

17.07.2023

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberzollhaus Ost“ berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Standort und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ umfasst die Flurnummern der Flurstücke: 1418 (Teilfläche), 1421 (Teilfläche), 1637 (Teilfläche) und 1638 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Oberzollhaus Ost“, maßstabsfrei

2 Planungsanlass und Aufgabe

Durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unfertigen Siedlungsabschluss herzustellen und für Bauwillige aus Oberzollhaus direkt am Ort Bauland bereitzustellen. Die letzten Jahre konnte der Bedarf nur am Hauptort befriedigt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen Säulingweg und Aggensteinweg laufen bisher als Sackgassen ins Leere und

können so sinnvoll auch in Hinsicht auf die kommunale Abfallwirtschaft und den Winterdienst angebunden werden. Schließlich soll auch städtebaulich ein klarer Abschluss hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist die bessere Vernetzung innerhalb des Ortsteiles und die fußläufige Anbindung eines künftigen Erholungs- und Spielgeländes auf der gegenüberliegenden Bachseite.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass keine Retentionsräume verloren gehen, bzw. dass Niederschlagswasser möglichst dezentral zurückgehalten wird, damit Unterliegern keine Nachteile entstehen. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch der Erwerb von Flächen an den Gewässern durch die Gemeinde, um Pflegemaßnahmen durchführen zu können und um ökologische Verbesserungen an den Bächen durchzuführen (Durchgängigkeit, Krautsäume).

Daher wurde im Gemeinderat am 09.12.2019 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der alle Belange sorgfältig gegeneinander abwägt und für eine langfristig sinnvolle städtebauliche und auch wasserwirtschaftliche Entwicklung sorgt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde stellte den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm (künftige Grundfläche ca. 1.800 qm). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ein Grünordnungsplan wird integriert.

Obwohl kein formeller Ausgleich erforderlich ist, wird entlang des Baches dennoch eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt (Gewässerbegleitsaum von mind. 5 m Breite) und die Öffnung eines verrohrten Bachabschnitts vorgesehen. Ein Eingriff in den Bachlauf findet somit nicht statt, sondern die ökologische Situation wird durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen verbessert.

Für den Bachlauf wurden die Auswirkungen eines HQ100 sowie eines HQ1000 berechnet und planerisch dargestellt. Jegliche geplante Bebauung liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete, als hochwasserangepasste Bauweise wurden die FFB-Höhen auf eine Höhe von mindestens HQ100 + 50 cm Freibord festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalen oder europäischen Rechts. Auch kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 1. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein:

- Bedenken zur geplanten Größe des Auffangbeckens und Hinweise zur Umsetzung der Hochwasserschutzvorschläge des Büros IWA

Die Stellungnahme wurde abgewogen, indem auf die Berechnungen des beauftragten Planungsbüros gewiesen wurde und die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten sind.

5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Zuge der 1. frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen Stellungnahmen folgender TÖBs ein:

- Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Hinweis auf notwendige Abstände zur Freileitung aufgrund elektromagnetischer Emissionen gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise zur Verringerung des Flächenverbrauchs und Vorgaben zur Ermittlung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung und des Bedarfs an Wohnflächen der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Hinweise und Vorgaben zur Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepte, bestehendes Hochwasserrückhaltebecken, Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, Gewässerrandstreifen, Starkregen/Wildabfließendes Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats
- Bedenken/Anregungen zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zur Erarbeitung einer Begründung, zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Anmerkungen zur Gestaltung von Einfriedungen, der Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und Verzicht auf Eingriffe in die Ufer des Bachs östlich des Geltungsbereiches gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Anmerkungen der TÖBs wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende

Stellungnahmen berücksichtigt und folgende Hinweise in der Planzeichnung, im textlichen Teil bzw. in der Begründung ergänzt:

- Hinweise zur Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale für das gesamte Gemeindegebiet Oy-Mittelberg und Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Erneuter Hinweis zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Berberbergungsgewerbes), zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Erneuter Hinweis auf die Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und der Einhaltung des Mindestabstands zur nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hecke (1,5 m um Kronen-Trauf-Bereich) gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Hier findet keine Anpassung statt, da die Hecke nicht biotopkartiert ist und außerhalb des Geltungsbereichs auf Privatgrund steht.
- Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wenn die Gehwegverbindung über Fl.Nr. 1637/0 zum Föhrenweg verwirklicht wird, da hier Kompensationsflächen vorliegen. Dieses Vorhaben ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Erneuter Hinweis auf die Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats, diese wurden jedoch bereits in die Begründung aufgenommen
- Erneuter Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen sowie Hinweise zur Vermeidung des Flächenverlusts für die Landwirtschaft gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Erneuter Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Ergänzung in der Satzung und Begründung, dass die bestehende Freileitung unterirdisch verlegt wird gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise und fachliche Empfehlungen zu Altlasten/Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zu Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer, zu Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, zu Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepten, zum bestehenden Hochwasserrückhaltebecken, zu Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, zu Gewässerrandstreifen, zu Starkregen/Wildabfließendem Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Festlegung eines Standorts für eine Trafostation mit entsprechender Grundstücksgröße zur Stromversorgung der geplanten Bebauung gemäß Stellungnahme der Allgäu Netz GmbH

5 Gründe für die Wahl dieser Planungslösung

Als Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten sieht der Flächennutzungsplan drei Standorte vor. Einmal das Mischgebiet Zollhaus Mitte IV an der Füssener Straße, die Wohnbaufläche Mitte III sowie die Wohnbaufläche Mitte II.

Gewählt wurde bewusst die Fläche Mitte II, da sie städtebaulich die bereits bestehenden Siedlungsansätze miteinander verbindet und den Siedlungskörper somit abrundet. Für das Mischgebiet ist es erforderlich, dass entsprechende Anfragen hinsichtlich einer gemischten Nutzung (z.B. Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe) vorliegen, was gegenwärtig nicht der Fall war.

In der städtebaulichen Umsetzung wurde diese Lösung so erarbeitet, dass die bestehenden Siedlungsstraßen miteinander vernetzt werden, eine gewisse Dichte im Sinne des Flächensparens erreicht wird und die städtebauliche Ordnung durch klare Firstrichtungen vorgegeben wird.

Zudem werden die von Nord nach Süd verlaufenden Vernetzungsachsen im Grünbereich entlang des Bachlaufes offen gehalten.

Oy-Mittelberg, _____

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

17.07.2023

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberzollhaus Ost“ berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Standort und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ umfasst die Flurnummern der Flurstücke: 1418 (Teilfläche), 1421 (Teilfläche), 1637 (Teilfläche) und 1638 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Oberzollhaus Ost“, maßstabsfrei

2 Planungsanlass und Aufgabe

Durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unfertigen Siedlungsabschluss herzustellen und für Bauwillige aus Oberzollhaus direkt am Ort Bauland bereitzustellen. Die letzten Jahre konnte der Bedarf nur am Hauptort befriedigt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen Säulingweg und Aggensteinweg laufen bisher als Sackgassen ins Leere und

können so sinnvoll auch in Hinsicht auf die kommunale Abfallwirtschaft und den Winterdienst angebunden werden. Schließlich soll auch städtebaulich ein klarer Abschluss hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist die bessere Vernetzung innerhalb des Ortsteiles und die fußläufige Anbindung eines künftigen Erholungs- und Spielgeländes auf der gegenüberliegenden Bachseite.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass keine Retentionsräume verloren gehen, bzw. dass Niederschlagswasser möglichst dezentral zurückgehalten wird, damit Unterliegern keine Nachteile entstehen. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch der Erwerb von Flächen an den Gewässern durch die Gemeinde, um Pflegemaßnahmen durchführen zu können und um ökologische Verbesserungen an den Bächen durchzuführen (Durchgängigkeit, Krautsäume).

Daher wurde im Gemeinderat am 09.12.2019 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der alle Belange sorgfältig gegeneinander abwägt und für eine langfristig sinnvolle städtebauliche und auch wasserwirtschaftliche Entwicklung sorgt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde stellte den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm (künftige Grundfläche ca. 1.800 qm). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ein Grünordnungsplan wird integriert.

Obwohl kein formeller Ausgleich erforderlich ist, wird entlang des Baches dennoch eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt (Gewässerbegleitsaum von mind. 5 m Breite) und die Öffnung eines verrohrten Bachabschnitts vorgesehen. Ein Eingriff in den Bachlauf findet somit nicht statt, sondern die ökologische Situation wird durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen verbessert.

Für den Bachlauf wurden die Auswirkungen eines HQ100 sowie eines HQ1000 berechnet und planerisch dargestellt. Jegliche geplante Bebauung liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete, als hochwasserangepasste Bauweise wurden die FFB-Höhen auf eine Höhe von mindestens HQ100 + 50 cm Freibord festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalen oder europäischen Rechts. Auch kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 1. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein:

- Bedenken zur geplanten Größe des Auffangbeckens und Hinweise zur Umsetzung der Hochwasserschutzvorschläge des Büros IWA

Die Stellungnahme wurde abgewogen, indem auf die Berechnungen des beauftragten Planungsbüros gewiesen wurde und die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten sind.

5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Zuge der 1. frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen Stellungnahmen folgender TÖBs ein:

- Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Hinweis auf notwendige Abstände zur Freileitung aufgrund elektromagnetischer Emissionen gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise zur Verringerung des Flächenverbrauchs und Vorgaben zur Ermittlung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung und des Bedarfs an Wohnflächen der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Hinweise und Vorgaben zur Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepte, bestehendes Hochwasserrückhaltebecken, Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, Gewässerrandstreifen, Starkregen/Wildabfließendes Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats
- Bedenken/Anregungen zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zur Erarbeitung einer Begründung, zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Anmerkungen zur Gestaltung von Einfriedungen, der Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und Verzicht auf Eingriffe in die Ufer des Bachs östlich des Geltungsbereiches gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Anmerkungen der TÖBs wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende

Stellungnahmen berücksichtigt und folgende Hinweise in der Planzeichnung, im textlichen Teil bzw. in der Begründung ergänzt:

- Hinweise zur Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale für das gesamte Gemeindegebiet Oy-Mittelberg und Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Erneuter Hinweis zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Erneuter Hinweis auf die Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und der Einhaltung des Mindestabstands zur nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hecke (1,5 m um Kronen-Trauf-Bereich) gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Hier findet keine Anpassung statt, da die Hecke nicht biotopkartiert ist und außerhalb des Geltungsbereichs auf Privatgrund steht.
- Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wenn die Gehwegverbindung über Fl.Nr. 1637/0 zum Föhrenweg verwirklicht wird, da hier Kompensationsflächen vorliegen. Dieses Vorhaben ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Erneuter Hinweis auf die Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats, diese wurden jedoch bereits in die Begründung aufgenommen
- Erneuter Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen sowie Hinweise zur Vermeidung des Flächenverlusts für die Landwirtschaft gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Erneuter Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Ergänzung in der Satzung und Begründung, dass die bestehende Freileitung unterirdisch verlegt wird gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise und fachliche Empfehlungen zu Altlasten/Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zu Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässer, zu Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, zu Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepten, zum bestehenden Hochwasserrückhaltebecken, zu Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, zu Gewässerrandstreifen, zu Starkregen/Wildabfließendem Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Festlegung eines Standorts für eine Trafostation mit entsprechender Grundstücksgröße zur Stromversorgung der geplanten Bebauung gemäß Stellungnahme der Allgäu Netz GmbH

5 Gründe für die Wahl dieser Planungslösung

Als Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten sieht der Flächennutzungsplan drei Standorte vor. Einmal das Mischgebiet Zollhaus Mitte IV an der Füssener Straße, die Wohnbaufläche Mitte III sowie die Wohnbaufläche Mitte II.

Gewählt wurde bewusst die Fläche Mitte II, da sie städtebaulich die bereits bestehenden Siedlungsansätze miteinander verbindet und den Siedlungskörper somit abrundet. Für das Mischgebiet ist es erforderlich, dass entsprechende Anfragen hinsichtlich einer gemischten Nutzung (z.B. Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe) vorliegen, was gegenwärtig nicht der Fall war.

In der städtebaulichen Umsetzung wurde diese Lösung so erarbeitet, dass die bestehenden Siedlungsstraßen miteinander vernetzt werden, eine gewisse Dichte im Sinne des Flächensparens erreicht wird und die städtebauliche Ordnung durch klare Firstrichtungen vorgegeben wird.

Zudem werden die von Nord nach Süd verlaufenden Vernetzungsachsen im Grünbereich entlang des Bachlaufes offen gehalten.

Oy-Mittelberg, _____

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister

17.07.2023

Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstraße 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, email: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Zusammenfassende Erklärung

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberzollhaus Ost“ berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Standort und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ umfasst die Flurnummern der Flurstücke: 1418 (Teilfläche), 1421 (Teilfläche), 1637 (Teilfläche) und 1638 (Teilfläche) der Gemarkung Mittelberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,04 ha.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan „Oberzollhaus Ost“, maßstabsfrei

2 Planungsanlass und Aufgabe

Durch Aufgabe einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche ergibt sich die Möglichkeit, den bislang unfertigen Siedlungsabschluss herzustellen und für Bauwillige aus Oberzollhaus direkt am Ort Bauland bereitzustellen. Die letzten Jahre konnte der Bedarf nur am Hauptort befriedigt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen Säulingweg und Aggensteinweg laufen bisher als Sackgassen ins Leere und

können so sinnvoll auch in Hinsicht auf die kommunale Abfallwirtschaft und den Winterdienst angebunden werden. Schließlich soll auch städtebaulich ein klarer Abschluss hergestellt werden.

Ein weiteres Ziel ist die bessere Vernetzung innerhalb des Ortsteiles und die fußläufige Anbindung eines künftigen Erholungs- und Spielgeländes auf der gegenüberliegenden Bachseite.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch, dass keine Retentionsräume verloren gehen, bzw. dass Niederschlagswasser möglichst dezentral zurückgehalten wird, damit Unterliegern keine Nachteile entstehen. Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang auch der Erwerb von Flächen an den Gewässern durch die Gemeinde, um Pflegemaßnahmen durchführen zu können und um ökologische Verbesserungen an den Bächen durchzuführen (Durchgängigkeit, Krautsäume).

Daher wurde im Gemeinderat am 09.12.2019 beschlossen einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, der alle Belange sorgfältig gegeneinander abwägt und für eine langfristig sinnvolle städtebauliche und auch wasserwirtschaftliche Entwicklung sorgt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde stellte den Bebauungsplan nach § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung auf. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt deshalb nicht zur Anwendung.

Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 qm (künftige Grundfläche ca. 1.800 qm). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ein Grünordnungsplan wird integriert.

Obwohl kein formeller Ausgleich erforderlich ist, wird entlang des Baches dennoch eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt (Gewässerbegleitsaum von mind. 5 m Breite) und die Öffnung eines verrohrten Bachabschnitts vorgesehen. Ein Eingriff in den Bachlauf findet somit nicht statt, sondern die ökologische Situation wird durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen verbessert.

Für den Bachlauf wurden die Auswirkungen eines HQ100 sowie eines HQ1000 berechnet und planerisch dargestellt. Jegliche geplante Bebauung liegt außerhalb der Überschwemmungsgebiete, als hochwasserangepasste Bauweise wurden die FFB-Höhen auf eine Höhe von mindestens HQ100 + 50 cm Freibord festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten nach nationalen oder europäischen Rechts. Auch kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 1. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein:

- Bedenken zur geplanten Größe des Auffangbeckens und Hinweise zur Umsetzung der Hochwasserschutzvorschläge des Büros IWA

Die Stellungnahme wurde abgewogen, indem auf die Berechnungen des beauftragten Planungsbüros gewiesen wurde und die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen unabhängig vom Bebauungsplan zu betrachten sind.

5 Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Zuge der 1. frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 – 20.08.2021 zum Vorentwurf vom 14.12.2020 gingen Stellungnahmen folgender TÖBs ein:

- Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Hinweis auf notwendige Abstände zur Freileitung aufgrund elektromagnetischer Emissionen gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise zur Verringerung des Flächenverbrauchs und Vorgaben zur Ermittlung der vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung und des Bedarfs an Wohnflächen der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Hinweise und Vorgaben zur Schmutz- und Niederschlagswasser, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepte, bestehendes Hochwasserrückhaltebecken, Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, Gewässerrandstreifen, Starkregen/Wildabfließendes Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats
- Bedenken/Anregungen zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zur Erarbeitung einer Begründung, zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Anmerkungen zur Gestaltung von Einfriedungen, der Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und Verzicht auf Eingriffe in die Ufer des Bachs östlich des Geltungsbereiches gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Anmerkungen der TÖBs wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern der öffentlichen Belange vom 29.05.2023 – 29.06.2023 zum Entwurf vom 24.04.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende

Stellungnahmen berücksichtigt und folgende Hinweise in der Planzeichnung, im textlichen Teil bzw. in der Begründung ergänzt:

- Hinweise zur Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale für das gesamte Gemeindegebiet Oy-Mittelberg und Erarbeitung einer Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben
- Erneuter Hinweis zum Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen (auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes), zu Anpassungen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in der Satzung und in der Planzeichnung und zur Aufnahme des Föhrenwegs in der gesamten Straßenbreite gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (Ortsplanung, Bauleitplanung)
- Erneuter Hinweis auf die Beachtung der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen und der Einhaltung des Mindestabstands zur nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hecke (1,5 m um Kronen-Trauf-Bereich) gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Hier findet keine Anpassung statt, da die Hecke nicht biotopkartiert ist und außerhalb des Geltungsbereichs auf Privatgrund steht.
- Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, wenn die Gehwegverbindung über Fl.Nr. 1637/0 zum Föhrenweg verwirklicht wird, da hier Kompensationsflächen vorliegen. Dieses Vorhaben ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Erneuter Hinweis auf die Vorgaben zu den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserversorgung nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 gemäß der Stellungnahme des Kreisbrandrats, diese wurden jedoch bereits in die Begründung aufgenommen
- Erneuter Hinweis zur dinglichen Sicherung über Grundbucheintrag der von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen sowie Hinweise zur Vermeidung des Flächenverlusts für die Landwirtschaft gemäß der Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Erneuter Hinweis auf das Ziel des Regionalplans 16 B V 2.3 zur Freihaltung der Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) gemäß der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu
- Ergänzung in der Satzung und Begründung, dass die bestehende Freileitung unterirdisch verlegt wird gemäß der Stellungnahme des Landratsamts (technischer Umweltschutz)
- Hinweise und fachliche Empfehlungen zu Altlasten/Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zu Schmutz- und Niederschlagswasser, zu Oberflächengewässern, zu Überschwemmungsgebiet/Hochwasserschutz, zu Hochwasserplanungen/Hochwasserkonzepten, zum bestehenden Hochwasserrückhaltebecken, zu Gewässerausbau/Gewässerunterhalt, zu Gewässerrandstreifen, zu Starkregen/Wildabfließendem Wasser gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten
- Festlegung eines Standorts für eine Trafostation mit entsprechender Grundstücksgröße zur Stromversorgung der geplanten Bebauung gemäß Stellungnahme der Allgäu Netz GmbH

5 Gründe für die Wahl dieser Planungslösung

Als Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten sieht der Flächennutzungsplan drei Standorte vor. Einmal das Mischgebiet Zollhaus Mitte IV an der Füssener Straße, die Wohnbaufläche Mitte III sowie die Wohnbaufläche Mitte II.

Gewählt wurde bewusst die Fläche Mitte II, da sie städtebaulich die bereits bestehenden Siedlungsansätze miteinander verbindet und den Siedlungskörper somit abrundet. Für das Mischgebiet ist es erforderlich, dass entsprechende Anfragen hinsichtlich einer gemischten Nutzung (z.B. Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe) vorliegen, was gegenwärtig nicht der Fall war.

In der städtebaulichen Umsetzung wurde diese Lösung so erarbeitet, dass die bestehenden Siedlungsstraßen miteinander vernetzt werden, eine gewisse Dichte im Sinne des Flächensparens erreicht wird und die städtebauliche Ordnung durch klare Firstrichtungen vorgegeben wird.

Zudem werden die von Nord nach Süd verlaufenden Vernetzungsachsen im Grünbereich entlang des Bachlaufes offen gehalten.

Oy-Mittelberg, _____

.....
Theo Haslach, Erster Bürgermeister