man sich mit der Geruchsbewertung des Bauvorhabens an die derzeit heranzuziehende Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayer. Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ist bei 30 Großvieheinheiten im Dorfgebiet bei einem Abstand größer 27 m mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu rechnen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei einem Abstand kleiner 14 m zu vermuten.

Die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude im Dorfgebiet besitzen zu den Geruchsquellen des landwirtschaftlichen Betriebs einen Abstand von ca. 30 m. Die nächstgelegenen geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet besitzen zu den Geruchsquellen des landwirtschaftlichen Betriebs einen Abstand von ca. 95 m. Im Baugebiet ist somit mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen der Landwirtschaft zu rechnen.

Bei dem vorhandenen Abstand von mehr als 20 m zum Baugebiet ist auch durch die Pferdehaltung mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen zu rechnen.

Melkkammer und Heubelüftungsanlagen sind bereits zu bestehenden Wohngebäuden im Dorfgebiet näher hin orientiert als zum Baugebiet. Eine Verschlechterung der Immissionsituation durch das Baugebiet tritt nicht ein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den zu erwartenden Geruchs-Immissionen werden zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass das Landratsamt die Auffassung teilt, dass bezüglich der Geruchs-Immissionen mit keinem Konflikt im Plangebiet zu rechnen ist.

Stellungnahme:

Stellplätze zum Wohngebäude Mühlbachstraße 11:

Relevant für die immissionsschutzfachliche Betrachtung sind die Stellplätze im Osten und die Stellplätze im Bereich des ausgewiesenen Parkdecks im Westen der Wohnanlage.

Zu den östlichen Stellplätzen ist direkt im Osten ein Wohngebiet geplant. Zum Parkdeck ist südlich getrennt durch die Zufahrtsstraße zum Baugebiet ein Dorfgebiet geplant.

Nach Nr. 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl durch die zugelassenen Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen. Es wird jedoch betont, dass eine prognostizierte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweist. Daher sollte eine verbesserungswürdige Planung z.B. durch eine Verlegung der Zufahrt oder der störendsten Stellplätze oder eine Einhausung auf den Stand der Technik gebracht werden.

Der notwendige Abstand zur Einhaltung des Spitzenpegels nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) zwischen Stellplatz und benachbarter Wohnnutzung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 28 m und im Dorfgebiet 15 m.

Die Wohnanlage grenzt an geplante kleine Wohnhäuser. Für das Plangebiet sind somit größere Parkplätze, speziell das westliche Parkdeck, prinzipiell nicht gebietstypisch.

Der Abstand des Parkdecks zur nächsten möglichen Wohnnutzung im Dorfgebiet beträgt ca. 20 m. Weitere Anforderungen zum Immissionsschutz sind hier nicht zu stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Lärm-Immissionen des westlichen Parkplatzes und Parkdecks wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass das Landratsamt die Auffassung teilt, dass bezüglich der Lärm-Immissionen des westlichen Parkplatzes mit keinem Konflikt im Plangebiet zu rechnen ist.

Stellungnahme:

Am östlichen Parkplatz grenzen die geplanten Wohngebäude des Allgemeinen Wohngebiets unmittelbar an. Der notwendige Abstand nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) von 28 m zur Einhaltung des Spitzenpegels der TA Lärm wird hier weit unterschritten. Hier empfehlen wir mit baulichen Maßnahmen einen Schallschutz zu ermöglichen. Angedacht werden könnte ein Carport mit geschlossener Wand zu den Wohnhäusern oder eine Lärmschutzwand. Zu beachten sind dabei die Abstandsflächenvorgaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich Lärm-Immissionen des östlichen Parkplatzes wird zur Kenntnis genommen. Der o.g. Parkplatz soll acht Stellplätze beinhalten, welche an die Grundstücksgrenze 3 a angrenzen. Der Bauherr auf Grundstück 3 a kann seinen nächstmöglichen Einwirkort minimal in einem Abstand von 3,0 m zum Parkplatz errichten.

Gemäß der Parkplatzlärmstudie ist in der lautesten Nachtstunde an Wohnanlagen mit 0,15 Bewegungen pro Stellplatz bzw. im gesamten Nachtzeitraum mit 0,05 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zu rechnen. Im vorliegenden Fall kann also von ca. einer Parkbewegung in der lautesten Nachtstunde bzw. von drei Parkbewegungen im gesamten Nachtzeitraum ausgegangen werden. Durch diese Parkbewegungen ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zu rechnen; lediglich wie beschrieben mit Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums. Das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm findet jedoch im Normalfall keine Anwendung bei Wohnanlagen. Da im vorliegenden Fall nicht mit unverhältnismäßig vielen Parkbewegungen zu rechnen ist, kann der durch die Parkplatznutzung entstehende Lärm als nicht wesentlich störend eingestuft werden.

Um der Lärmsituation etwas entgegen zu wirken wurde in dem Bebauungsplan angrenzend zu den Stellplätzen eine Garagenlinie aufgenommen. Durch diese Festsetzung steht es dem Bauherren offen sich selbst durch eine schalltechnisch optimierte Situierung der Garage bezüglich der Parkplatzlärm-Immissionen zu schützen.

Im Textteil des Bebauungsplanes unter Ziffer 8.2.6.4 wird ein entsprechender Hinweis diesbezüglich aufgenommen.

Stellungnahme vom 18.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 21.01.2019 behält ihre Gültigkeit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 21.01.2019 wird zu Kenntnis genommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 21.01.2019:

Der Hinweis zur Duldung der Emissionen wird zur Kenntnis genommen. Auf Bauleitplanebene wird der vorhandene Hinweis im Bebauungsplan unter Punkt 6.20 (Ergänzende Hinweise) als ausreichend erachtet.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Ein Großteil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt geringfügige Naherholungsfunktion. Im Ortsteil befinden sich diverse Ferienwohnungen und Gästehäuser. Insgesamt stellt der Tourismus daher einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar. Da die "Faistenoyer Straße" und die "Mühlbachstraße" Teil eines ausgedehnten Wander- und Radwegenetzes sind, kommt dem Bereich insgesamt eine gewisse Bedeutung für den Tourismus und das Schutzgut Mensch zu.
- Im westlichen Teil des überplanten Bereiches befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Von dieser gehen Lärm- und Geruchs-Emissionen aus. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen. Die bestehenden Wegverbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine geringfügige Beeinträchtigung. Jedoch wird durch die geplante Wohnbebauung der Ortsrand abgerundet und die Fernwirkung des großen Gebäudes auf der Fl.-Nr. 570/4 verringert. Ferienwohnungen sind in dem Baugebiet zulässig, die bestehenden Rad- und Fußwanderwege bleiben unbeeinträchtigt. Durch die lockere Bebauung und die Durchgrünung des Gebietes bleibt der dörfliche Charakter erhalten. Insgesamt kann so der Tourismus im Ortsteil Mittelberg gestärkt werden.

- Für die geplante Wohnbebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung auf Grund der vom landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Lärm- und Geruchs-Emissionen. Jedoch sind dabei keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für das Dorf- und Wohngebiet zu erwarten. Zudem soll der landwirtschaftliche Betrieb innerhalb der kommenden 5-6 Jahre verkleinert werden, sodass die zu erwartenden Emissionen noch geringer werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind auf Grund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu

erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 17.01.2019 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Umweltbericht gem. §2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Folgendes Denkmal im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) befindet sich im überplanten Bereich: Landschaftsprägendes Ensemble bzw. Denkmal-Ensemble "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Teil des landschaftsprägenden Ensembles "Ortskern Mittelberg" (E-7-80-128-1). Um dieses Denkmalensemble so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, erfolgt die Ausgestaltung der örtlichen Bauvorschriften in enger Anlehnung an die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Mittelberg I" (Fassung vom 03.12.1991). So sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 22°-34° zulässig. Wie auf den benachbarten Grundstücken im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Anzahl von zwei Vollgeschoßen zwingend einzuhalten. Zudem wird durch die geplante Bebauung die Sichtbarkeit des Wohnblocks auf der Fl.-Nr. 570/4 aus Richtung Süden eingeschränkt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes bereits Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen in Form eine PV-Anlage auf dem Dach der landwirtschaftlichen Hofstelle.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165-1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage der Hangneigung in Richtung Süden/Südwesten die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich.

Prognose bei Durchführung:

- Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301) befindet sich etwa 1,8 km nordwestlich bis nördlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung zwischen dem Schutzgebiet und dem Geltungsbereich sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- Etwa 230 m südlich des Plangebietes befindet sich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Faistenoyer Bach" (Nr. 8328-0138-003).
- Ein weiteres Biotop liegt ca. 180 m östlich des Geltungsbereiches ("Streuwiesen östlich Mittelberg in den 'Mooswiesen'", Nr. 8328-0133-002)
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 08.01.2019 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.2 (Z): vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg beabsichtigt die Ausweisung eines Wohngebietes. Der Flächennutzungsplan soll laut Zuleitungsschreiben im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Nach unserem Kenntnisstand verfügt die Gemeinde Oy-Mittelberg über umfangreiche noch unbebaute Wohnbauflächen. Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Wir bitten die Gemeinde Oy-Mittelberg deshalb zu prüfen, ob eine Nutzung der vorhandenen Bauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenausweisung in Frage kommt. Wenn am derzeitigen Flächenumfang der vorgesehenen Planungen festgehalten wird, sollte die Rücknahme insbesondere solcher Wohnbauflächen in entsprechendem Umfang in Erwägung gezogen werden, welche mittelfristig nicht verfügbar sind.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen zweier Bürger:

Äußerungen:

— Ein Bürger weist darauf hin, dass es in Mittelberg andere und bessere Flächen gäbe, um Wohnraum zu schaffen. Auch in bereits bestehenden Bebauungsplänen seien noch Bauplätze frei. Daher wird an dem Bedarf gezweifelt.

Ein anderer Bürger ergänzt, dass er auf der Suche nach einem Bauplatz ist, momentan jedoch keine zur Verfügung stehen und der Bedarf sehr wohl vorhanden sei.

Der Bürgermeister erläutert, dass um derzeit eines der freien Grundstücke erwerben zu können bestimmte Kriterien zu erfüllen sind, weshalb die Aussage, dass genügend Bauplätze vorhanden seien als relativ zu bewerten ist. Unabhängig von der Fläche, die überplant werden soll, sind immer Beschwerden der angrenzenden Anwohner zu erwarten.

Der Bürger weist erneut darauf hin, dass die Bebauung deutlich zu dicht erfolgen könnte und ob das Büro Sieber diese gegebenenfalls in einer 3D-Ansicht darstellen könnte. Zusätzlich fragt er erneut, ob von der Gemeinde andere Flächen geprüft und in Betracht gezogen wurden.

Der Bürgermeister erläutert, dass die Gemeinde ständig nach verfügbaren Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes Ausschau hält. Dabei müssen die Flächen jedoch nicht nur planungsrechtlich geeignet sein, sondern es müsse auch eine Möglichkeit für die Gemeinde geben, diese Flächen zu erwerben.

Stellungnahme vom 31.07.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.2 (Z); Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Begründung zu LEP 5.3: Einzelhandelsagglomerationen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

RP 16 B V 2.3 (Z): Die Region soll von der Errichtung überwiegend eigen genutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechende inhaltliche Auseinandersetzung mit den genannten Zielen erfolgt im Rahmen der Konkretisierung im weiteren Verlauf der Stellungnahme.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Zu o.g. Bauleitplanvorhaben haben wir zuletzt mit RS vom 08.01.2019 (Gz. 24-4622.8239-16/1; 24-4621.1-239/16) Stellung genommen und mitgeteilt, dass die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen gemäß LEP 3.2 (Z) möglichst vorrangig zu entwickeln seien.

Zu den nun vorliegenden Unterlagen ist aus landesplanerischer Sicht Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das Bayer. StMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächen Potenziale in der planenden Kommune (Ziffer 11.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer 11.3.). Die uns von der Gemeinde Oy-Mittelberg übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Anmerkungen aus Sicht der Landesplanung sowie der Hinweis auf die Auslegungshilfe zur Flächenschonung bei Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe insbesondere im Hinblick auf die Flächensparoffensive werden zur Kenntnis genommen. Die inhaltliche Auseinandersetzung zu den einzelnen Punkten erfolgt im Rahmen des weiteren Verlaufs der Stellungnahme.

Stellungnahme:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde noch nicht vollumfassend mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Aus den Unterlagen geht hervor, dass lediglich zwei Standorte im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächen Potenziale von der Gemeinde überprüft wurden.

Nach unserem Kenntnisstand sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde jedoch noch im größeren Umfang Wohnbauflächen dargestellt, die noch unbebaut sind. Diese noch unbebauten Flächen werden bislang nicht in die Überlegungen der Gemeinde einbezogen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Konkretisierung der vorhandenen Flächenpotenziale und der Angaben zum Bedarf werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der o.g. Auslegungshilfe hat die Gemeinde zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen.

Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden darüber hinaus unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, geprüft. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt, die der Abwägungs- und Beschlussvorlage beigelegt ist. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind.

Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

- Angaben zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Wir bitten Sie daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o.g. LEP Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass eine Mindestanzahl von 10 Wohnungen und eine Maximalanzahl von 20 Wohnungen durch die Planung ausgelöst wird. Die Bevölkerungszahlen von Oy-Mittelberg lassen für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Planung gedeckt werden muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-

Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird.

Die Begründung hinsichtlich der Ermittlung der Flächenpotentiale und des Bedarfs wird entsprechend ergänzt. Die Tabelle wird als Anlage der Begründung angefügt.

Stellungnahme:

Zusätzlich geben wir rein vorsorglich folgende Hinweise:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist". Dies gilt hier analog für Dorfgebietsausweisungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Ausschluss unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen wird zur Kenntnis genommen. Auch für die Gemeinde ist die Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen unerwünscht.

Einzelhandelsagglomerationen sind zu befürchten, wenn mehrere Einzelhandelsbetriebe, die jeweils für sich genommen nicht die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, im räumlichen Zusammenhang angesiedelt werden und von dieser Agglomeration Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können. Wobei Agglomerationen erst anzunehmen sind, wenn mindestens drei Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang vorliegen.

Vorliegend jedoch ist bereits auf Grund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der geringen Größe des Plangebietes nicht zu befürchten, dass in diesem Bereich eine Einzelhandelsagglomeration entsteht. Im Bereich des festgesetzten Dorfgebietes 1 (MD1) ist eine Gesamthöhe von 9,00 m und eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Zudem sind in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig. Außerdem lässt die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche nicht ausreichend Spielraum zur Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, wobei auch die geplante Grundstücksaufteilung zu berücksichtigen ist. In den Dorfgebieten 2 und 3 (MD 2 und MD 3) dagegen ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche bereits durch Bestandsbebauung geprägt sind. In diesen Bereichen wurde bewusst ein sog. „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB gewählt. Demzufolge bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens in diesem Bereich im Zusammenhang mit den §§ 34 bzw. 35 BauGB.

Insgesamt ist anzuführen, dass die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Planbereich nicht zu erwarten ist, so dass weitergehende Regelungen in diesem Sinne als nicht erforderlich erachtet werden.

Stellungnahme:

Laut Regionalplan der Region Allgäu RP 16 B V 2.3 (Z) soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Wir bitten dies zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den sog. "Zweitwohnungen" wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt zu, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Zweitwohnungen freigehalten werden soll. Mögliche Maßnahmen zur Sicherung der Region in diesem Sinne sind nur begrenzt vorhanden. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan aufgestellt, um Wohnraum zu generieren und wird dies auch im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke entsprechend beachten.

In Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung ist zudem anzuführen, dass eine Festsetzung zur "Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden" in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Danach sind höchstens zwei Wohnungen ohne Ferienutzung oder alternativ eine Wohnung und zwei Ferienwohnungen pro Einzelhaus zulässig. Hierdurch ist zwar kein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungseigentum und Nebenwohnungen möglich, jedoch wird die Zahl der Nebenwohnungen begrenzt. Weitergehende Einschränkungen werden nicht als erforderlich angesehen. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass vorliegend mit einem erhöhten Risiko von Zweitwohnungen zu rechnen ist.

Stellungnahme vom 14.01.2019 zur Fassung vom 18.06.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wir bitten die Gemeinde Oy-Mittelberg, sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen. Dabei sollte insbesondere auf die im Gemeindegebiet noch in größerem Umfang vorhandenen unbebauten Wohnbauflächen eingegangen werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Konkretisierung der vorhandenen Flächenpotenziale und der Angaben zum Bedarf werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß der o.g. Auslegungshilfe hat die Gemeinde zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen.

Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden darüber hinaus unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, geprüft. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt, die der Abwägungs- und Beschlussvorlage beigelegt ist. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind.

Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme:

Zudem bitten wir die Gemeinde, geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den sog. "Zweitwohnungen" wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt zu, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Zweitwohnungen freigehalten werden soll. Mögliche Maßnahmen zur Sicherung der Region in diesem Sinne sind nur begrenzt vorhanden. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan aufgestellt, um Wohnraum zu generieren und wird dies auch im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke entsprechend beachten.

In Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung ist zudem anzuführen, dass eine Festsetzung zur "Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden" in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Danach sind höchstens zwei Wohnungen ohne Ferienutzung oder alternativ eine Wohnung

und zwei Ferienwohnungen pro Einzelhaus zulässig. Hierdurch ist zwar kein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungseigentum und Nebenwohnungen möglich, jedoch wird die Zahl der Nebenwohnungen begrenzt. Weitergehende Einschränkungen werden nicht als erforderlich angesehen. Die Gemeinde geht nicht davon aus, dass vorliegend mit einem erhöhten Risiko von Zweitwohnungen zu rechnen ist.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 mehrerer Bürger (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Einwendungen.

Die Einwendungen unseres Mandanten beziehen sich zunächst auf die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung. Die Planung betrifft den klassischen Außenbereich und führt in diesem Bereich zu einer Verschiebung des seit Jahrzehnten bestehenden Ortsrands.

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans (Ziffer 8.2.2.1) wird das Erfordernis der Planung mit der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung begründet. Aufgrund der engen Bebauung im Ortskern gebe es nicht ausreichend Baulücken, auch sonstige Nachverdichtungspotenziale seien nicht vorhanden.

Entgegen dieser Darstellungen befinden sich im Rahmen der vorhandenen Siedlungsstruktur Flächen (z.B. zwischen "Alois-Wagner-Straße" und "Am Vogatsbichel"), die es ermöglichen - lediglich durch eine Abrundung der bereits bestehenden Bebauung und ohne Erweiterung im planungsrechtlichen Außenbereich -, neue Wohnbauflächen zu schaffen und hierbei dem Erfordernis der vorrangigen Entwicklung im Innenbereich gerecht zu werden.

Ganz offensichtlich hat man sich insoweit nicht mit möglichen Planungsalternativen auseinandergesetzt. Der bloße Hinweis, dass sonstige Nachverdichtungspotenziale nicht vorhanden sind, kann hierfür sicherlich nicht genügen. Eine auf der vorliegenden Basis vorgenommene Abwägung ist daher rechtsfehlerhaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen.

Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung. Die in der Stellungnahme

angesprochene Flächen zwischen "Alois-Wagner-Straße" und "Am Vogatsbichel" stehen ebenfalls nicht für die Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden darüber hinaus unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, geprüft. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt, die der Abwägungs- und Beschlussvorlage beigelegt ist. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind.

Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden.

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass eine Mindestanzahl von 10 Wohnungen und eine Maximalanzahl von 20 Wohnungen durch die Planung ausgelöst wird. Die Bevölkerungszahlen von Oy-Mittelberg lassen für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Planung gedeckt werden muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird.

Die Begründung hinsichtlich der Ermittlung der Flächenpotentiale und des Bedarfs wird entsprechend ergänzt. Die Tabelle wird als Anlage der Begründung angefügt.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Zum Erfordernis der Planung wird angegeben, die Aufstellung des Bebauungsplans diene der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung seien in der Gemeindeverwaltung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert gewesen.

Insoweit ist nicht ersichtlich, wie sichergestellt wird, dass die Wohnbaugrundstücke tatsächlich nur an ortsansässige Bürgerinnen und Bürger veräußert werden. Ebenso wenig ist erkennbar, wie einer schnellen Weiterveräußerung an Auswärtige vorgebeugt werden soll. Hinsichtlich der angeführten

etwa 70 konkreten Anfragen zu Wohnbaugrundstücken ist nicht dargetan, ob diese Anfragen sämtlich von ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern gestellt wurden. Auch steht in Frage, ob vor dem Hintergrund der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise aktuell überhaupt noch ein entsprechender Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an neuen Wohnbaugrundstücken besteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich des Wohnbedarfs sowie der Vergabe des Wohnraumes werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen.

Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung. Die in der Stellungnahme angesprochene Flächen zwischen "Alois-Wagner-Straße" und "Am Vogatsbichel" stehen ebenfalls nicht für die Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden darüber hinaus unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, geprüft. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt, die der Abwägungs- und Beschlussvorlage beigelegt ist. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind.

Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden.

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass eine Mindestanzahl von 10 Wohnungen und eine Maximalanzahl von 20 Wohnungen durch die Planung ausgelöst wird. Die Bevölkerungszahlen von Oy-Mittelberg lassen für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Planung gedeckt werden

muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird.

Auch durch die Wirtschaftskrise konnte bei der Gemeinde kein Rückgang bezüglich der Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert werden. Die Vergabe des Wohnraumes erfolgt gemäß den "Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze der Gemeinde Oy-Mittelberg". Diese Richtlinie wurde von dem Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg im Januar 2015 in dieser Form beschlossen. Die Vergabekriterien setzen sich dabei aus dem Wohnsitz, dem Arbeitsplatz, den Familienverhältnis und Kindern, dem Alter des Bewerbers, dem vorliegen sozialer und persönlicher Härtefälle sowie besonderem Engagement in gemeindlichen Vereinen oder anderen öffentlichen Funktionen zusammen. In der Richtlinie ist die jeweilige Gewichtung klar definiert. Für den Wohnsitz bzw. Arbeitsplatz innerhalb der Gemeinde wird im Rahmen der vorgenannten Richtlinie eine entsprechend hohe Gewichtung vergeben.

Stellungnahme vom 27.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Eine landesplanerische Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes ist nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die positive Stellungnahme der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 27.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Den verfahrensgegenständlichen geänderten und ergänzten Teilen oben genannter Bauleitplanvorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die positive Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 27.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 mehrerer Bürger (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

In oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre Schreiben vom 05.10.2020, mit welchem Sie uns das Ergebnis der Abwägung bezüglich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mühlbachblick" in Mittelberg und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" mitteilen. Auch im Hinblick auf die erneute Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung werden seitens unseres Mandanten Einwendungen erhoben.

Insoweit dürfen wir zunächst mitteilen, dass sämtliche Einwendungen, wie sie bereits in unserem Schreiben vom 19.08.2020 vorgebracht wurden, unverändert aufrechterhalten werden. Insoweit darf nochmals ausdrücklich festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht erforderlich ist, ein Fall des sog. Etikettenschwindels vorliegt und weiter der Schutz bzw. die ungeschmälerterte Erhaltung der Aussicht im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen in unzutreffender Weise abgewogen wurde.

Soweit nunmehr im Rahmen der Auslegung eine Tabelle zur "Ermittlung der Flächenpotenziale und des Bedarfs" vorgelegt wird, wird deren Richtigkeit bzw. Aussagekraft ausdrücklich bestritten. Insbesondere wird infrage gestellt, dass tatsächlich ein ernsthafter Versuch unternommen wurde, die in der Tabelle aufgeführten Grundstücke einer Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung zuzuführen. Der bloße Hinweis, dass die genannten Wohnbauflächen teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden, stellt insoweit keine tragfähige Begründung dar. Denn dies stellt grundsätzlich die übliche Situation im Falle einer Baulandentwicklung von Gemeinden dar. In keinsten Weise ist jedoch dokumentiert, dass hier durch entsprechende Verhandlungen mit den Eigentümern zunächst versucht wurde, eine innerörtliche Ausnutzung vorhandener Flächen bzw. Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorgelegte Tabelle erscheint insoweit zur Dokumentation der Untersuchung von bestehenden Flächenpotenzialen, die für die Umsetzung von Wohnbebauung infrage kommen, völlig ungeeignet.

Im Übrigen verbleibt es bei den bereits erhobenen Einwendungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Zunächst stellen wir fest, dass wir zur erneuten Auslegung des Entwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt haben, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können. Eine Wiederholung der mit Schreiben vom 19.08.2020 vorgetragenen Argumente bedarf insofern keiner nochmaligen Abwägung. Auf die bisherige Abwägung (vgl. unser Schreiben vom 05. Okt. 2020) dürfen wir deshalb verweisen.

Eine Bauflächenausweisung verfolgt u.a. die Zielsetzung, die neuen Bauflächen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Vergabekriterien auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Dies gelingt dadurch, dass eine bauliche Entwicklung in solchen Bereichen konkretisiert

wird, in der die Gemeinde zumindest teilweise auch Grundstückseigentum erwerben kann. Diese Entwicklungsstrategie kann im Bereich "Mühlbachblick" angewendet und umgesetzt werden.

Die Gemeinde führt eine Vielzahl von Grundstücksverhandlungen. Es geht jedoch (auch aus Datenschutzgründen und dem Vertrauensschutz von Gesprächen) über die Begründungspflicht zu einem konkreten Bebauungsplanverfahren hinaus, die in den letzten Jahren geführten Besprechungen für die Öffentlichkeit aufzulisten

Ganz allgemein wollen wir abschließend zur städtebaulichen Notwendigkeit für die Ausweisung von zehn Wohnbaugrundstücken ausführen, dass in den letzten drei Jahren mehr als 100 Bewerbungen eingegangen sind und damit die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken neben den städtebaulichen Kriterien zwischenzeitlich auch sozialpolitische Erfordernisse widerspiegelt.

Im Übrigen wird ergänzend zur bisherigen Abwägung angeführt, dass mit einem Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) u.a. durch die Zunahme an kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern sowie durch die Veränderung der quantitativen Wohnraumsprüchen zu rechnen ist. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf. Zu beachten ist dabei, dass die Gemeinde bewusst auch gewisse Freiflächen zunächst nicht überbauen möchte, um den dörflichen Charakter des Ortsteiles zu erhalten. Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und obwohl die Gemeinde ein großes Interesse an einer flächensparenden Entwicklung hat und diesem Belang ein großes Gewicht beimisst hat sie im Rahmen ihrer Abwägung insbesondere auch den bereits vorhandenen Gebietscharakter zu berücksichtigen. Es ist auch anzuführen, dass sich sämtliche Baulücken in privater Hand befinden. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung haben die Eigentümer der noch vorhandenen Baulücken momentan kein Interesse an einer Bebauung. Oftmals werden die Flächen für die Nachkommen oder für eine spätere Eigennutzung bevorratet. Die Gemeinde hat nur einen geringen Einfluss auf eine Bebauung dieser Baulücken. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs (s.o.) verbleibt somit nur die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 03.12.2020:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Das Plangebiet liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 "Rottachberg und Umgebung des Rottachsees", dieses spart den Ortsteil Mittelberg jedoch aus.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als Dorfgebiet, Mischgebiet und Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den

Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Das im Flächennutzungsplan östlich des Plangebietes dargestellte Wasserschutzgebiet wurde aufgelassen und existiert nicht mehr.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 18.06.2020 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:

Äußerung:

Solange die landwirtschaftliche Hofstelle noch in Betrieb ist, ist keine Umsetzung von Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes im konfliktbehafteten Bereich möglich. Im Zeitraum der kommenden drei bis fünf Jahre ist gemäß der Aussage des Landwirtes mit einer Auffassung der noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle zu rechnen. Es bestehen die folgenden Möglichkeiten, die vorgesehene Wohnnutzungen planungsrechtlich umzusetzen:

Möglichkeit 1: Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Für den Einwirkungsbereich der aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in dem Bebauungsplan aufzunehmen. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich erst dann zulässig, wenn die landwirtschaftliche Hofstelle nicht mehr aktiv betrieben wird.

Möglichkeit 2: Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann im östlichen Bereich im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB erfolgen. Für den Einwirkungsbereich der aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine Satzung gemäß § 34 BauGB aufzustellen. In die Satzung wären die landwirtschaftliche Hofstelle auf der Fl.-Nr. 37, der Wohnblock auf der Fl.-Nr. 570/4 und die zwei westlichen geplanten Bauplätze aufzunehmen. Der Satzung wäre entsprechend des Gebietscharakters der Schutzanspruch eines Dorfgebietes zu Grunde zu legen. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung im Einwirkungsbereich der aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle ohne deren Auffassung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger möchte wissen, welche Höhe bei den geplanten Wohnhäusern zulässig wird.

Der Bürgermeister erläutert, dass sich die Planung in einem frühzeitigen Stadium befindet und noch keine abschließenden Höhen festgelegt wurden. Weiterhin ergänzt er, dass die Tendenz der Gemeinde zwei Vollgeschosse ohne Dachausbau oder ein Vollgeschoss mit Dachausbau vorsieht.

- Ein Bürger möchte wissen, wie dicht die Bebauung denn erfolgen dürfte. Dies müsste doch über einen Faktor oder ähnliches geregelt werden. Er merkt an, dass die Bebauung dadurch gegebenenfalls nicht so dicht wird, wie es auf dem städtebaulichen Entwurf des Büro Sieber erscheint.

Es wird erläutert, dass dies über die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 der BauNVO geregelt wird. In einem allgemeinen Wohngebiet ist maximal eine GRZ von 0,4 zulässig. Dies würde bedeuten, dass bei einem 500 m² Grundstück 200 m² vollversiegelt werden dürften. Da man sich jedoch noch in einem frühen Stadium der Planung befinde, sei hier noch nicht abschließend beschlossen, ob das Maximum zum Tragen kommt.

- Ein anderer Bürger möchte wissen, welche GRZ in einem Dorfgebiet möglich ist.

Es wird erläutert, dass in einem Dorfgebiet maximal eine GRZ von 0,6 zulässig ist. Jedoch soll sich die GRZ im Bereich des Dorfgebietes, welcher dem Wohnen dienen soll, an der GRZ eines allgemeinen Wohngebietes orientieren.

- Ein Bürger möchte wissen, ob die Firstrichtung, wie im städtebaulichen Entwurf des Büro Siebers dargestellt, umzusetzen sei.

Der Bürgermeister weist erneut darauf hin, dass sich die Planung in einem frühzeitigen Stand befindet und hierzu noch keine Abstimmungen erfolgt sind. Der Sachverhalt wird gegebenenfalls noch mit dem Gemeinderat abgestimmt. Dabei sind sowohl städtebauliche Erfordernisse als auch Anforderungen an gute Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

- Ein Bürger möchte wissen, ob durch die gesetzlichen Abstandsflächen von 3 m nicht ohnehin eine sehr dichte Bebauung unterbunden wird.

Es wird erläutert, dass es sich bei den 3 m um einen Mindestwert handle und bei der Umsetzung eher höhere Abstände zwischen den Hauptgebäuden einzuhalten sind. Bei Garagen sind allerdings geringere Abstände erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan geregelt.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

In Ziffer 2.2. wird die zulässige "Art der baulichen Nutzung" in den "MD"-Flächen 1 bis 3 abschließend geregelt. Nach der jetzt getroffenen Formulierung wären (z.B.) auch im "MD 1" Ställe etc. zulässig. Wie u.E. die geplante Aufteilung der Fläche in drei Baugrundstücke belegt, ist diese Form der baulichen Nutzung sicherlich nicht der Planungswille der Gemeinde. Wegen der Nähe des "MD 1" zum geplanten "WA" im Osten und zum "MI" im Norden wäre die Errichtung landwirtschaftlicher Ställe auf den Baufeldern 8 a, 9 a und 10 a immissionsschutzfachlich auch unzulässig. Aus Gründen der Rechtsklarheit und zur Vermeidung von Missverständnissen sollten deshalb im "MD 1" die landwirtschaftlichen Ställe ausgeschlossen werden. Private Kleintierställe als Nebenanlagen zur Hauptnutzung im Sinne von § 14 BauNVO wären hiervon selbstverständlich nicht betroffen. Diese würden im Einzelfall vom Sachgebiet Immissionsschutz auf ihre Zulässigkeit in diesem Plangebiet überprüft. Wir bitten deshalb um Überarbeitung und Ergänzung, d.h. ggf. noch weitere Differenzierung der Ziffer 2.2. der textlichen Festsetzungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von einem Ausschluss landwirtschaftlicher Ställe wird abgesehen. Aufgrund der möglicherweise entstehenden Geruchs-Immissionen wären landwirtschaftliche Ställe im Rahmen der Vollzugsebene ggf. in ihrer Größe und auch Lage entsprechend einzuschränken. Hierdurch können auch bei Umsetzung landwirtschaftlicher Ställe im "MD 1" ein gesundes Wohn- und Arbeitsverhältnis gemäß BImSchG gewährleistet werden.

Stellungnahme:

Wie bereits eingangs erwähnt, handelt es sich nur beim "MD 2 und 3" um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Das festgesetzte "WA" und das "MD 1" sind hingegen Teil eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Aussage in § 3 der Satzung ist deshalb nichtzutreffend und zu überarbeiten. Auch Ziffer 8.2.4.7 der Begründung ist diesbezüglich unvollständig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Aussage in § 3 der Satzung wird zur Kenntnis genommen. Der § 3 der Satzung und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

In Ziffer 2.11. verstehen wir die Aussage "Zusätzlich kann eine Ferienwohnung zugelassen werden, die ausschließlich als Ferienwohnung genutzt werden darf", nicht. Wo soll der Unterschied zwischen

diesen Ferienwohnungen und den zulässigen "zwei Ferienwohnungen pro Einzelhaus" in Satz 1 liegen? Wir bitten eine verständlichere Formulierung zu wählen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Ferienwohnungen wird zur Kenntnis genommen. Der Satz "Zusätzlich kann eine Ferienwohnung zugelassen werden, die ausschließlich als Ferienwohnung genutzt werden darf" wird gestrichen.

Stellungnahme:

In Ziffer 2.16 ist im 1. Spiegelstrich das Wort "Baulinie" zu streichen. Der Bebauungsplan setzt keine Baulinien fest.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und das Wort "Baulinie" wird gestrichen.

Stellungnahme:

Nach Ziffer 2.16. sollen außerhalb der überbaubaren Fläche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Gesamthöhe von 3,25 m zulässig sein. Um Missverständnissen vorzubeugen, sollte der Text ergänzt werden, dass eine Wandhöhe von 3,25 m nur bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zulässig ist und bei Grenzgebäuden oder grenznahen Gebäuden entsprechend Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO lediglich eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich Ziffer 2.16 wird zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen eingearbeitet.

Stellungnahme:

Die Formulierung unter Ziffer 2.16 Spiegelstrich 2 ist uns unverständlich. Welche Anlagen und Einrichtungen fallen neben den Zufahrten noch unter Ziffer 2.16 Spiegelstrich 2? Wir bitten um weitere Konkretisierung (z.B. durch Ergänzung des Klammerzusatzes) dieser Festsetzung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Anlagen gemäß Ziffer 2.16 Spiegelstrich 2 wird zur Kenntnis genommen. Die Klammer wird durch nicht überdachte Stellplätze ergänzt.

Stellungnahme:

Dachaufbauten sollen nach Ziffer 4.7. ab einer Mindestdachneigung von 26° zulässig sein. In Ziffer 10.1.1.4 der Begründung ist jedoch von 25° die Rede. Wir bitten um Überprüfung und Angleichung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Dachneigungen wird zur Kenntnis genommen. Die Dachneigung in der Begründung wird auf die geltenden 26° angepasst.

Stellungnahme:

Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde pro Ferienwohnung einen PKW-Stellplatz verlangen möchte. Da Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören (siehe § 13 a BauNVO) sollte zur Vermeidung von Missverständnissen, in Ziffer 4.12 noch ausdrücklich geregelt werden, dass pro Ferienwohnung 1 PKW Stellplatz nachzuweisen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung bezüglich der Stellplätze bei Ferienwohnungen wird zur Kenntnis genommen und ergänzt.

Stellungnahme:

In Ziffer 6.14 ist der Klammerzusatz (s. auch Ziffer 2.24) noch einmal zu überprüfen. Was hat Ziffer 6.14 mit Ziffer 2.24 zu tun?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich des Verweises wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis wird überarbeitet und verweist nun korrekterweise auf die planungsrechtliche Festsetzung "Ableitung von Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung".

Stellungnahme:

Die Aussagen in Ziffer 8.2.2.1. Absatz 2 Satz 2 ("Durch die mangelnde . . . und mit Kies aufgefüllt") und in Ziffer 8.2.4.2 zur Parkplatzsituation beim Gebäude "Mühlbachblick 11" sind sehr pauschal gehalten und in dieser Form teilweise auch nicht verständlich. Um Überarbeitung wird deshalb gebeten. Zudem sollte in der Begründung noch näher auf die jetzige und die künftige Parkplatzsituation für das Gebäude "Mühlbachblick 11" eingegangen werden (erforderliche Parkplätze lt. Genehmigungen; Anzahl der heute tatsächlich für dieses Gebäude vorhandenen Stellplätze auf Fl.Nr. 570/4 und teilweise 638; Darlegung, weshalb die Stellplätze auf Fl.Nr. 638 den Eigentümern von Fl.Nr. 570/4 nicht dauerhaft zur Verfügung stehen - ggf. mangelnde rechtliche Sicherung -; Darstellung der künftigen Parkplatzsituation für das Gebäude "Mühlbachblick 11"

nach Umsetzung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick"). In der Begründung sollte auch kurz auf die städtebauliche Verträglichkeit der "Neuregelung" der Stellplätze für dieses Gebäude eingegangen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme bezüglich der Parkplatzsituation beim Gebäude Mühlbachblick 11 wird zur Kenntnis genommen. Die Ziffern 8.2.2.1 und 8.2.4.2 werden überarbeitet. In der Begründung wird wie empfohlen ein Abschnitt bezüglich der Parkplatzsituation aufgenommen.

Stellungnahme:

In Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mittelberg-Mühlbachblick" die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung Anwendung finden sollen. Im Bereich des geplanten "WA" und mit "MD 1" bezeichneten Gebiet wird jedoch abweichend von der BayBO die Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m festgelegt.

Aus Ziffer 4.1. lässt sich nicht ablesen, wie diese Abstandsflächen berechnet werden sollen. Nach der jetzigen Formulierung der Ziffer 4.1. Satz 1 des Textteiles müsste man davon ausgehen, dass die Abstandsflächen nach den jetzigen Abstandsflächenvorschriften der BayBO berechnet werden sollen.

Dies wird - wie in Satz 2 angedacht - bei der kompletten Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,4 H (auf allen vier Seiten) aber so nicht gehen, wenn man berücksichtigt, dass nach Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO heutiger Fassung Dächer mit weniger als 45° Dachneigung bei der Berechnung der Abstandsflächen gar nicht berücksichtigt werden, der Gesetzgeber mit Art. 6 Abs. 7 BayBO heutiger Fassung, den Gemeinden aber nur die Möglichkeit zur Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,4 H eingeräumt hat, wenn die Dächer bis 70° Dachneigung bis zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet werden (siehe Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO).

Auch bei der demnächst geplanten Änderung der Bayer. Bauordnung möchte der Gesetzgeber, dass künftig die Dachflächen bis 70 Grad zu einem Drittel zur Wandhöhe hinzugerechnet werden (im Gegenzug würde dann die 1/2-Regelung des Art. 6 Abs. 6 BayBO und die Regelung zu den Giebelflächen in Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO entfallen).

Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit ist deshalb in Ziffer 4.1. der textlichen Festsetzungen noch zu regeln, wie abweichend von den heutigen Vorschriften des 6 Abs. 4 bis 6 BayBO die Abstandsflächen im "WA" und "MD 1" zu berechnen sind.

Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass derzeit noch nicht klar ist, wie sich das angedachte, neue Abstandsflächenrecht von 0,4 H auf bestehende Bebauungspläne auswirken wird. Wir hatten hierzu um Aufklärung gegenüber dem Ministerium gebeten. Eine entsprechende Klarstellung ist aber bislang noch nicht erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den abweichenden Abstandsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen zur Planung sowohl der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit wurden zum Anlass genommen die mögliche Dichte des Baugebietes nochmals zu überdenken. Zwar wurde ursprünglich aufgrund der Größe der Baugrundstücke mit einer Verkürzung der Abstandsflächen auf 0,4 H geplant. Hierdurch sollte eine möglichst effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Allerdings nimmt die Gemeinde die geäußerten Bedenken sehr ernst und hat sich daher für die Inkraftsetzung der Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entschieden. Demnach gelten für das gesamte Plangebiet die Abstandsflächenvorschriften der BayBO. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen demnach grundsätzlich 1 H und mindestens 3 m. Allerdings genügt aufgrund des sog. "Schmalseitenprivilegs" gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge als Tiefe der Abstandsflächen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m. Diese gesetzliche Regelung wird als ausreichend eingestuft, bei Wunsch des Bauherren nach dichterem Bebauung diese zu ermöglichen, so dass eine pauschale Reduzierung und damit verbundene Berechnungsfragen als nicht erforderlich angesehen wird.

Stellungnahme:

Der Hinweis auf Seite 21 oben, dass Zäune zum Gelände einen Abstand von 0,15 m haben sollten, kann vom Bauwerber leicht übersehen werden. In Ziffer 4.14 der textlichen Festsetzungen sollte deshalb ein Verweis auf diesen Hinweis zur Ausbildung der Zäune gemacht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ausbildung der Zäune wird zur Kenntnis genommen. Ein Verweis auf den Hinweis wird im Kapitel zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV) ergänzt.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 mehrerer Bürger (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Einwendungen werden weiter erhoben gegen die Art der baulichen Nutzung und die geplante (teilweise) Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Insbesondere bei der Festsetzung des Teilbereichs MD1 wird deutlich, dass hier faktisch das allgemeine Wohngebiet (WA) und die diesbezüglichen Festsetzungen fortgeführt werden sollen, eine Festsetzung als WA aber offensichtlich wegen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs aus immissionsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Insoweit hegt ein sogenannter Etikettenschwindel vor, da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung nicht mit der planungsrechtlich festgesetzten Art der Nutzung übereinstimmt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum angeblichen "Etikettenschwindel" wird zur Kenntnis genommen. Ein Etikettenschwindel und damit ein Verstoß gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB läge vor, wenn die der Festsetzung eines Dorfgebietes kennzeichnende Mischung von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk (§ 5 Abs. 1 BauNVO) nicht beabsichtigt ist, sondern die Ausweisung nur erfolgt, um die Schutzwürdigkeit der in Wirklichkeit allein geplanten Wohnbebauung zu verringern oder wenn von vornherein feststeht, dass die durch § 5 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Mischung der Nutzungsarten nicht erreicht werden kann ("anfängliche Funktionslosigkeit") (vgl. VGH München, Urteil vom 29.11.2007- 26 N 05.3254). Im Gegensatz zu den Ausführungen des Einwenders ist die Festsetzung des Dorfgebietes vorliegend nicht deshalb getroffen worden, weil die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aus immissionsrechtlichen Gründen nicht möglich war. Vielmehr begründet die Gemeinde die Entscheidung vorliegend ein Dorfgebiet festzusetzen mit dem städtebaulichen Gefüge sowie der Umgebung. Der gesamte Ortsteil "Mittelberg" ist bereits ländlich geprägt. Insbesondere im nördlichen Plangebiet existiert bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle. Um den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen hat sich die Gemeinde zur Festsetzung eines Dorfgebietes entschieden. Dabei wurde das festgesetzte Dorfgebiet in drei Bereiche unterteilt. Hierdurch soll den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Im Bereich des Dorfgebietes 2 (MD 2) soll insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 ein möglichst großer Spielraum für eventuelle Erweiterungsabsichten geschaffen werden.

Die Tatsache, dass der Bebauungsplan aufgestellt wurde, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu erfüllen, schließt die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht aus. Zwar ist aufgrund der Vorrangklausel vorrangig auf die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen. Sie bedeutet aber nicht, dass im Dorfgebiet vorrangig land- und forstwirtschaftliche Betriebe unterzubringen sind. Es kommt demnach nicht auf ein gleiches Verhältnis von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen und Gewerbe an. Vielmehr besteht die Funktion des Gebietstyps "Dorfgebiet" in erster Linie darin, bestehende landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und deren Umfeld für die anderen Zwecke eines Dorfgebiets nutzbar zu machen. Das richtige Verhältnis von Wohnen und Landwirtschaft in einem Dorfgebiet ist nicht durch einen numerischen Vergleich, sondern nach der städtebaulichen Prägung zu bestimmen (vgl. VGH München, Urteil vom 29.11.2007- 26 N 05.3254).

Vorliegend ist in Anbetracht der Größe des geplanten Dorfgebietes und des bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes von einer derartigen Prägung auszugehen. Bereits aufgrund der Größe des Baukörpers des Betriebes und der von ihm verursachten Emissionen prägt der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb seine Umgebung.

Insgesamt ist auch anzumerken, dass von den Möglichkeiten der Feinsteuerung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lediglich in Bezug auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen Gebrauch gemacht wurde. Diese Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden

Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen. Im Übrigen jedoch entsprechen die festgesetzten Dorfgebiete den Vorgaben der BauNVO.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen sowie den privaten Belangen der Anlieger - so auch unseres Mandanten - ist auch der Schutz bzw. die ungeschmälerte Erhaltung der Aussicht mit einzubeziehen. Dies betrifft die vorliegende Planung insgesamt, hilfsweise richten sich die Einwendungen auch gegen die insoweit maßgeblichen Festsetzungen, wie z.B. die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude wie der zulässigen Bepflanzung.

Zwar gewährt das öffentliche Recht grundsätzlich keinen Schutz darauf, dass die freie Aussicht nicht verbaut wird. In besonderen Fällen werden Abwehransprüche gegen ein Zubauen der Aussicht jedoch anerkannt. Dies kann insbesondere in Fällen zum Tragen kommen, wenn es sich nach den örtlichen Verhältnissen um eine besonders wertvolle, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Aussicht handelt und eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Aussicht droht und nach der örtlichen Siedlungsstruktur und den Grundstücksverhältnissen den Vorderliegern in Bezug auf den Gegenstand "Aussicht" Rücksichtnahme auf die Interessen der Hinterlieger zuzumuten ist. In solchen besonderen Fällen kann durch einen Neubau die vorgegebene bauliche Situation so nachhaltig verändert werden, dass der Nachbar in seinem Eigentumsrecht schwer und unerträglich getroffen wird, da z.B. bei Hanggrundstücken oder in bevorzugten Berglagen das Grundstückseigentum durch bestehende Aussichtsmöglichkeiten angereichert sein kann (vergleiche Simon/Busse, Bayerische Bauordnung Art. 66 Rn. 442).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen insoweit - z.B. durch Baugrenzen, die eine Freihaltung von Durchblicken durch die hinteren Grundstücke sicherstellen bzw. Festsetzungen zur geringeren Höhe von Gebäuden oder Bepflanzungen - keinerlei Rücksicht auf die schützenswerten Belange der Hinterlieger, sodass der Bebauungsplan auch in diesem Zusammenhang abwägungsfehlerhaft ist.

Über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwendungen sowie die weiteren Verfahrensschritte bitten wir, unsere Kanzlei unterrichtet zu halten. Weiteren Schriftwechsel in dieser Angelegenheit bitten wir insoweit ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur freien Sicht wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass der Wunsch besteht die vorhandene Aussicht zu erhalten. Allerdings wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abgewogen. Dabei wurde auch die Aussichts- und Ortsrandlage in die Betrachtung miteinbezogen. Anzumerken ist jedoch, dass allein der Umstand, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des bisherigen Zustandes jedenfalls noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom

22.8.2000 - 4 BN 38/00 (Mannheim)). Dabei ist zu bedenken, dass der Nachbarschutz bereits durch die Einhaltung der öffentlichen Vorschriften mitberücksichtigt wird.

Zwar ist es richtig, dass ein Interesse an der Erhaltung der Aussicht nicht von vornherein unbeachtlich ist. Vielmehr kann es im Einzelfall zum notwendigen „Abwägungsmaterial“ gehören. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es unter den gegebenen Umständen von mehr als nur geringem Wert und darüber hinaus schutzwürdig und für die planende Stelle erkennbar ist (vgl. VGH München NuR 1993, 328). Es muss sich demnach um eine außergewöhnliche Aussicht handeln. Allein die Tatsache, dass es sich um eine bisherige Ortsrandlage handelt hat für sich genommen keine rechtliche Erheblichkeit. Es handelt sich lediglich um einen Vorteil, auf dessen Fortbestand der Eigentümer zwar hoffen, aber rechtlich nicht vertrauen kann. Auch dann, wenn Grundstücke am Rande des Innenbereichs gelegen sind, wird das Vertrauen darauf, dass eine Anschlussbebauung im Außenbereich unterbleibt, nicht geschützt. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9. Februar 1995 – Aktenzeichen 4NB1794 4 NB 17.94).

Vorliegend ist allerdings nicht erkennbar, dass es sich bei dem überplanten Bereich um einen markanten bzw. außergewöhnlichen Punkt im Gemeindegebiet handelt. Weder gewichtige Belange des Natur- und Landschaftsschutzes noch des Orts- und Landschaftsbildes sprechen gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

Zudem wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes darauf geachtet, negative Auswirkungen durch die Planung auf das städtebauliche Gefüge so gering wie möglich zu halten. Hierzu wurde ein entsprechendes Festsetzungskonzept entwickelt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. In Bezug auf die Aussichts- und Ortsrandlage ist, unter anderem, das abgestufte Höhenkonzept anzuführen. Dieses passt sich besonders gut an die vorhandene Topografie (Südhanglage) an. Auch wurde ein entsprechender Auslass im mittleren Planbereich eingeplant.

Insbesondere ist auch anzuführen, dass die eingegangenen Stellungnahmen zur Planung sowohl der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit zum Anlass genommen wurden die mögliche Dichte des Baugebietes nochmals zu überdenken. Die Gemeinde hat sich entschlossen für das gesamte Plangebiet die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft zu setzen. Hierdurch wird eine weniger dichte Bebauung ermöglicht und somit hat dies auch Einfluss auf die "Aussicht" der umgebenden Bebauung.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Ich sehe im neuen B-Plan am südlich gelegenen Ortsrand als Dorfgebiet ausgewiesene MD 1 - 3 Häuser, trotz Emissionen, (Traktorgeräusche, Gülle-Gerüche, Kuhglocken u.s.w.) keinen Grund ein

Dorfgebiet zusammenhängend mit der westlichen landwirtschaftlichen Bestandsbebauung auszuweisen. Die westliche Landwirtschaft liegt zwischen der Mühlbachstraße und Faistenoyerstraße.

Also gegenüber der Faistenoyerstraße.

Es ist einfach im Moment ein Außengebiet mit einer Grünfläche, für die landwirtschaftliche Nutzung, (Kühe werden jeden Tag von der Mühlbachstraße zur Grünfläche Faistenoyerstr. getrieben und die Grünfläche ist natürlich auch zur Futtergewinnung da. Nur ein kleiner Teil ist für landwirtschaftliche Geräte zu sehen.

Außerdem sehe ich im neuen B-Plan kein Zusammenhang mit der westlich gelegenen Bestands-Landwirtschaft und auch südlich im neuen B-Plan keine neuen Wirtschaftsstellen und auch keine landwirtschaftlichen baulichen Anlagen die weder vorhanden sind, noch in absehbarer Zukunft ansiedeln, da der Landwirt ja seine Landwirtschaft die nächsten Jahre reduzieren wird. Siehe...9.2.3.7 eventuell bis zur Auflösung der Landwirtschaft. Es sind nur 3 Häuser im Dorfgebiet MD 1 - südlich für den — Wohnungsbedarf und Ferienwohnungen eingeplant.—

Also kein Dorfgebiet, sondern Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit den verschiedenen Möglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung auseinandergesetzt. Insbesondere hat die Gemeinde auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Betracht gezogen. Allerdings ist aufgrund der bestehenden Vorprägung und dem städtebaulichen Gefüge die Entscheidung zugunsten der Festsetzung eines Dorfgebietes gefallen. Ein Dorfgebiet zeichnet sich dadurch aus, dass es vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dient. Dabei ist im Dorfgebiet die sog. "Vorrangklausel" zu beachten, wonach land- und forstwirtschaftliche Betriebe einen Vorrang vor den übrigen Nutzungsarten haben. Nicht erforderlich ist jedoch ein zahlenmäßiges Überwiegen solcher Betriebe. Betrachtet man die vorliegende Prägung und die bereits vorhandenen Nutzungen ist anzuführen, dass ein Dorfgebiet sich gut in die Umgebung einfügt. Die Gemeinde hat von den Feinsteuerungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung bewusst nur in geringem Maß Gebrauch gemacht. Die Tatsache, dass der vorhandene Landwirt seine Landwirtschaft in den nächsten Jahren reduzieren möchte spielt für die Beurteilung des Gebietscharakters keine Rolle. Zum einen ist anzuführen, dass weder eine Verzichtserklärung noch eine anders lautende Erklärung der Gemeinde vorliegt. Es ist also derzeit nicht erkennbar, ob und wann und in welchem Ausmaß gegebenenfalls eine Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzung stattfinden soll. Zum anderen ist dieser Bereich durch die getroffenen Festsetzungen und der Überplanung mit einem sog. "einfachen Bebauungsplan" gemäß § 30 Abs. 3 BauGB planungsrechtlich

für die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe besonders geeignet.

Insgesamt ist festzuhalten, dass ein Dorfgebiet den Bedürfnissen und dem vorhandenen städtebaulichen Gefüge besser Rechnung trägt als ein allgemeines Wohngebiet oder ein Mischgebiet.

Stellungnahme vom August 2020 zur Fassung vom 18.06.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Wie gewünscht, geben wir Ihnen noch einige Erläuterungen und Ergänzungen zu unserem Einspruch gegen den Bebauungsplan Mühlbachblick.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Plan falsch ist, da der räumliche Geltungsbereich unser erworbenes Grundstück mit einbezieht. Der Plan kann u. E. also so nicht zur öffentlichen Auslegung kommen.

Wir verweisen auch auf unser Gespräch beim Landratsamt in Sonthofen am 19.06.2018 hin. Es wurde uns dabei dringend geraten, den zu kaufenden Streifen nicht in den Bebauungsplan einzubeziehen. In unserem Schreiben vom 22.06.2018 haben wir explizit auf diesen Punkt hingewiesen. Wir bitten Sie also dringend, die Korrektur im Bebauungsplan vorzunehmen.

Hier nun zusätzliche Gründe, warum unser Grundstück außerhalb liegen muss.

Für alle im Bebauungsplan erfassten Grundstücke gelten die beschriebenen Regeln. Würde unser Streifen mit drin liegen, wären wir als Nachbarn innerhalb des Plans zu sehen. Hier die wesentlichen Regelungen, die die Neugestaltung unseres erworbenen Grundstücks beeinträchtigen würden:

Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes vom 09.06.20.

"Der Geltungsbereich verläuft im Osten und Nordwesten entlang der "Mühlbachstraße" und im Westen entlang der "Faistenoyer Straße". Im Norden grenzt er an die bestehende Bebauung der "Mühlbachstraße 7, 9 und 11". usw.

- Zu diesem Zeitpunkt gehörte der Streifen bereits zu Mühlbachstraße 9, den wir am 27.05.20 gekauft haben

4.11 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken

.... Aufschüttungen sind nur zulässig eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

- Dieser Passus würde ein Auffüllen des neu erworbenen Streifens auf das Niveau unseres bisherigen Grundstückes verbieten.

.... von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

- Wir benötigen eine Stützmauer und keine Anböschung

4.14 Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht ... Holz-Latten

... zulässig - Einfriedungen aus Drahtschotterkörben sowie Mauern sind unzulässig.

Ebenso 4.14 - Einfriedungen ... bis zu einer max. Höhe von 1,20 m über dem endgültigen Gelände zulässig. —

Uns wurde zugesagt, dass wir eine Stützmauer zur Angleichung und Auffüllung auf unser bisheriges Niveau erstellen können. Außerhalb des Bebauungsplans gibt es dazu keine rechtlichen Bedenken. Der Höhenunterschied beträgt ca. 1,40 m. Ggf. muss zur Vermeidung von Erdabschwemmungen die Mauer noch um 10 cm erhöht werden. Somit würde man die Begrenzung von 1,20 m überschreiten. Der neue Nachbar wäre berechtigt zur Klage wegen a) Überschreitung der Höhe und b) der Errichtung einer Mauer. Um für die Zukunft rechtlich abgesichert zu sein, um Streitigkeiten zu vermeiden, muss unser erworbener Streifen außerhalb des Bebauungsplanes liegen.

Satzung § 5 Zuwiderhandlungen werden mit Geldbuße belegt

Nachbarschaftsstreitigkeiten und Geldbußen sollen durch klare Fakten im Vorfeld vermieden werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich des Geltungsbereiches sowie der Stützmauer werden zur Kenntnis genommen.

Die Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 638, südlich von den Grundstücken mit den Flurnummern 570/3 und 570/2 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Stellungnahme:

Weitere Argumente gegen den Bebauungsplan:

In den früheren Vorstellungen und Gesprächen über die Höhe der neuen Gebäude wurde zunächst von 1 1/2 Stockwerken gesprochen, dann von zwei Vollgeschossen und einer Kriechbühne, nunmehr hat die Bühne eine Höhe von ca. 2,5 Metern. Damit wird die Aussicht von unserem Haus noch mehr verringert. Zusätzlich sind noch Gauben erlaubt (Pkt 4.7 BPl). Dies ermöglicht letztlich einen Ausbau des Dachgeschosses. Die Gesamthöhe der Gebäude sollte also auf das Mindestmaß einer Satteldachneigung verringert werden.

Ebenso ist die Firstrichtung der neuen Häuser sichtbehindernd, ohne dass dazu eine Notwendigkeit besteht. In der derzeitigen Planung ist die Firsthöhe in voller Breite sichtbehindernd. Wäre die Firstrichtung rechtwinklig dazu, so wäre diese Behinderung etwas gemäßigt, siehe dazu auch die Empfehlungen aus Bebauungsplan und Satzung.

Die Erhebung des Geländes in östlicher Richtung um 1 Meter sollte durch Planierarbeiten auf das Höhenmaß in der Senke verringert werden. Für uns und die zukünftigen Nachbarn vor uns bedeutet der jetzige Plan eine vermeidbare Sichtbehinderung.

Wie Sie erkennen, ergibt das Baugebiet eine deutliche Minderung unserer Wohnqualität. Somit sollte, auch den Empfehlungen des Planungsbüros entsprechend, alles Mögliche getan werden, um die Nachteile zu mindern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen bezüglich der Ausrichtung und Dimensionierung der geplanten Bebauung werden zur Kenntnis genommen.

Eine Zusage zu 1 ½ Stockwerken wurde nie gegeben. Die Bebauung mit 2 Vollgeschossen ist gegenüber dem Bestand bereits eine reduzierte Bebauung. Darüber hinaus wurde die max. Firsthöhe und Dachneigung so gewählt, dass eine wohnliche Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich ist, oder zumindest sehr unbequem. Dadurch wird auch die Zahl der grundsätzlich zulässigen Dachgauben sehr überschaubar bleiben.

Bezüglich der Firstrichtung ist anzuführen, dass im Falle einer Festsetzung derselben eine Vorgabe der Ost-West Ausrichtung (zumindest für den wesentlichen Teil der Bauplätze) analog dem historischen Bestand notwendig gewesen wäre. Dies würde gegenüber der freien Wahl der Firstrichtung zu einer deutlichen Verschlechterung der Sichtbeziehungen führen.

Zudem hat die Gemeinde auf die Festsetzung von Doppelhäusern verzichtet, welche aus baulichen Gründen eine noch breitere Gebäudeform aufweisen.

Die Anregung zur Erhebung des Geländes wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wird eine Anpassung der Topografie in dem Bereich geprüft und ggf. durchgeführt.

Stellungnahme vom 19.08.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Namens und im Auftrag der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Mühlbachstr. 11, unter Bezugnahme auf den TOP 10 der zurückliegenden Eigentümerversammlung, legen wir Widerspruch gegen die vorgesehene Bepflanzung der gemeinschaftlichen privaten Grünfläche südlich der WEG ein.

Aus den derzeit aktuellen Planunterlagen ist zu entnehmen, dass auf dieser Grünfläche vier Bäume der 2.Wuchsklasse bis 15 m Höhe eingezeichnet sind. In unserem Schreiben vom 27.08.2018, welches im Übrigen bis heute noch nicht beantwortet wurde, haben wir ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Bepflanzung im neuen Baugebiet zu begrenzen ist und die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Aussicht und Belichtung für die Wohnungseigentümer so gering wie möglich zu halten sind.

Die Wohnungseigentümer beantragen hiermit in der weiteren Planung auf die vier Bäume komplett zu verzichten und in diesem Bereich eine niedrig wachsende Bepflanzung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur geplanten Baumpflanzung auf der Grünfläche entlang der geplanten Erschließungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Wie gewünscht wird die Festsetzung geändert, sodass statt der bisher vorgesehenen Bäume mit der Wuchsklasse II (bis zu 15 m hohe Bäume) nunmehr eine Bepflanzung mit Gehölzen der Wuchsklasse III (kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher) vorgesehen wird. Die Standorte der Gehölze sind innerhalb der Grünfläche variabel, so dass die Pflanzung im Rahmen der Ausführung an die konkreten Gegebenheiten vor Ort (z.B. Ausblick vom benachbarten Grundstück) angepasst werden kann.

Stellungnahme vom 20.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Namens und im Auftrag der WEG Mühlbachstr. 11 und unter Bezugnahme auf den TOP 10 der zurückliegenden Eigentümerversammlung, legen wir erneut Widerspruch gegen die vorgesehene Bepflanzung der gemeinschaftlichen privaten Grünfläche südlich der WEG ein.

Aus den geänderten und derzeit aktuellen Planunterlagen, Stand 11.09.2020, ist zu entnehmen, dass auf dieser Grünfläche die vier Bäume der Wuchsklasse 2 (bis 15 m Höhe) auf Wuchsklasse 3 (bis zu 10 m Höhe) geändert wurden. Wir nehmen Bezug auf unseren Antrag vom 19.08.2020 in dem wir ausdrücklich darum gebeten haben, die vorgesehene Bepflanzung und die damit verbundene Beeinträchtigung so niedrig wie möglich zu halten. Mit der jetzt vorgesehenen Bepflanzung und der damit verbundenen Tieferlegung der Baumkronen würden die verbleibenden Sichtlücken der unteren Stockwerke, zusätzlich zur vorgesehenen Bebauung, weiter eingeschränkt. Dies ist von den betroffenen Wohnungseigentümern nicht hinnehmbar. Als zusätzliche Information legen wir diesem Antrag den einstimmig gefassten Beschluss der WEG bei. Die Wohnungseigentümer beantragen hiermit zum wiederholten Mal in der weiteren Planung auf die vier Bäume komplett zu verzichten und in diesem Bereich ausschließlich eine niedrig wachsende Bepflanzung mit einer max. Höhe von 2 m vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Baugebietsstruktur und der Lebensraum von Tieren werden durch eine angemessene Begrünung geprägt und verbessert. Deshalb wird grundsätzlich an der Pflanzung von vier Bäumen der Wuchsklasse 3 festgehalten. Allerdings wird bezugnehmend auf eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit dem Verwalter und weiteren WEG-Beiratsmitgliedern am 23. Nov. 2020 die angestrebte Bepflanzung wie folgt konkretisiert:

1. Für die vier Baumstandorte bleibt die Wuchsklasse 3 unverändert. Allerdings wird die zu pflanzende Baumart konkretisiert und als "Kupfer-Felsenbirne" festgelegt.
2. Nördlich der neuen Erschließungsstraße wird die Anzahl der Standorte auf drei Stück reduziert. Für den entfallenen Standort wird ein weiterer Baumstandort im Grünstreifen westlich der WEG hin zur "Faistenoyer Straße" auf Privatgrund der WEG festgesetzt.
3. Die 3 Standorte nördlich der Erschließungsstraße erhalten eine andere Standortgliederung und zwar 1 Stück in einem Abstand von ca. 4 m zur westlichen Grenze des Trafogrundstückes und die beiden weiteren Standorte werden westlich der zwei öffentlichen Stellplätze etwas nach Westen verschoben und mit einem Abstand von ca. 8 m platziert.
4. Die Baumhöhe der 3 auf öffentlichem Grund stehenden Felsenbirnen wird auf 6 m Höhe ab dem natürlichen Gelände begrenzt. Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Überschreitung dieser Wuchshöhe zu gegebener Zeit geeignete Rückschnittmaßnahmen durchzuführen.
5. Auf der Grünfläche des WEG-Grundstückes (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) werden mehrere Sträucher gepflanzt (Zusage der WEG-Vertreter).
6. Im übrigen wird bestimmt, dass die im Anschluss an die Stellplatzflächen nördlich der neuen Erschließungsstraße künftig im gemeindlichen Eigentum verbleibenden Fläche als "öffentliche Grünfläche" (und nicht als private Grünfläche) festzusetzen ist.



Stellungnahme vom 23.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

In der Sitzung vom 28.09.2020 haben Sie den Beschluss gefasst, dass die geplanten Baumpflanzungen südlich vom "Mittelberger Hof" von Wuchsklasse II auf Wuchsklasse III (kleine Bäume unter 10 m und Großsträucher), wegen dem Einwand der WEG hinsichtlich der Beeinträchtigung der Aussicht und Belichtung, abgeändert wird. Als Eigentümer des Gewerbebetriebes "Alpenstern Finy" und Nachbar der Fläche MD3 im Baugebiet "Mühlbachblick" beantrage ich, auch in diesem Bereich den zu erhaltenden Baumbestand bei Abgang durch eine Neupflanzung der Wuchsklasse III zu ersetzen. Wir und unsere Hausgäste leben seit Jahrzehnten mit einer sehr starken Beeinträchtigung durch die Bausünde der 70er Jahre "Mittelberger Hof" und möchten nicht, dass der einzig

mögliche Bergblick durch einen hohen Baumbestand, auf der Fläche MD3, zusätzlich stark eingeschränkt wird. Wir bitten dies bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den vorgetragenen Bedenken bzw. Einwendungen wird stattgegeben. Bei einer Neupflanzung des vorhandenen Baumbestandes im nordwestlichen Grundstücksbereich des Anwesens "Mühlbachstraße 11" ist eine Auswahl aus Bäumen der Wuchslasse III vorzunehmen. Die Festsetzung im Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 10.01.2019 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir haben festgestellt, dass nur indirekt das klassifizierte Straßennetz betroffen ist. Wir gehen davon aus, dass durch die geplante Maßnahme es nicht zu einer erheblichen Verkehrssteigerung kommt.

Aus diesen genannten Gründen haben wir keine Einwände gegen die geplante Maßnahme.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

– Ein Bürger möchte wissen, welchem Zweck die Straße nach Süden zur Grünfläche dient.

Es wird erläutert, dass dieser Weg keine Straße darstellt, sondern als Auslass für den Landwirt geplant ist. Dieser Auslass bietet auch andere Vorteile für das Gebiet. Er kann beispielsweise auch als Ablagerungsfläche bei starkem Schneefall dienen.

– Ein Bürger möchte wissen, was die "grüne Fläche" im Osten des städtebaulichen Entwurfs darstellt.

Der Bürgermeister erläutert, dass es sich dabei um kein Bauland handelt. Es wird ergänzt, dass hier gegebenenfalls Parkplätze entstehen könnten.

– Ein Bürger möchte wissen, wie zukünftig die Zufahrt zu den Parkplätzen des angrenzenden Wohngebäudes auf der Fl.-Nr.: 570/4 erfolgt.

Der Bürgermeister erläutert, dass die Parkierungssituation des genannten Wohngebäudes ein wichtiger Bestandteil der Planung ist, da diese teilweise überplant wird. Die Gemeinde erarbeitet mit der WWG ein Konzept, um weiterhin ausreichend Parkplätze zur Verfügung stellen zu können. Die westlichen Parkplätze sowie deren Zufahrt bleiben erhalten. Dieser Parkbereich befindet sich in dem Bebauungsplan "Mittelberg 1". Dieser wird in der aktuellen Planung dahingehend geändert, dass ein Parkdeck zulässig wird. Südlich des Gebäudes im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" sollen weitere Stellplätze mit einer Eingrünung entstehen. Zum jetzigen Stand sollen mit diesen Maßnahmen die Parkplätze, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" entfallen, kompensiert werden.

- Ein Bürger möchte wissen, ob die dargestellte Straße im städtebaulichen Entwurf gleichermaßen umgesetzt wird.

Der Bürgermeister erläutert, dass sich noch kleine Änderungen durch die Planung des Erschließungsplaners ergeben können. Er merkt an, dass es seiner Meinung nach keine andere Möglichkeit der Straßenführung gibt.

- Ein Bürger möchte wissen, ob der Schotterweg östlich des Plangebietes in den Bebauungsplan aufgenommen werden müsste, da dieser im Rahmen der Planung ausgebaut werden müsste.

Es wird erläutert, dass der Schotterweg nicht zwingend Inhalt der Bauleitplanung sein muss. Er muss bei der Erschließungsplanung jedoch berücksichtigt werden.

- Ein Bürger möchte wissen, wie die Parkplätze östlich des Wohngebäudes auf der Fl.-Nr.: 570/4, welche durch die Planung wegfallen, kompensiert werden sollen. Der Bürger schlägt vor, das östlich angrenzende Grundstück mit einer geplanten Größe von 625 m², um einige Meter zu verkleinern, um hier Stellplätze zu ermöglichen. Weiter merkt der Bürger an, dass das vorgeschlagene Parkdeck westlich des Gebäudes in der Umsetzung teuer und als nicht schön zu werten sei.

Der Bürgermeister erläutert, dass die Parkierungssituation des genannten Wohngebäudes ein wichtiger Bestandteil der Planung ist und diese noch abschließend geklärt wird. Ein Parkdeck wäre aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes gut umsetzbar und würde das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Bürger fragt was passiert, wenn die Parkierungssituation nicht gelöst werden kann und wo die Pkw der Bewohner dann stehen würden.

Der Bürgermeister fragt, wie viele Parkplätze denn benötigt werden, um hier eine Konfliktfreiheit zu erzeugen.

Der Bürger erläutert, dass es zukünftig einen erhöhten Bedarf geben könnte und dass es momentan bei hoher Auslastung (z.B. an Weihnachten) bis zu 20 Pkw werden können.

Der Bürgermeister schließt die Diskussion mit der Aussage, dass die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Planung nachgewiesen und dargestellt werden.

- Ein Bürger möchte wissen, warum östlich einige Meter bis zur Flurstückgrenze nicht in der Planung berücksichtigt werden und ob eine Verlegung des Plangebietes nach Süden möglich wäre, um die Parkplatzsituation des Wohngebäudes auf der Fl.-Nr. 570/4 zu entschärfen.

Der Bürgermeister antwortet, dass diese Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und somit kein Teil der Planung darstellen.

- Ein Bürger möchte wissen, ob der dargestellte Geltungsbereich das Eigentum der Gemeinde widerspiegelt.

Der Bürgermeister antwortet, dass sich das Eigentum der Gemeinde auf weitere Flächen beläuft.

Der Bürger greift die Frage seines Vorredners auf und fragt, ob eine Verschiebung nach Süden somit möglich wäre.

Der Bürgermeister erläutert, dass dabei mehrere Faktoren zu berücksichtigen seien und dass diese Fläche der Gemeinde momentan nicht zur Verfügung steht.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 09.01.2019 Bayerischen Bauernverbandes, Kempten:

Stellungnahme:

Nach Rücksprache mit unserem örtlich zuständigen Ortsobmann, regen wir an nachfolgende Punkte bei der Umsetzung der o. g. Vorhaben zu beachten:

- Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern dies ernte- oder witterungsbedingt erforderlich ist - zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt möglich sein.
- Sämtliche landwirtschaftlichen Emissionen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen (Gülle, Mist, Tiere, Maschinen, Kuhglocken), Staub oder ähnliches sind sowohl von den Eigentümern, wie auch von etwaigen Mietern und Gästen, entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.
- Es muss sichergestellt sein, dass landwirtschaftliche Flächen während und nach den Baumaßnahmen - ohne Mehraufwand - maschinell bewirtschaftet werden können. Aufgrund der Tatsache, dass landwirtschaftliche Maschinen und Geräte immer breiter werden, muss genügend

Platz für eine problem- und hindernisfreie Durchfahrt auf den betroffenen Straßen/Anfahrtswege gewährleistet sein.

- Etwaige Bauvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude (bspw. Stallungen, o. Ä.) müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung muss auch gelten, sofern Mindestabstände zu Neubauten nicht mehr eingehalten werden können.

Dies gilt es bei beiden Vorhaben besonders zu beachten, damit die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht eingeschränkt wird.

- Ggf. zu errichtende Entwässerungen der zusätzlich versiegelten Flächen, sind in angemessener Dimension auszulegen um einen Abfluss des Niederschlags- und Oberflächenwassers ohne Auswirkungen auf die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (bspw. Mietern, Übernachtungsgästen, etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen muss ausgeschlossen sein.

Wir bitten höflich, dies konkret in Ihrer Satzung umzusetzen und regen weiter an, die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

Weiter gilt es zu Bedenken, dass durch die Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen diese unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Diese Flächen dienen nicht nur der Erzeugung wertvoller und qualitativ hochwertigsten Nahrungsmittel, sondern spiegeln auch den Charakter der Region wieder und bringen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Attraktivität und Lebensqualität für die Menschen. Nebenbei bieten diese Flächen auch einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten den nötigen Lebensraum.

Insgesamt bedeutet jeder Verlust, von wie im vorliegenden Fall, - hochwertigstem Grünland - eine geringere Fläche zu Versickerung von Niederschlagswasser und auch einen bedeutenden Verlust des natürlichen CO₂ - Speichers, - Boden. Dies sollte besonders aufgrund der sich häufenden Wetterextreme der vergangenen Zeit bedacht werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:

Äußerung:

Ein Bürger möchte wissen, ob die Weidefläche südlich des Plangebietes bestehen bleibt.

Der Bürgermeister bejaht dies.

2.1.4 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.12.2018 der AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetz versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.a. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.

Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind.

Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet.

Im Zuge der Baugebieterschließung möchte das Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitband-Versorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 24.01.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 21.01.2019 der Energie-Genossenschaft Mittelberg e.G., Oy-Mittelberg:

Stellungnahme:

Das Baugebiet liegt im Versorgungsgebiet der EG Mittelberg und kann von der benachbarten Trafostation mitversorgt werden. Die Planung und Ausführung werden wir mit Allgäunetz abstimmen entsprechend dem Schreiben vom 21.12.2018.

Stellungnahme vom 28.07.2020 zur Fassung vom 18.06.2020 der AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen, für die bereits im Bebauungsplan ein Platz ausgewiesen ist. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und ist nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs bzw. verfahrensfrei.

Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet - auch mit Baustrom - von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Interesse am Grunderwerb des Stationsgebäudes wird zur Kenntnis genommen; die Gemeinde prüft diesbezüglich das weitere Vorgehen.

2.1.5 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.10.2019 gemäß §3 Abs.1 BauGB, Äußerungen mehrerer Bürger:

Äußerungen:

- Ein Bürger merkt an, dass er die Planung gut finde und möchte wissen, wie der zeitliche Ablauf bis zur Bebauung aussieht.

Der Bürgermeister erläutert kurz die Verfahrensschritte des Bauleitplanungsverfahrens und dass bei perfektem Verlauf in ca. 6 Monaten der Satzungsbeschluss erfolgen könnte. Die Erschließungsplanung kann teilweise parallel erfolgen. Bei gutem Verlauf könnte im Herbst oder Ende des Jahres 2020 mit dem Bau begonnen werden.

- Ein Bürger möchte wissen, welche Grundstücke für den freien Markt verfügbar wären.

Der Bürgermeister merkt an, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

- Ein Bürger möchte wissen, was der Richtwert pro m² sein wird.

Der Bürgermeister antwortet kurz, dass der Quadratmeterpreis bei etwa 200 €/m² ohne Kanal und Wasser liegen wird.

- Ein Bürger möchte wissen, wie sich die Eigentümerverhältnisse der Flächen darstellen, welche überplant werden.

Der Bürgermeister merkt an, dass die Eigentümerverhältnisse geklärt seien. Die Flächen befinden sich weitestgehend im Eigentum der Gemeinde. Weiter weist er darauf hin, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

Der Bürger fragt, ob der ehemalige Eigentümer ein (ehemaliges) Mitglied des Gemeinderates sei.

Der Bürgermeister verneint dies und weist erneut darauf hin, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

Stellungnahme vom 26.10.2020 zur Fassung vom 11.09.2020 eines Bürgers:

Stellungnahme:

Auch die Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans lassen nicht erkennen, wie sichergestellt wird, dass die Wohnbaugrundstücke entsprechend den Angaben zum Erfordernis der Planung tatsächlich nur an ortsansässige Bürgerinnen und Bürger veräußert werden.

Unter Ziffer 4.12. "Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken" wurde die Wörter "oder Ferienwohnung" ergänzt. Dies zeigt, dass offenbar auch eine Nutzung als Ferienwohnung vorgesehen ist, was er behaupteten Intention widerspricht, Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Die ergänzten Ausführungen unter Ziffer 8.2.3.2 lassen nach wie vor nicht erkennen, ob die angeführten 70 konkreten Anfragen zu Wohnbaugrundstücken sämtlich von ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern oder auch von Auswärtigen gestellt wurden. Auf diesen Einwand in meiner Stellungnahme vom 19. Aug. 2020 wurde nicht eingegangen.

Soweit Sie in Ihrem Schreiben vom 05.10.2020 angeben, die Vergabe des Wohnraums erfolge gemäß der "Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze der Gemeinde Oy-Mittelberg" findet sich eine Bindung an diese – nicht offen gelegten- Vergaberichtlinien in dem Bebauungsplan nicht. Auch ist nicht ersichtlich, wie durch die Richtlinien sichergestellt wird, dass die Wohnbaugrundstücke tatsächlich ausschließlich an ortsansässige Bürgerinnen und Bürger und nicht auch an Auswärtige veräußert werden, zumal nicht mitgeteilt wird, wie eng oder weit "ortsansässig" definiert wird. Da Sie in Ihrem Schreiben vom 05.10.2020 angeben, die Richtlinien würden vor einer Wohnflächenvergabe im Bereich "Mühlbachblick" nochmals aktualisiert und geprüft, ist weder die Transparenz der für die Wohnraumvergabe anzuwendenden Richtlinien noch deren ausreichende Sicherungswirkung hinsichtlich einer ausschließlichen Vergabe des Wohnraums an Ortsansässige gewährleistet. Ebenso wenig ist erkennbar, wie sichergestellt wird, dass selbst beim Erwerb durch ortsansässige Bürgerinnen und Bürger eine schnelle Weiterveräußerung an Auswärtige verhindert wird. Auf diesen Einwand in meiner Stellungnahme vom 19. Aug. 2020 wurde nicht eingegangen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Großteil der künftigen Baugebietsfläche ist im gemeindlichen Eigentum, so dass beim Grundstücksverkauf wichtige künftige Nutzungskriterien (z.B. Hauptwohnsitzverpflichtung, Ausschluss von eigengenutzten Zweitwohnsitzen, Sicherung der Verpflichtungen durch Reallastzahlungen, Immissionsduldungsverpflichtung, Regelungen beim Weiterverkauf u.a.) grundbuchrechtlich gesichert werden. Allerdings gibt es gesetzliche und von der Rechtsprechung entwickelte Grundsätze, die bei einer Grundstücksvergabe zu beachten sind.

Unabhängig davon ist der Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage zur Steuerung von Bauplatzvergaben. Inhaltlich sind Festsetzungen nur in dem Umfang zulässig, wie dies die gesetzliche

Grundlage in § 9 Baugesetzbuch ermöglicht. Deshalb ist eine Sicherstellung von künftigen Bauplatzvergaben nicht im Bebauungsplan regelbar, sondern über die Eigentumsfrage.

Die derzeitigen Vergaberichtlinien von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken berücksichtigen mehrere Vergabekriterien, die nach der Auswertung mit einem Punktesystem zu Vergabevorschlägen führt, die im Einzelfall von einem gemeindlichen Gremium geprüft und entschieden wird.

Bewerber, die bereits über ein Hauseigentum verfügen, erhalten kein weiteres Wohnbaugrundstück. Desweiteren sind folgende Kriterien von Bedeutung: Wohnort / Arbeitsplatz / Alter / Familienstand / Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder / soziale Kriterien / Vereinsengagement.

Eine Überbetonung (oder gar das alleinige Kriterium) des Bewerberwohnortes bei der Bauplatzvergabeentscheidung ist rechtlich nicht zulässig. Dabei war die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied am 08. Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Trotzdem bleibt der "Wohnsitz" ein wichtiges, aber das nicht alles entscheidende Kriterium bei einer Bauplatzvergabe. Deshalb ist es notwendig, die in früheren Baugebieten angewendeten Kriterien hinsichtlich der zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsentwicklungen zu prüfen und ggf. anzupassen. Auch wenn die Zielsetzung vorhanden ist, möglichst viele einheimische Bewerber bei einer künftigen Bauplatzvergabe zu berücksichtigen, so ist dieses Kriterium, wie bereits ausgeführt, das nicht allein ausschlaggebende, so dass auch eine diesbezügliche (rechtliche) Sicherstellung nicht erforderlich ist.

Die Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum wird nicht dadurch aufgehoben, dass in einem Wohnhaus zusätzlich und damit ergänzend auch eine touristisch genutzte Ferienwohnung angeboten wird. Gerade im Luftkurort Mittelberg hat das touristische Gästeangebot eine lange Tradition und bietet damit auch die Möglichkeit, z.B. eine Einliegerwohnung zunächst touristisch und später als "Altenteiler" innerhalb der Familie weiter zu nutzen. Diese kombinierte Nutzungsmöglichkeit ist städtebaulich erwünscht und zugelassen.

Ganz allgemein wollen wir abschließend zur städtebaulichen Notwendigkeit für die Ausweisung von zehn Wohnbaugrundstücken ausführen, dass in den letzten drei Jahren mehr als 100 Bewerbungen eingegangen sind und damit die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken neben den städtebaulichen Kriterien zwischenzeitlich auch sozialpolitische Erfordernisse widerspiegelt.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Aufgrund des ländlichen Charakters und der im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle wird zur Ermöglichung einer Wohnnutzung in deren Einwirkungsbereich ein Dorfgebiet ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es unter anderem aufgrund der engen Bebauung im historischen Ortskern von Mittelberg nicht ausreichend Baulücken, ebenso gibt es nicht ausreichend Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zudem ist die letzte Wohngebietsausweisung in diesem Ortsteil bereits 26 Jahre her und vollständig umgesetzt.

Durch die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" wird die bestehende Parkplatzsituation des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" in der "Mittelberger Straße 11" verbessert. Bisher standen dem Wohngebäude nicht genug Flächen zur Verfügung, um die Anzahl der benötigten Stellplätze auf eigenen Flächen (Fl.-Nr.: 570/4) nachzuweisen. Daher wurden landwirtschaftliche Flächen (Fl.-Nr.: 638) gepachtet und mit Kies aufgeschüttet, um die erforderliche Stellplatzanzahl nachzuweisen. Das Gebäude "Mittelberger-Hof" wurde im Jahre 1971 als Sporthotel mit Restaurant sowie einem Stellplatznachweis von 40 Stellplätzen genehmigt. Aufgrund der aktuellen Nutzung werden momentan ca. 25 Stellplätze benötigt, eine entsprechende Aussage aus der Bürgerschaft liegt ebenfalls vor. Im Rahmen der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 03.05.2019 der WEG Mühlbachstraße 11, 87466 Oy-Mittelberg wurde den Wohnungseigentümern ein Stellplatzplan vorgestellt in dem insgesamt 40 Stellplätze nachgewiesen werden. Dieser Plan wurde als ausreichend beschlossen. In der aktuellen Bestandsituation können 19 Stellplätze auf den Flächen des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" sowie 20 Stellplätze auf den gepachteten landwirtschaftlichen Flächen nachgewiesen werden. Um diesen Missstand zu lösen soll ein Parkdeck im Dorfgebiet "MD1" sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 3c im allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Durch diese Maßnahmen können auch zukünftig 39 Stellplätze für das Wohngebäude "Mittelberger-Hof" nachgewiesen werden.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet des Ortsteiles Mittelberg zu erschließen und so eine Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Die Fläche ist eine der letzten Möglichkeiten, im Ortsteil Mittelberg Wohnungsbau zu ermöglichen. Zudem kann der Bereich durch die "Faistenoyer Straße" gut erschlossen werden.

Das Bebauungsplan-Konzept wurde so geändert, dass anstelle von acht Baugrundstücken nun im Sinne des Flächensparens auf derselben Fläche zehn Baugrundstücke entstehen. Um die im neuen Baugebiet entfallenden Parkplätze zu kompensieren, wird zudem der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Mittelberg I" in einem Teilbereich so geändert, dass an dieser Stelle ein Parkdeck möglich wird.

3.2.1 Standort-Wahl:

Für die Ausweisung eines Wohngebietes in Mittelberg kommen grundsätzlich zwei Bereiche in Betracht, welche an bereits dargestellte Wohnbaufläche angrenzen. Die beiden Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mittelberg. Die erste Fläche befindet sich zwischen der "Faistenoyer Straße" und der "Mühlbachstraße". Nördlich der Fläche befindet sich bereits Wohnbebauung. Die Lage zwischen zwei Straßen ist für die Ausweisung eines Wohngebietes ideal, da eine flächensparende Erschließung möglich ist. Die Fläche befindet sich direkt am Ortsrand und bildet eine unbebaute Fläche zwischen bereits mit Wohnbebauung bebauten Bereichen. Die Fläche eignet sich hervorragend als Ortsrandabrundung.

Die zweite Fläche befindet sich unmittelbar anschließend östlich der Mühlbachstraße. Im Zuge einer Standortalternativenprüfung des Büro Sieber vom 13.08.2019 wurde der Standort östlich der "Mühlbachstraße" analysiert und eine bedingte Eignung festgestellt. Nördlich der Fläche befindet sich das Hotel "Die Mittelburg". Durch die unmittelbare Nähe zu einem Hotelbetrieb sollte in der touristisch geprägten Gemeinde die Fläche für weitere Hotelbetriebe oder eine Erweiterung des bestehenden Betriebs erhalten bleiben. Die teilweise exponierte Lage der Fläche stellt einen attraktiven Standort für touristische Nutzungen dar und sollte nicht mit Wohnbebauung verbaut werden.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden drei unterschiedliche Alternativen erarbeitet (s.a. Anhang).

Die städtebauliche Entwurfsskizze vom 10.10.2018 weist 18 Einzelhäuser auf. Hierbei sind 4 Häuserzeilen parallel zur "Mühlbachstraße" dargestellt. Die Erschließung erfolgt über zwei Straßen

welche parallel zur "Mühlbachstraße" verlaufen und die "Faistenoyer Straße" mit der östlich abknickenden "Mühlbachstraße" verbindet. Die nördliche Straße ist eine durchgehend verlaufende Straße. Im Norden befindet sich die bestehende Bebauung "Mittelberger Hof" und eine Parkplatzecke für Senkrechtparker zur Straße hin, sowie drei neu geplante Einzelhäuser. Im Süden sind fünf Einzelhäuser dargestellt. Südlich der nördlichen Straße verläuft eine Verbindungsstraße zur südlichen der beiden Straßen, welche zurück zur "Faistenoyer Straße" verläuft. Die südliche Straße endet in einer Stichstraße mit weiterführendem Fußweg bis zur "Mühlbachstraße". Entlang der südlichen Straße sind jeweils fünf Einzelhäuser zu beiden Seiten dargestellt. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur die zwei westlichen Gebäude an der "Faistenoyer Straße" sind zur Straße hin verschwenkt, um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen und die Bebauung anhand der "Faistenoyer Straße" auszurichten. Dies führt an der bestehenden Ortseinfahrt zu einer harmonischen Ortsrandabrundung.

Die städtebauliche Entwurfsalternative 1 vom 26.08.2019 weist elf Einzel- und Doppelhäuser auf. In dieser Entwurfsalternative gibt es nur noch die nördliche Straße, welche parallel zur "Mühlbachstraße" verläuft und diese mit der "Faistenoyer Straße" verbindet. Im Norden der geplanten Straße befindet sich der "Mittelberger Hof", welcher durch eine Grünfläche mit "Trafostation" von der Straße getrennt ist. Des Weiteren sind drei Einzelhäuser auf der nördlichen Seite dargestellt. Im Süden sind vier Einzelhäuser und vier Doppelhäuser sowie eine Stichstraße in die freie Landschaft Richtung Süden und eine kleine Parkplatzecke zur "Mühlbachstraße" dargestellt. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur die beiden westlichen Gebäude südlich der Straße sind zur Straße hin verschwenkt, um den Zufahrtsbereich in das geplante Wohngebiet locker zu gestalten.

Die städtebauliche Entwurfsalternative 2 vom 26.08.2019 weist zehn Einzelhäuser auf. Auch hier besteht die Erschließung des Gebietes aus einer parallel zur "Mühlbachstraße" laufenden Straße. Die Straßenführung weist beim Übergang auf die "Mühlbachstraße" einen leicht geänderten Straßenverlauf auf. In der Grünfläche zwischen "Mittelberger Hof" und der neu geplanten Straße wurden wie in der Entwurfsskizze von 2018 wieder Parkplätze eingeplant. Neben der "Trafostation" befinden sich vier Senkrechtplätze und drei Querstellplätze. Am Übergang zur "Mühlbachstraße" befinden sich zwei weitere Senkrechtplätze in einer öffentlichen Grünfläche. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus. Nur das östliche der drei Gebäude nördlich der Straße ist zur Straße hin verschwenkt, um die Grundstücksfläche optimal auszunutzen. Auch die beiden Randhäuser südlich der Straße sind nicht senkrecht zur Straße angelegt, sondern quer. Dies soll zu einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksfläche im Randbereich führen. Des Weiteren führt diese Konstellation der Häuser trotz linearer Bauweise zu einer lockeren Atmosphäre im Wohngebiet.

Bei Alternative 2.1 wurde lediglich die Ausrichtung der Garage des zweiten Gebäudes von Westen her südlich der Straße angepasst. Als Städtebauliche Alternative wurde diese Alternative 2.1 gewählt.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR), Dorfgebiet (MD)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für den Bereich im Osten ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den Bereich im Westen ist ein Dorfgebiet 1-3 (MD 1-3) festgesetzt.

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sein.
- Ferienwohnungen im Sinne von nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zulässig. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten ländlichen Raumes zu werten ist.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Im Dorfgebiet 1-3 (MD 1-3) ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.
- Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben. Durch die Festsetzung von Dorfgebieten und Mischgebieten bei der umliegenden Bebauung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) hier sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete und Dorfgebiete. Der im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet 1 (MD1) zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere an der nördlich angrenzenden bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der nach Süden hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- Die Festsetzung von abweichenden Grundflächenzahlen für das Dorfgebiet 2 und 3 (MD2/MD3) ergibt einen möglichst großen Spielraum für die Bestandsbebauung. Der festgesetzte Wert von 0,60 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Dorfgebiete. Für den Bestand ermöglicht er eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Erweiterungsabsichten ermöglicht er eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Das Dorfgebiet 2 (MD2) umfasst den bestehenden Hof in der "Mühlbachstraße 13". Das Dorfgebiet 3 (MD3) umfasst die Parkplatzfläche der "Mühlbachstraße 11" ("Mittelberger Hof").
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23). Die zusätzliche Überschreitung wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie für das Dorfgebiet 1 (MD1) auf weitere 50 % festgesetzt. In den Dorfgebieten 2 (MD2) und 3 (MD3) wird die Überschreitungs-

möglichkeit auf weitere 25 % reduziert, da in diesem Gebiet bereits eine GRZ von 0,60 festgesetzt ist und eine Überschreitung von zusätzlichen 50 % zu den gesetzlichen 50 % zu Fehlentwicklungen führen könnte.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Fläche für Garagen im Dorfgebiet 3 (MD3) ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb des Grundstücks eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Die Anordnung der Fläche für Garagen auf dem Grundstück Nr.3a im allgemeinen Wohngebiet soll dem zukünftigen Bauherren ermöglichen die Situierung der Garage so zu wählen, um einen möglichst wirkvollen Schutz bezüglich den Parkplatz-Lärmimmissionen des Wohngebäudes "Mittelberger-Hof" zu erzielen.
- Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmelde-technische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen, maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen, maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhe und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, seiner peripheren Lage im Gemeindegebiet sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).
- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

.....
(Bürgermeister Haslach)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. Philipp Kurz)

Anhang

Alternative 1



Alternative 2



Alternative 2.1

