

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2023

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

516. 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II"

- a) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentl. Belange

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 25.07.2022 wurde der Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 25.07.2022 in der Zeit vom 08. August 2022 bis einschließlich 16. September 2022 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.08.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach/Schwaben
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 28ff. Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang, Görisried, Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 19.08.2022 (Gz.: 24-4622.8239-27/1; 24-4621.1-239/24)
- 06 Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 04.08.2022 (Az.: SG 22.1-610/2-L-22.08Oy)
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 25.08.2022
- 13 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau; E-Mail vom 16.08.2022
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 18.08.2022
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; Schreiben vom 25.08.2022
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e. G.; E-Mail vom 09.08.2022
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 31.08.2022

- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 04.08.2022
- 25 Amprion GmbH; E-Mail vom 11.08.2022 (Vorgangs-Nr. 168087)
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 09.08.2022
- 27 Markt Sulzberg; E-Mail vom 10.08.2022

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

02_Regionaler Planungsverband Allgäu

E-Mail vom 29.08.2022

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

Wie von Seiten des Regionalen Planungsverbandes angeführt, liegt die verfahrensgegenständliche Fläche am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“. Nachdem mit der aktuellen Planung eine im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum Plangebiet bereits existierende PV-Freiflächenanlage in maßvollem Umfang bis auf Höhe des Wirtschaftsweges Flur Nr. 517 arrondiert werden soll, räumt die Gemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung bei der aktuellen Planung einer Nutzung von erneuerbarer Energie auf dem überplanten Grundstück Flur Nr. 522 einen höheren Stellenwert ein, als den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche. Für den tangierten Randbereich des Vorbehaltsgebietes liegt an dem überplanten Standort ohnehin bereits eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch die Autobahn und die nördlich bestehende PV-Freiflächenanlage vor. Zudem dient das geplante Vorhaben der Erschließung und Nutzung von erneuerbarer Energie, was nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes ebenfalls eine bedeutende Zielsetzung darstellt. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an der Planung einer PV-Freiflächenanlage an dem gewählten Standort auch weiterhin fest, zumal dieses Vorhaben einen weiteren Baustein zu einer erfolgreichen Energiewende im Bereich des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg darstellt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

03_Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten

E-Mail vom 22.08.2022

*Aufgrund der Entfernung von ca. 150 m zur Autobahn keine Einwände.
Bitte stellen Sie sicher, dass keine Blendwirkung für den Autobahnverkehr entstehen kann.*

Beschluss:

Mit der aktuellen Planung soll eine im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum Änderungsgebiet bereits existierende PV-Freiflächenanlage („Stellenmoos I“) in maßvollem Umfang bis auf Höhe des Wirtschaftsweges Flur Nr. 517 arrondiert werden. Für diese bestehende und deutlich näher zur Autobahn A 7 liegende PV-Freiflächenanlage wurde im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens bereits der gutachterliche Nachweis erbracht, dass von dieser Bestandsanlage keine nachteiligen Blendwirkungen oder sonstigen Auswirkungen für die Autobahn zu erwarten sind. Nachdem die geplante Anlage nun einen deutlich größeren Abstand zur Autobahn aufweist, erheblich tiefer liegt und zudem die neuen Module vollumfänglich von der Autobahn weg orientiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass von der neuen Anlage erst recht keine

Blendwirkungen etc. auf die Autobahn ausgelöst werden. Diese Einschätzung wird auch vom Sachgebiet Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Oberallgäu bestätigt, das aus den genannten Gründen keine Notwendigkeit einer entsprechenden Begutachtung sieht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung

08_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 14.09.2022 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg die Grundlage (siehe § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) für die Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ schaffen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die verfahrensgegenständliche Fläche derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem Zusatz „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“ ausgewiesen. Die Fläche befindet sich westlich der Autobahn A 7 und im direkten Anschluss an eine bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage, für die der Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB und unter Verwendung des Planzeichens 7 der PlanZV eine „Fläche für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ ausweist.

Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt, wie in der Begründung zutreffend ausgeführt worden ist, am Rand des im Regionalplan der Region Allgäu (16) festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ (siehe B I 2.1). Nach der Begründung zum Ziel B I 2.1 2. Kommt bei Vorhaben in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Der Begründung unter Ziffer 3.1 ist zu entnehmen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche der Nutzung von erneuerbarer Energie einen höheren Stellenwert einräumt. Dies ist von unserer Seite nicht zu beanstanden, vor allem wenn man berücksichtigt, dass der verfahrensgegenständliche Bereich durch die Autobahn und durch die bereits vorhandenen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorbelastet ist und nach den weiteren Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Gegen die Ausweisung einer „Freiflächenphotovoltaikfläche“ im Bereich „Stellenmoos“ (Fl.Nr. 522 der Gemarkung Petersthal) werden deshalb von unserer Seite (**Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz**) keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzumerken, dass es sich entgegen den Ausführungen in Ziffer 4.3 der Begründung nicht um die Ursprungsregion 16 handelt, sondern um die Ursprungsregion 17.

Außerdem wird mitgeteilt, dass anstatt einer Ansaat mit Regiosaatgut in in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine Mähgutübertragung zulässig wäre.

Redaktionell ist in Ziffer 2.1 zu berücksichtigen, dass sich das Grundstück Fl.Nr. 521 nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Nach unseren Unterlagen ist Eigentümer dieser Fläche der Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsamt). Das Hinweispapier des Ministeriums vom 10.12.2021 weist darauf hin, dass die Gemeinde zur Ausweisung von großflächigen Photovoltaikanlagen im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien – Sonnenenergie“ darstellen können. In dieser Weise wurde bereits bei der auf Fl.Nr. 523 vorhandenen Anlage durch Verwendung des Planzeichens 7 der Planzeichenverordnung verfahren.

Wir bitten um Überprüfung und ggf. Korrektur. In der Legende (Bestand) kann die Bezeichnung „Geltungsbereich der 13. Änderung“ entfallen (siehe Legende - Planung) Ein weiteres Äußerungsrecht behalten wir uns für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit dem geplanten Vorhaben soll ein weiterer Baustein zu einer erfolgreichen Energiewende im Bereich des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg planungsrechtlich gesichert werden. Die Ziffer 4.3 der Begründung (Teil C) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hinsichtlich der Bezeichnung der Ursprungsregion redaktionell klargestellt. Die Beschreibung der Eigentumsverhältnisse in Ziffer 2.1 der Begründung (Teil C) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird redaktionell klargestellt.

Die Darstellung der neuen PV-Freiflächenanlage wird in den Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes analog zu der nördlich benachbarten Bestandsanlage („Stellenmoos I“) auf „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie“ abgeändert. Somit kann auch den Empfehlungen des Hinweispapiers des Ministeriums entsprochen werden.

Die Legende (Bestand) wird in der Planzeichnung (Teil A) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes redaktionell angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

14_Wasserwirtschaftsamt Kempten

E-Mail vom 16.09.2022 (Az.: 1-4622-OA 128-19988/2022)

Zum o.g. *Bebauungsplan (Fassung vom 25.07.2022)* bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

Beschluss:

Auch der Gemeinde sind im Änderungsbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten wider Erwarten bei der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage dennoch Altablagerungen angetroffen werden, werden das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu informiert. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist bereits im Textteil (Teil B) zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

2. Vorsorgender Bodenschutz

Zum Scoping-Termin hatten wir die u. E. sinnvolle Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, auf welcher Datengrundlage die Beschreibung der Böden besteht.

Zum Umweltbericht:

Die Beschreibung und Bewertung der Böden im Umweltbericht ist nicht ganz zutreffend.

Gemäß Übersichtsbodenkarte (UEBK) des LfU haben sich am Standort die Bodentypen (Haft-) Pseudogley und Gley aus lehmigen Abschwemmmassen (Kössener Schichten, Allgäu-Schichten, Fleckenmergel u. a) entwickelt. Tendenziell ist dies die nasse Variante der lehmigen Schwemmfächerreihe. Bestätigt wird dies anhand eines Boden-Kartierpunktes der bodenkundlichen Landesaufnahme auf der Flurnummer 522/0. Hier wird der Boden eindeutig als Gley, d.h. als ein vom Grundwasser beeinflusster Boden beschrieben. Diese Böden sind hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen von mittlerer Bedeutung (auch nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand 12/2021). Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.

Für das weitere Vorgehen:

Diese Böden sind äußerst verdichtungsempfindlich und erfordern daher besondere Sorgfalt für den fachgerechten Umgang mit Boden.

Wir schlagen vor, aufgrund der Größe des Eingriffs in die sensiblen Böden und zur Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (nach BBodSchG), eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzusehen.

Für die weitere Ausführungsplanung sind die einschlägigen Regeln der Technik DIN 19731 und DIN 18915 anzuwenden (wie im BP bereits vorgesehen).

Weiterer wichtiger Hinweise aufgrund der hydromorphen Standortverhältnisse:

Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Angaben zu den Materialien der PV-Anlagen vor. In der Regel werden PV-Module mittels verzinkten Stahlprofilen im Boden verankert.

Die erdberührten Flächen der verzinkten Stahlprofile einer PV-Anlage variieren je nach Modulgröße, Bodenmächtigkeit, Topografie, projizierter Wind- und Schneelast und Art der Verankerung.

Die Bodenberührfläche beträgt beim üblichen Ramppfahlverfahren 400 bis 600 m²/ha. Von diesen Berührflächen der Stahlprofile kann Zink in erhöhten Mengen über Korrosionsprozesse in den Boden gelangen. Darüber hinaus wird vermutlich auch durch das Einrammen und Ziehen der verzinkten Stahlprofile Zink in partikulärer Form in den unmittelbar angrenzenden Bodenbereich eingetragen. Der Zinkeintrag von verzinkten Stahlprofilen in den Boden wird vor allem durch dessen Feuchte und Säurestatus (pH-Wert) gesteuert. Die Zinklöslichkeit nimmt unterhalb eines Boden pH-Werts von 6 deutlich zu.

Bei Grund- und Stauwassereinfluss ist grundsätzlich von höheren Abtragsraten auszugehen. Analyseergebnisse von Bodenproben aus Gleyböden wie die im Planungsgebiet, liegen erfahrungsgemäß bei einem pH-Wert < 6. Über alle Eintragspfade aufsummiert ist somit mit einem durchschnittlichen Eintrag in Höhe von mindestens 9 bis 12 kg Zink pro ha und Jahr zu rechnen.

Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in §11 BBodSchV geregelt:

Überschreiten die Schadstoffgehalte eines Bodens die in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 4.1, festgesetzten Vorsorgewerte, so ist eine Zusatzbelastung bis zur Höhe der in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 5, festgesetzten jährlichen Frachten des Schadstoffes zulässig. Wird diese zulässige Zusatzbelastung überschritten, sind die geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Vorbelastungen im Einzelfall zu berücksichtigen. Werden die an Stahlprofilen punktuell eingetragenen Zinkfrachten über die Stahlprofilanzahl auf einen Hektar extrapoliert und überschreitet der berechnete Zinkeintrag die in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 5, festgesetzte jährliche Zusatzbelastung von 1,2 kg Zn pro Hektar und Jahr, ist bei Vorliegen der in §11 BBodSchV genannten Voraussetzungen eine Einzelfallprüfung der Standortbedingungen durchzuführen.

Wir bitten daher darum, die Hinweise zu den Zinkeinträgen zu berücksichtigen, ggf. die Berechnungen durchzuführen oder/und falls noch nicht geschehen, alternative oder optimierte Materialien zum Korrosionsschutz vorzusehen. Für weitere Fragen und zur Vorgehensweise für eine Einzelfallprüfung stehen wir gerne beratend unter Tel. 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) zur Verfügung.

Beschluss:

Die Beschreibung der Böden wird in der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil B) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals redaktionell nachgeführt.

Zum Umweltbericht:

Die Beschreibung des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht (Teil B) zum Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals entsprechend der Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes redaktionell konkretisiert.

Für das weitere Vorgehen:

Infolge der hohen Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden wird in den Textteil (Teil B) zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 aufgenommen.

Weiterer wichtiger Hinweis aufgrund der hydromorphen Standortverhältnisse:

Um einen Eintrag von Zink in den Boden vermeiden bzw. minimieren zu können, werden sämtliche Stahlprofile etc. für die geplante PV-Freiflächenanlage, die in direktem Kontakt mit dem Boden stehen, mit optimierten Materialeigenschaften oder einer entsprechenden Beschichtung ausgeführt. Hierzu wird im Textteil (Teil B) zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan eine entsprechende textliche Vorgabe aufgenommen. Damit können bei Umsetzung der Anlage Zinkeinträge in den Boden vermieden bzw. weitestmöglich minimiert werden.

Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in §11 BBodSchV geregelt:

Die Ausführungen zu Schadstoffgehalten eines Bodens sowie entsprechenden Vorsorgewerten werden zur Kenntnis genommen. Wie im vorgenannten Kapitel bereits angesprochen, wird die Gemeinde für die maßgebenden Bestandteile der geplanten PV-Freiflächenanlage die Umsetzung alternativer bzw. optimierter Materialien / Beschichtungen zum Korrosionsschutz fordern.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans für die öffentliche Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sind uns bisher nicht bekannt. Wir weisen darauf hin, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können (vgl. Nr. 2, Gley-Böden), welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren („Einbringen von Stoffen ins Grundwasser“) beizulegen.

Beschluss:

Die Ausführungen zum Grundwasserschutz bzw. zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Für die geplante PV-Freiflächenanlage besteht jedoch kein Erfordernis für einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Infolge der nur punktuellen Eingriffe in den Untergrund (Stützen) sind bei Umsetzung der Anlage keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bzw. auf Dritte zu erwarten.

Weitergehende Untersuchungen / Nachweise werden bei Bedarf in einem im Vollzug des Bebauungsplanes ggf. noch zu führenden wasserrechtlichen Antragsverfahrens beigebracht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

4. Gewässerschutz

Mit der Planung, das im Bereich des Sondergebietes (SOPV) anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die Ausführung zur geplanten Versickerung des Niederschlagswassers wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Wie bei unserer letzten Stellungnahme vom 01.04.2022 im Vorfeld zum Scopingtermin am 05.04.2022 bereits dargelegt, ist auf Grundstück Nr. 522 bzw. in dessen Umfeld zu beachten, dass im nordwestlichen und südöstlichen Bereich zwei kleinere Bäche (Gewässer 3. Ordnung) an der Grenze zu den Nachbargrundstücken verlaufen. Dabei handelt es sich um das so genannte „Rotwässerle“ und dessen Seitenzufluss. Daher weisen wir insbes. auf folgende grundsätzliche wasserrechtliche Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange hin, die auch bei der weiteren Planung, Umsetzung und Betrieb des Vorhabens zu beachten sind, und auf die ggf. entsprechend eingegangen werden muss:

- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandstreifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele u. Verschlechterungsgebot (vgl. z.B. § 27 WHG i.V.m. BayWG).
- Überschwemmungs- /Rückhaltegebiet (§ 76, 77 und 78 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Hinweise hierzu:

- *Uns liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.*
- *Eine „bauliche Anlage“ am Gewässer ist so zu errichten, zu unterhalten, zu betreiben und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht wesentlich erschwert wird.*
- *Ein ausreichender Abstand zu diesen Gewässern (Gewässerrandstreifen) ist einzuhalten (dies gilt auch für Zäune oder ähnliches). Gewässerrandstreifen dienen insbesondere der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Umfeld dieser Gewässer sind demnach nicht bebaute bzw. nicht mit PV-Anlagen oder sonstigen Anlagen belegte, ca. 10 Meter breite private Grünflächen in den vorliegenden Planungen vorgesehen.*

Diese unbebauten Flächen längs der beiden kleinen Bäche sind entsprechend dauerhaft als geeignete Gewässerrandstreifen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

- *Durch die vorgesehen PV-Anlage darf der Gewässerunterhalt (nach § 39 WHG) an diesen Bächen für den Gewässerunterhaltungsverpflichteten (hier die Gemeinde Oy-Mittelberg) nicht wesentlich erschwert werden.*
- *An einem der Seitenzuflüsse befindet sich auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Nr. 524 ein technisches Rückhaltebecken der Autobahn. D.h. im weiteren Verfahren wäre ggf. auch die Autobahnverwaltung mit einzubeziehen.*
- *Die beiden Gewässer bzw. die unmittelbaren Uferbereiche sind teilweise als geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz kartiert.*

Beschluss:

Für die im Randbereich des Änderungsgebietes teilweise verlaufenden Bäche (Gewässer 3. Ordnung) des „Rotwässerle“ und dessen Seitenzuflusses sind bei Umsetzung der geplanten PV-Freiflächenanlage keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die hier maßgebenden wasserrechtlichen Tatbestände und wasserwirtschaftlichen Belange werden bei der Planung beachtet. So werden im Zusammenhang mit den für das Vorhaben erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen neue artenreiche Hochstaudensäume im Bereich entlang dieser Gewässer ausgebildet und entsprechend entwickelt.

Hinweise hierzu:

- Für das Änderungsgebiet sind auch der Gemeinde keine Erkenntnisse über Überschwemmungsgebiete oder in der Vergangenheit abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.
- Die neue PV-Freiflächenanlage wird so errichtet, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und auch der Gewässerunterhalt nicht wesentlich erschwert wird.
- Die randlichen Grünstreifen werden im Bereich der Gewässer als artenreiche Hochstaudensäume entwickelt und unterhalten. Die Einfriedung der Anlage folgt dann erst hinter diesen Grünstreifen, so dass ein ausreichender Abstand zu den Gewässern gesichert werden kann.
- Mit der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage wird der Gewässerunterhalt der benachbarten Bäche nicht wesentlich erschwert.
- Die Autobahnverwaltung wurde zu dem geplanten Vorhaben ebenfalls bereits um Stellungnahme gebeten. Hier wurden aber keine Konflikte zwischen der Planung und dem benachbarten, technischen Rückhaltebecken gesehen.
- Mit der Planung wird nicht in die geschützten Biotopstrukturen eingegriffen. Vielmehr stellen die geplanten Hochstaudensäume einen angemessenen Übergang zu diesen Strukturen sicher.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Wild abfließendes Wasser

Der Planungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude und Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können prinzipiell überall Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Sturzflut-Ereignissen sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten von Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und (falls geplant) die Anordnung von Gebäuden bei der Risikoanalyse zu beachten.

Wir verweisen insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen an den diesbezüglichen Schutz benachbarter Grundstücke nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Beschluss:

Für die geplante PV-Freiflächenanlage sind bei Eintritt eines Starkregenereignisses bzw. in diesem Zusammenhang auftretender Sturzfluten etc. keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das ggf. wild auf dem Areal abfließende Wasser auch künftig unter den aufgeständerten Modulen hindurch fließen kann. Die wenigen technisch erforderlichen Bauwerke (Trafostation, Übergabestation etc.) werden künftig so innerhalb des Änderungsgebietes verortet und ausgelegt, dass auch für diese Gebäude das Gefahrenpotenzial durch wild abfließendes Wasser auf ein Minimum reduziert werden kann.

Zudem handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben, um keine Nutzung für die bei einem derartigen Extremereignis ein besonderes Risiko besteht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zum Vorwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ vorgebracht

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12.06.2023.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

517. Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II"

a) Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentl. Belange

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 25.07.2022 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 25.07.2022 in der Zeit vom 08. August 2022 bis einschließlich 16. September 2022 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 04.08.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach/Schwaben
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 13 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 28ff. Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang, Görisried, Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 22.08.2022 (Gz.: 24-4622.8239-27/1; 24-4621.1-239/24)
- 06 Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 04.08.2022 (Az.: SG 22.1-610/1-L-22.08Oy)
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 25.08.2022
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 18.08.2022
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; Schreiben vom 25.08.2022
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 19.08.2022 (Vorgang 2022534)
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e. G.; E-Mail vom 09.08.2022
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 31.08.2022
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu; Schreiben vom 04.08.2022 (Az.: RP)
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 04.08.2022
- 25 Amprion GmbH; E-Mail vom 11.08.2022 (Vorgangs-Nr. 168088)
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 09.08.2022
- 27 Markt Sulzberg; E-Mail vom 10.08.2022

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

02_Regionaler Planungsverband Allgäu

E-Mail vom 29.08.2022

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss:

Wie von Seiten des Regionalen Planungsverbandes angeführt, liegt die verfahrensgegenständliche Fläche am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“. Nachdem mit der aktuellen Planung eine im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum Plangebiet bereits existierende PV-Freiflächenanlage in maßvollem Umfang bis auf Höhe des Wirtschaftsweges Flur Nr. 517 arrondiert werden soll, räumt die Gemeinde im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung bei der aktuellen Planung einer Nutzung von erneuerbarer Energie auf dem überplanten Grundstück Flur Nr. 522 einen höheren Stellenwert ein, als den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche. Für den tangierten Randbereich des Vorbehaltsgebietes liegt an dem überplanten Standort ohnehin bereits eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch die Autobahn und die nördlich bestehende PV-Freiflächenanlage vor. Zudem dient das geplante Vorhaben der Erschließung und Nutzung von erneuerbarer Energie,

was nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes ebenfalls eine bedeutende Zielsetzung darstellt. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an der Planung einer PV-Freiflächenanlage an dem gewählten Standort auch weiterhin fest, zumal dieses Vorhaben einen weiteren Baustein zu einer erfolgreichen Energiewende im Bereich des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg darstellt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

03_Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten

E-Mail vom 22.08.2022

*Aufgrund der Entfernung von ca. 150 m zur Autobahn keine Einwände.
Bitte stellen Sie sicher, dass keine Blendwirkung für den Autobahnverkehr entstehen kann.*

Beschluss:

Mit der aktuellen Planung soll eine im unmittelbaren nördlichen Anschluss zum Plangebiet bereits existierende PV-Freiflächenanlage („Stellenmoos I“) in maßvollem Umfang bis auf Höhe des Wirtschaftsweges Flur Nr. 517 arrondiert werden. Für diese bestehende und deutlich näher zur Autobahn A 7 liegende PV-Freiflächenanlage wurde im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens bereits der gutachterliche Nachweis erbracht, dass von dieser Bestandsanlage keine nachteiligen Blendwirkungen oder sonstigen Auswirkungen für die Autobahn zu erwarten sind. Nachdem die geplante Anlage nun einen deutlich größeren Abstand zur Autobahn aufweist, erheblich tiefer liegt und zudem die neuen Module vollumfänglich von der Autobahn weg orientiert werden, kann davon ausgegangen werden, dass von der neuen Anlage erst recht keine Blendwirkungen etc. auf die Autobahn ausgelöst werden. Diese Einschätzung wird auch vom Sachgebiet Technischer Immissionsschutz beim Landratsamt Oberallgäu bestätigt, das aus den genannten Gründen keine Notwendigkeit einer entsprechenden Begutachtung sieht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung

08_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 14.09.2022 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „PV - Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ schaffen. Parallel hierzu führt die Gemeinde aufgrund der Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Zur Minimierung der Fernwirkung der PV-Anlage setzt der neue Bebauungsplan im Westen, Süden und Osten umlaufend um die Anlage die Anpflanzung randlicher Grün- und Gehölzstrukturen fest. Die Einzäunung der Anlage darf entsprechend der textlichen Festsetzung nur entlang des Überganges zwischen dem Sondergebiet und den randlichen privaten Grünflächen ausgebildet werden. Durch die geplanten Festsetzungen sollen u.a. auch Eingriffe in die teilweise sehr wertvollen Gehölzstrukturen entlang der Bachläufe vermieden werden. Zum Rückbau der Anlage setzt Ziffer 2.1.3. der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB ein Baurecht auf Zeit fest.

Die verfahrensgegenständliche Fläche liegt, wie in der Begründung zutreffend ausgeführt worden ist, am Rand des im Regionalplan der Region Allgäu (16) festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“ (siehe B I 2.1). Nach der Begründung zum Ziel B I 2.1. 2. kommt bei Vorhaben in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zu. Der Begründung unter Ziffer 3.1. ist zu entnehmen, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft dieser Fläche der Nutzung von erneuerbarer Energie einen höheren Stellenwert einräumt. Dies ist von unserer Seite nicht zu beanstanden, vor allem wenn man berücksichtigt, dass der verfahrensgegenständliche Bereich durch die Autobahn und durch die bereits vorhandenen Freiflächenphotovoltaikanlagen vorbelastet ist und nach den weiteren Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden deshalb von unserer Seite (**Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz**) keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben.*

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes erst nach Vorlage des Artenschutzbeitrags erfolgen.

Außerdem wird angemerkt, dass es sich entgegen den Ausführungen in Ziffer 4.5. der Begründung nicht um die Ursprungsregion 16 handelt, sondern um die Ursprungsregion 17. Außerdem weist Frau Rothmayr darauf hin, dass anstatt einer Ansaat mit Regiosaatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine Mähgutübertragung zulässig wäre.

Entgegen der Aussage in Ziffer 3.2. der Begründung ist die bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 b BauGB als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie“ und unter Verwendung des Planzeichens 7 der Planzeichenverordnung dargestellt. Diese Darstellung deckt sich mit den neuesten Empfehlungen im Hinweispapier des Ministeriums vom 10.12.2021. Wir bitten um Überprüfung und ggf. um Korrektur.

Der Bebauungsplan „PV - Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ greift auch in den Bebauungsplan aus dem Jahr 2013 ein. Der Betreff des neuen Bebauungsplanes ist deshalb zu ergänzen und wie folgt zu fassen:

„Bebauungsplan „PV - Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Photovoltaik Freiflächenanlage Oberzollhaus-Stellenmoos einschließlich

Konversionsbereich". Beim Baurecht auf Zeit (siehe Ziffer 2.1.3) ist der Klammerzusatz „§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB" anzubringen. Herr Kreisbrandrat Seger hat mitgeteilt, dass bei dieser Planung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine besonderen Erfordernisse gesehen werden. Ein weitergehendes Äußerungsrecht behalten wir uns für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Mit dem geplanten Vorhaben soll ein weiterer Baustein zu einer erfolgreichen Energiewende im Bereich des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg planungsrechtlich gesichert werden.

Der Artenschutzbeitrag wurde zwischenzeitlich der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt und mit dieser abgestimmt. Dessen Ergebnisse werden im Umweltbericht (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die Ziffer 4.5 der Begründung (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Bezeichnung der Ursprungsregion redaktionell klargestellt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden in den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes auch die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zeichnerisch und textlich festgesetzt und entsprechend erläutert. Hierbei wird auch die vorgeschlagene Mähgutübertragung berücksichtigt. Die Darstellung der neuen PV-Freiflächenanlage wird im Entwurf der laufenden 13. Änderung des Flächennutzungsplanes analog zu der nördlich benachbarten Bestandsanlage („Stellenmoos I“) auf „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien - Sonnenenergie“ abgeändert. Entsprechend wird auch die Ziffer 3.2 der Begründung (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes redaktionell klargestellt. Der plangegegenständliche Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ greift zwar geringfügig in den südwestlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlagen Oberzollhaus - Stellenmoos einschließlich Konversionsbereich“ ein und ändert diesen Bereich mit seinem Inkrafttreten auch, eine Änderung des Betreffs des aktuellen Bebauungsplanes ist aus Sicht der Gemeinde aus diesem Grund aber nicht erforderlich. Der Textteil (Teil B) wird unter Ziffer 2.1.3 zum Baurecht auf Zeit entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes redaktionell klargestellt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

14 Wasserwirtschaftsamt Kempten

E-Mail vom 16.09.2022 (Az.: 1-4622-OA 128-19988/2022)

Zum o.g. Bebauungsplan (Fassung vom 25.07.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.

Beschluss:

Auch der Gemeinde sind im Planbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten wider Erwarten bei der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage dennoch Altablagerungen angetroffen werden, werden das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu informiert. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist bereits im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

2. Vorsorgender Bodenschutz

Zum Scoping-Termin hatten wir die u. E. sinnvolle Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden vorgeschlagen. Diesem Vorschlag wurde nicht gefolgt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, auf welcher Datengrundlage die Beschreibung der Böden besteht.

Zum Umweltbericht:

Die Beschreibung und Bewertung der Böden im Umweltbericht ist nicht ganz zutreffend.

Gemäß Übersichtsbodenkarte (UEBK) des LfU haben sich am Standort die Bodentypen (Haft-)Pseudogley und Gleye aus lehmigen Abschwemmmassen (Kössener Schichten, Allgäu-Schichten, Fleckenmergel u. a) entwickelt. Tendenziell ist dies die nasse Variante der lehmigen Schwemmfächerreihe. Bestätigt wird dies anhand eines Boden-Kartierpunktes der bodenkundlichen Landesaufnahme auf der Flurnummer 522/0. Hier wird der Boden eindeutig als Gley, d.h. als ein vom Grundwasser beeinflusster Boden beschrieben. Diese Böden sind hinsichtlich ihrer natürlichen

Bodenfunktionen von mittlerer Bedeutung (auch nach Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Stand 12/2021).

Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.

Für das weitere Vorgehen:

Diese Böden sind äußerst verdichtungsempfindlich und erfordern daher besondere Sorgfalt für den fachgerechten Umgang mit Boden. Wir schlagen vor, aufgrund der Größe des Eingriffs in die sensiblen Böden und zur Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen (nach BBodSchG), eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 vorzusehen. Für die weitere Ausführungsplanung sind die einschlägigen Regeln der Technik DIN 19731 und DIN 18915 anzuwenden (wie im BP bereits vorgesehen).

Weiterer wichtiger Hinweis aufgrund der hydromorphen Standortverhältnisse:

Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Angaben zu den Materialien der PV-Anlagen vor. In der Regel werden PV-Module mittels verzinkten Stahlprofilen im Boden verankert.

Die erdberührten Flächen der verzinkten Stahlprofile einer PV-Anlage variieren je nach Modulgröße, Bodenmächtigkeit, Topografie, projizierter Wind- und Schneelast und Art der Verankerung. Die Bodenberührfläche beträgt beim üblichen Rammfahlfahrer 400 bis 600 m²/ha. Von diesen Berührflächen der Stahlprofile kann Zink in erhöhten Mengen über Korrosionsprozesse in den Boden gelangen. Darüber hinaus wird vermutlich auch durch das Einrammen und Ziehen der verzinkten Stahlprofile Zink in partikulärer Form in den unmittelbar angrenzenden Bodenbereich eingetragen.

Der Zinkeintrag von verzinkten Stahlprofilen in den Boden wird vor allem durch dessen Feuchte und Säurestatus (pH-Wert) gesteuert. Die Zinklöslichkeit nimmt unterhalb eines Boden pH-Werts von 6 deutlich zu. Bei Grund- und Stauwassereinfluss ist grundsätzlich von höheren Abtragsraten auszugehen. Analyseergebnisse von Bodenproben aus Gleyböden wie die im Planungsgebiet, liegen erfahrungsgemäß bei einem pH-Wert < 6. Über alle Eintragspfade aufsummiert ist somit mit einem durchschnittlichen Eintrag in Höhe von mindestens 9 bis 12 kg Zink pro ha und Jahr zu rechnen.

Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in §11 BBodSchV geregelt:

Überschreiten die Schadstoffgehalte eines Bodens die in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 4.1, festgesetzten Vorsorgewerte, so ist eine Zusatzbelastung bis zur Höhe der in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 5, festgesetzten jährlichen Frachten des Schadstoffes zulässig. Wird diese zulässige Zusatzbelastung überschritten, sind die geogenen oder großflächig siedlungsbedingten Vorbelastungen im Einzelfall zu berücksichtigen. Werden die an Stahlprofilen punktuell eingetragenen Zinkfrachten über die Stahlprofilanzahl auf einen Hektar extrapoliert und überschreitet der berechnete Zinkeintrag die in BBodSchV, Anhang 2, Nr. 5, festgesetzte jährliche Zusatzbelastung von 1,2 kg Zn pro Hektar und Jahr, ist bei Vorliegen der in §11 BBodSchV genannten Voraussetzungen eine Einzelfallprüfung der Standortbedingungen durchzuführen.

Wir bitten daher darum, die Hinweise zu den Zinkeinträgen zu berücksichtigen, ggf. die Berechnungen durchzuführen oder/und falls noch nicht geschehen, alternative oder optimierte Materialien zum Korrosionsschutz vorzusehen. Für weitere Fragen und zur Vorgehensweise für eine Einzelfallprüfung stehen wir gerne beratend unter Tel. 0831 52610-126 (Fr. Bedenik) zur Verfügung.

Beschluss:

Die Beschreibung der Böden wird in der Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes nochmals redaktionell nachgeführt.

Zum Umweltbericht:

Die Beschreibung des Schutzgutes Boden wird im Umweltbericht (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes nochmals entsprechend der Anmerkungen des Wasserwirtschaftsamtes redaktionell konkretisiert.

Für das weitere Vorgehen:

Infolge der hohen Verdichtungsempfindlichkeit der anstehenden Böden wird in den Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes das Erfordernis einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 aufgenommen.

Weiterer wichtiger Hinweis aufgrund der hydromorphen Standortverhältnisse:

Um einen Eintrag von Zink in den Boden vermeiden bzw. minimieren zu können, werden sämtliche Stahlprofile etc. für die geplante PV-Freiflächenanlage, die in direktem Kontakt mit dem Boden stehen, mit

optimierten Materialeigenschaften oder einer entsprechenden Beschichtung ausgeführt. Hierzu wird im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes eine entsprechende textliche Vorgabe aufgenommen. Damit können bei Umsetzung der Anlage Zinkeinträge in den Boden vermieden bzw. weitestmöglich minimiert werden.

Die zulässige Zusatzbelastung eines Bodens ist in §11 BBodSchV geregelt:

Die Ausführungen zu Schadstoffgehalten eines Bodens sowie entsprechenden Vorsorgewerten werden zur Kenntnis genommen. Wie im vorgenannten Kapitel bereits angesprochen, wird die Gemeinde für die maßgebenden Bestandteile der geplanten PV-Freiflächenanlage die Umsetzung alternativer bzw. optimierter Materialien / Beschichtungen zum Korrosionsschutz fordern.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten des Regionalplans für die öffentliche Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs sind uns bisher nicht bekannt. Wir weisen darauf hin, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können (vgl. Nr. 2, Gley-Böden), welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. im Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren („Einbringen von Stoffen ins Grundwasser“) beizulegen.

Beschluss:

Die Ausführungen zum Grundwasserschutz bzw. zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen. Für die geplante PV-Freiflächenanlage besteht jedoch kein Erfordernis für einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Infolge der nur punktuellen Eingriffe in den Untergrund (Stützen) sind bei Umsetzung der Anlage keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bzw. auf Dritte zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen / Nachweise werden bei Bedarf in einem im Vollzug des Bebauungsplanes ggf. noch zu führenden wasserrechtlichen Antragsverfahrens beigebracht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

4. Gewässerschutz

Mit der Planung, das im Bereich des Sondergebietes (SOPV) anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen, besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die Ausführung zur geplanten Versickerung des Niederschlagswassers wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Wie bei unserer letzten Stellungnahme vom 01.04.2022 im Vorfeld zum Scopingtermin am 05.04.2022 bereits dargelegt, ist auf Grundstück Nr. 522 bzw. in dessen Umfeld zu beachten, dass im nordwestlichen und südöstlichen Bereich zwei kleinere Bäche (Gewässer 3. Ordnung) an der Grenze zu den Nachbargrundstücken verlaufen. Dabei handelt es sich um das so genannte „Rotwässerle“ und dessen Seitenzufluss.

Daher weisen wir insbes. auf folgende grundsätzliche wasserrechtliche Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange hin, die auch bei der weiteren Planung, Umsetzung und Betrieb des Vorhabens zu beachten sind, und auf die ggf. entsprechend eingegangen werden muss:

- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)

- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele u. Verschlechterungsgebot (vgl. z.B. § 27 WHG i.V.m. BayWG).
- Überschwemmungs- /Rückhaltegebiet (§ 76, 77 und 78 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Hinweise hierzu:

- Uns liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.
- Eine „bauliche Anlage“ am Gewässer ist so zu errichten, zu unterhalten, zu betreiben und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht wesentlich erschwert wird.
- Ein ausreichender Abstand zu diesen Gewässern (Gewässerrandstreifen) ist einzuhalten (dies gilt auch für Zäune oder ähnliches). Gewässerrandstreifen dienen insbesondere der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Im Umfeld dieser Gewässer sind demnach nicht bebaute bzw. nicht mit PV-Anlagen oder sonstigen Anlagen belegte, ca. 10 Meter breite private Grünflächen in den vorliegenden Planungen vorgesehen. Diese unbebauten Flächen längs der beiden kleinen Bäche sind entsprechend dauerhaft als geeignete Gewässerrandstreifen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- Durch die vorgesehen PV-Anlage darf der Gewässerunterhalt (nach § 39 WHG) an diesen Bächen für den Gewässerunterhaltungsverpflichteten (hier die Gemeinde Oy-Mittelberg) nicht wesentlich erschwert werden.
- An einem der Seitenzuflüsse befindet sich auf dem unmittelbar benachbarten Grundstück Nr. 524 ein technisches Rückhaltebecken der Autobahn. D.h. im weiteren Verfahren wäre ggf. auch die Autobahnverwaltung mit einzubeziehen.
- Die beiden Gewässer bzw. die unmittelbaren Uferbereiche sind teilweise als geschützte Biotope nach Naturschutzgesetz kartiert.

Beschluss:

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet:

Für die im Randbereich des Plangebietes teilweise verlaufenden Bäche (Gewässer 3. Ordnung) des „Rotwässerle“ und dessen Seitenzuflusses sind bei Umsetzung der geplanten PV-Freiflächenanlage keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die hier maßgebenden wasserrechtlichen Tatbestände und wasserwirtschaftlichen Belange werden bei der Planung beachtet. So werden im Zusammenhang mit den für das Vorhaben erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen neue artenreiche Hochstaudensäume im Bereich entlang dieser Gewässer ausgebildet und entsprechend entwickelt.

Hinweise hierzu:

- Für das Plangebiet sind auch der Gemeinde keine Erkenntnisse über Überschwemmungsgebiete oder in der Vergangenheit abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt.
- Die neue PV-Freiflächenanlage wird so errichtet, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und auch der Gewässerunterhalt nicht wesentlich erschwert wird.
- Die randlichen Grünstreifen werden im Bereich der Gewässer als artenreiche Hochstaudensäume entwickelt und unterhalten. Die Einfriedung der Anlage folgt dann erst hinter diesen Grünstreifen, so dass ein ausreichender Abstand zu den Gewässern gesichert werden kann.
- Mit der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage wird der Gewässerunterhalt der benachbarten Bäche nicht wesentlich erschwert.
- Die Autobahnverwaltung wurde zu dem geplanten Vorhaben ebenfalls bereits um Stellungnahme gebeten. Hier wurden aber keine Konflikte zwischen der Planung und dem benachbarten, technischen Rückhaltebecken gesehen.
- Mit der Planung wird nicht in die geschützten Biotopstrukturen eingegriffen. Vielmehr stellen die geplanten Hochstaudensäume einen angemessenen Übergang zu diesen Strukturen sicher.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Wild abfließendes Wasser

Der Planungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude und Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können prinzipiell überall Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei Sturzflut-Ereignissen sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher, das Auftreten von Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und (falls geplant) die Anordnung von Gebäuden bei der Risikoanalyse zu beachten.

Wir verweisen insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen an den diesbezüglichen Schutz benachbarter Grundstücke nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Beschluss:

Für die geplante PV-Freiflächenanlage sind bei Eintritt eines Starkregenereignisses bzw. in diesem Zusammenhang auftretender Sturzfluten etc. keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das ggf. wild auf dem Areal abfließende Wasser auch künftig unter den aufgeständerten Modulen hindurch fließen kann. Die wenigen technisch erforderlichen Bauwerke (Trafostation, Übergabestation etc.) werden künftig so innerhalb des Plangebietes verortet und ausgelegt, dass auch für diese Gebäude das Gefahrenpotenzial durch wild abfließendes Wasser auf ein Minimum reduziert werden kann. Zudem handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben, um keine Nutzung für die bei einem derartigen Extremereignis ein besonderes Risiko besteht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ein.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ vorgebracht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf Basis der Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie unter Berücksichtigung der vorgenommenen Abwägungen hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult einen entsprechenden Entwurf in der Fassung vom 12.06.2023 erarbeitet. Diesen stellt Bauamtsleiter kurz vor. Die umfassenden Entwurfsunterlagen waren Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 12.06.2023.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

518. Bebauungsplan "Mittelberg - Vogatsbichel"

Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Träger öffentl. Belange eingegangenen Stellungnahmen

In der Sitzung vom 02.05.2022 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen und das Verfahren hierfür eingeleitet. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 13.02.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 13.02.2023 in der Zeit vom 06. März 2023 bis einschließlich 06. April 2023 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB). Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.03.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Rahmen einer redaktionellen Konkretisierung bzw. Klarstellung im Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ entsprechend berücksichtigt. Eine erneute öffentliche Auslegung oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat
- 10 Landratsamt Oberallgäu, Untere Denkmalschutzbehörde
- 13 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 16 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 17 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 20 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 21 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 23 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 24 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 27 EG Mittelberg, Herr Thomas Willer
- 30ff. Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang, Görisried, Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 07.03.2023 (Gz.: 24-4622.8239-29/1)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 30.03.2023
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederl.Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 06.03.2023
- 06 Landratsamt Oberallgäu, Techn.Umweltschutz; Schr.vom 30.03.2023 (Az.: SG 22.1-610/1-L-23.03Oy)
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 17.03.2023
- 08 Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz; Schreiben vom 11.04.2023 (Az.: SG 21-läu/bplan)
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 20.03.2023 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 14 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 01.03.2023
- 18 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 06.03.2023
- 19 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 31.03.2023
- 25 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 08.03.2023
- 26 Amprion GmbH; E-Mail vom 08.03.2023
- 28 Gemeinde Durach; Schreiben vom 24.03.2023
- 29 Markt Sulzberg; E-Mail vom 10.03.2023

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauen, Ordnung und Umwelt

Schreiben vom 11.04.2023 (Az.: SG 21-läu/bplan)

*Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ besteht unsererseits (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) **grundsätzlich Einverständnis**. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Anforderungen der Rechtsprechung an das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB.*

Gemäß Textteil Nr. 4.1. (S. 11) sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten. Gem. Art. 47 Abs. 1 AGBGB kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sehr schmal (zwischen 2 und 4 Metern). Insbesondere in den nördlichen und südlichen Bereichen, in welchen der Pflanzstreifen nur zwei Meter breit ist, ist das Einhalten der Vorgabe aus dem Textteil Nr. 4.1. (S. 11) unrealistisch. Die Baugrenze sollte daher weiter nach Westen gerückt werden, um die Abstände der Bepflanzung zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche zu gewährleisten. Zudem handelt es sich um eine private Grünfläche. Diese werden erfahrungsgemäß nicht gemäß Bebauungsplan umgesetzt. **Hier sollte eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.***

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf den im östlichen Randbereich der Bau-parzellen Nrn. 4 bis 6 festgesetzten Pflanzstreifen sind ausschließlich heimische Strauchpflanzungen vorzunehmen, die auch auf den teilweise nur 2 m breiten Streifen so realisiert und dauerhaft gepflegt werden können, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück zu erwarten sind. Die auf den einzelnen Baugrundstücken darüber hinaus umzusetzenden Laubbäume (ein Laubbaum je angefangener 400 m² Grundstücksfläche) können jeweils mit ausreichend großem Abstand zu den Nachbargrundstücken umgesetzt werden. Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an den randlichen Pflanzstreifen in der gewählten Breite auch weiterhin fest, zumal auch nicht davon auszugehen ist, dass die im unmittelbaren Anschluss daran festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Garagen in vollem Umfang ausgeschöpft werden. Eine Festsetzung der randlichen Pflanzstreifen als öffentliche Grünfläche wird nicht vorgenommen, nachdem im gesamten Plangebiet keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind und dies auch der bisherigen Vorgehensweise in anderen Bauleitplanverfahren entspricht. Zumal ist aufgrund der Lage zwischen zwei innerörtlichen Erschließungsstraßen (Alois-Wagner-Straße und Am Vogatsbichel“ mittel- bis langfristig mit einer weiteren Bebauung in Richtung Osten zu rechnen, sodass sich in diesem Bereich zu gegebener Zeit ein neuer Ortsrand ergeben wird.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

11_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)

Schreiben vom 03.04.2023 (Az.: AELF-KE-L2.2-4612-34-9)

Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab: Der im Entwurf aufgenommene Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen wird begrüßt. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind. Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.

Da mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss, sollte die Bebauung auf der Fläche kompakt erfolgen und eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen, bzw. Häusern ermöglicht werden.

Beschluss:

Zu dem bereits unter Kapitel 4.5 des Textteiles zum Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ enthaltenen textlichen Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen ist im Bebauungsplan keine weitere Ergänzung zu dieser Thematik erforderlich. Eine eventuelle Absicherung dieser Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit betrifft keine Regelungsinhalte des plangegegenständlichen Bebauungsplanes. Derartige Regelungen werden bei Bedarf im Rahmen des nachfolgenden Vollzuges entsprechend berücksichtigt. Im Hinblick auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist für das neue Wohngebiet eine

relativ kompakte Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) vorgesehen, so dass den diesbezüglichen Empfehlungen des AELF entsprochen werden kann.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

15_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 31.03.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-8458/2023) einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 08.05.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-10960/2023)

Zum Entwurf des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Die geplante Bebauung liegt jedoch im Einzugsgebiet der ehemaligen Wassergewinnungsanlage „In den Reihen“ des Wasserbeschaffungsverbands Faistenoy, welche allerdings nicht mehr zur Trinkwasserversorgung genutzt wird. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

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

Beschluss:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung wird jedoch nicht an eine öffentliche Trinkwasserversorgung, sondern an das Versorgungsnetz der privatrechtlich organisierten Energiegenossenschaft Mittelberg e.G. (EGM) angeschlossen, die bereits seit vielen Jahrzehnten den Ortsteil Mittelberg zuverlässig mit Trinkwasser versorgt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Schmutzwasser

Der geplante Anschluss an den Abwasserverband Kempten soll bis Ende 2025 umgesetzt werden, um unter anderem die Abwasserentsorgung aus dem Baugebiet "Mittelberg - Am Vogatsbichel" sicherzustellen. Bis zur Realisierung des Anschlusses an den AV Kempten kann die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet über die örtliche Kanalisation erfolgen.

Nach wie vor problematisch ist der zu hohe Fremdwasserzufluss auf die Kläranlage. Hierzu wurde nach Aufforderung durch das WWA von der Gemeinde Oy-Mittelberg mit dem Schreiben vom 14.04.2023 eine aktuelle Liste der bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen, sowie der noch in 2023 und 2024 vorgesehenen Maßnahmen vorgelegt. Die Gemeinde strebt eine kontinuierliche Reduzierung der Fremdwasserzuflüsse auf die Kläranlage an und berücksichtigt die Fremdwasserthematik sowohl planerisch als auch finanziell in den Vorhaben der Gemeinde.

Beschluss:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum geplanten Anschluss an den Abwasserverband Kempten werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Bis zu dessen Realisierung erfolgt die Abwasserentsorgung des Plangebietes über die örtliche Kanalisation. Anders als die derzeitige Mischwasser-Ortskanalisation soll das neue Wohngebiet „Vogatsbichel“ jedoch im Trennsystem entwässert werden, so dass künftig lediglich das anfallende Schmutzwasser über die bestehenden Mischwasserkanäle abgeleitet wird.

Zum aktuellen Planungs- und Umsetzungsstand der kurz- bis mittelfristigen Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Fremdwasserzuflusses auf die Kläranlage hat die Gemeinde dem Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 14.04.2023 und E-Mail vom 03.05.2023 bereits ausführlich berichtet. So werden in diesem Jahr insbesondere in öffentlichen Bereichen noch verschiedene, konkrete Maßnahmen zur Reduzierung des Fremdwasseranteils umgesetzt. Diese Maßnahmen zur Bewältigung der Fremdwasserthematik werden von der Gemeinde sowohl planerisch als auch finanziell berücksichtigt. In zahlreichen Fällen ist die Gemeinde aber auf die Mitwirkung der privaten Verursacher angewiesen, was mangels sickerfähiger Böden, fehlender Ableitungsmöglichkeiten in Vorfluter etc. oft nicht nur eine technische, sondern gleichzeitig auch eine besondere finanzielle Herausforderung darstellt. Unabhängig davon ist die Gemeinde auch weiterhin sehr bemüht den Fremdwasserzufluss auf die Kläranlage nachhaltig zu reduzieren und wird das Wasserwirtschaftsamt über die einzelnen Maßnahmen auch weiterhin auf dem Laufenden halten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Niederschlagswasser

Nach den Ausführungen unter Punkt 5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung in der vorliegenden Begründung, ist eine Versickerung im Planungsgebiet nicht möglich.

Deshalb ist das Niederschlagswasser über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitativ), A 117 und A 102 (qualitativ) geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist jeweils nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen, mit zu berücksichtigen. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

Beschluss:

Das im Bereich der privaten Wohngrundstücke anfallende Regenwasser wird über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhaltezisterne mit einem von der jeweils befestigten Fläche abhängigen Nutzungsvolumen von 3,4 m³ bis 8,4 m³, insgesamt rd. 41 m³, nur gedrosselt (0,2-0,5 l/s je Zisterne, zusammen 2,5 l/s) in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Jede Zisterne besitzt einen Notüberlauf in das öffentliche Netz, um bei Überlastung keine Schäden anzurichten. Das im öffentlichen Raum anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem geplanten Regenwasser-Sammler zugeführt. Am Ende des neuen Regenwasser-Teilnetzes wird eine zentrale Rückhaltung mit einem Nutzvolumen von 20 m³ und einem Drosselabfluss von 1 l/s angeordnet. Dieser Abfluss gelangt sodann über geplante und bestehende Sammler (ohne größere angeschlossene Bereiche) und einer am Ende des geplanten Abschnitts angeordneten Rigolenanlage mit vorgeschalteter Sedimentationsstufe zum Katzenbach.

Die weiteren Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes (Erfordernis wasserrechtliche Erlaubnis, Erlaubnisdauer, erlaubter Benutzungsumfang etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden, technischen Erschließungsplanung berücksichtigt und bei Bedarf entsprechend umgesetzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Oberflächengewässer/ Überschwemmungsgebiet

Uns ist im 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) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist bei welchem wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Beschluss:

Im Bereich des neuen Wohngebietes verlaufen keine hochwasserrelevanten Gewässer, diese liegen alle „unterhalb“ des geplanten Baugebietes und stellen somit keine Gefährdung für die geplanten Wohnnutzungen dar. Zudem grenzen auch keine Hangflächen unmittelbar an das neue Wohnquartier an, über die wild abfließendes Wasser auf die zukünftigen Bauflächen gelangen könnte. Der Gemeinde liegen auch keine Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit in dem überplanten Teil der Ortslage Mittelberg abgelaufene Hochwasser- oder Starkregenereignisse vor. Auch sind keine verrohrten Gewässer in diesem Bereich der Ortslage Mittelberg bekannt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Hinweise zu wild abfließendem Wasser /Sturzfluten

Der Planungsbereich befindet in deutlich geneigtem Gelände. 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.

Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Diese Umstände und die grundsätzlichen nötigen Maßnahmen bzw. Empfehlungen lediglich für den einzelnen Bauherrn werden im Textteil unter der Nr. 4.4 sinngemäß genannt. Wir geben aber zu bedenken, dass der einzelne Bauherr allein auf seinem Grundstück hierzu gerade in einer Baugebietssituation mit einer derartig umgebenden Geländeneigung in der Regel überfordert ist. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass gerade der Schutz vor wildabfließendem Wasser bzw. vor urbanen Sturzfluten aufgrund von Starkregenereignissen nicht nur bei der Planung und Ausführung der einzelnen Bauvorhaben eine Rolle spielen muss, sondern hierauf auch bei der Erschließungsplanung insgesamt geeignet zu achten ist.

Wir empfehlen daher grundsätzlich das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans konstruktiv zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Wir verweisen außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Beschluss:

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu möglichen Überflutungen bei Starkregenereignissen bzw. möglichen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse werden zur Kenntnis genommen. Infolge der topographischen Situation werden derartige Ereignisse von der Gemeinde auch bei der technischen Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung ist hinsichtlich Lage und Ausprägung der Erschließungsanlagen etc. bereits auf eine größtmögliche Vermeidung / Minimierung nachteiliger Auswirkungen bei derartigen Ereignissen ausgelegt. Unabhängig davon werden die Flächen des neuen Wohngebietes nach den im Rahmen der technischen Erschließungsplanung bereits durchgeführten Untersuchungen bei entsprechenden Niederschlagsereignissen (Starkregen etc.) infolge der vorhandenen Topographie weitestgehend unberührt bleiben. Bei Eintritt eines derartigen Ereignisses werden sich die Wassermassen in aller Regel den Falllinien der im Umfeld bereits vorhandenen Straßenzüge (Rotachstraße, Alois-Wagner-Straße) folgend talwärts bewegen. Darüber hinaus sind für die privaten Bauherren in Kapitel 4.4 der textlichen Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes auch noch ergänzende Hinweise und Empfehlungen (wasserdichte Untergeschosse, angepasste Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern etc.) zur Ausgestaltung der Wohngebäude enthalten. Weitergehende Maßnahmen bzw. Planungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und auch nicht möglich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird grundsätzlich empfohlen.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Broschüre „**Wassersensible Siedlungsentwicklung**“ grüne & blaue Infrastruktur“ Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm „Wassersensibles Planen und Bauen - Bayerische Architektenkammer (byak.de)
- Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung, Eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer
[Arbeitshilfe: Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - eine pragmatische Anleitung für Kommunen und deren Planer \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/bayern/umwelt/umwelt/wasser/wassersensibles-planen-und-bauen)

• naturnahe Regenwasserbewirtschaftung
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

weitere Links:

- Bayerisches Bauministerium: [Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung \(bayika.de\)](https://www.bayern.de/bayern/umwelt/umwelt/wasser/wassersensibles-planen-und-bauen)

Schreiben vom 27.07.2021 des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr mit dem Titel: *Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:*

- Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)
- Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen“
- [b4-1524-2-7_stmuv_stmi_gag_002_reinschrift.pdf \(bayern.de\)](https://www.bayern.de/bayern/umwelt/umwelt/wasser/wassersensibles-planen-und-bauen)

Schreiben vom 19.11.2021 vom StMI und StMUV mit dem Titel: *Impulse für einen nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser durch Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr*

Das Landratsamt Oberallgäu erhält einen digitalen Abdruck dieses Schreibens.

Beschluss:

Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung sowie zu geeigneten Schutzvorkehrungen vor eindringendem Abwasser werden zur Klarstellung als textliche Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt. Die darüber hinaus aufgezeigten Broschüren und Arbeitshilfen etc. sowie die darin enthaltenen Empfehlungen und Hinweise werden von der Gemeinde im Rahmen kommunaler Bauleit- und Erschließungsplanungen beachtet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

22_AllgäuNetz GmbH & Co.KG

Schreiben vom 30.03.2023

Mit Schreiben vom 01.03.2023 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert. 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 Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkoppelung 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 Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

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.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Beschluss:

Die Ausführungen der AllgäuNetz GmbH & Co. KG zur technischen Erschließung des neuen Wohngebietes mit Energie und Telekommunikationsinfrastruktur etc. werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der technischen Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Zur konkreten planerischen Einbindung dieser Infrastruktur in die Erschließungsplanung erfolgt eine gesonderte Abstimmung mit der AllgäuNetz GmbH (Spartengespräch etc.). Für den Bebauungsplan ergibt sich dadurch kein Erfordernis zu einer Anpassung.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit ging während der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ ein, welche wie folgt abgewogen wird:

B1_Bürger 1

Schreiben vom 28.03.2023

Die Bürger haben die Möglichkeit auf dem Grundstück Nr. 4 ein Haus zu bauen. Daher beantragen sie folgende Erweiterungen im Bebauungsplan:

- 1. Im Rahmen ihrer Planung ziehen die Bürger in Erwägung westlich des Hauses eine Garage zu errichten. Da jedes andere Grundstück größere ausgewiesene Flächen für Garagen „Ga“ hat und zudem die beiden südlichen Grundstücke 5 und 6 auch jeweils Garagenplätze an der Westseite haben, macht es aus Sicht der Bürger auch Sinn, den Bürgern die Möglichkeit offen zu halten ebenfalls dort eine Garage zu bauen. Die Bürger denken, dass dies optisch gut ins Bild passen würde. Daher bitte die Bürger um eine Erweiterung der „Ga“-Fläche im Westen entsprechend folgender Skizze.*
- 2. Zudem bitten die Bürger zu prüfen, ob die Abweichung von Satteldächern bei Garagen / Carports möglich wäre, um darauf eine Dachterrasse zu errichten. (Siehe z. B. Rottachstraße 10, Oy-Mittelberg). Die Bürger hoffen, dass die Gemeinde ihren Anliegen entsprechen könne und hoffen auf eine positive Rückmeldung.*

Beschluss:

Zu 1.:

Zur Klarstellung und Gleichstellung der Überbaumöglichkeiten durch Garagen wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf der Westseite des Baufeldes 4 eine Fläche für Garagen („Ga“) redaktionell ergänzt. Den künftigen Bauherren kann damit eine größere Variabilität bei der Verortung ihrer Garage eingeräumt werden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Zu 2.:

Einer Abweichung von der festgesetzten Dachform der Garagen (geneigtes Dach) wird aus ortsgestalterischen und städtebaulichen Gründen nicht zugestimmt. Aus Sicht der Gemeinde wären hierdurch nachteilige Auswirkungen auf das in der Ortslage Mittelberg vorherrschende Ortsbild zu erwarten, zumal eine derartige Befreiung nicht nur auf ein einzelnes Baufeld beschränkt werden könnte. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dachform der Garagen und Carports wird aus den genannten Gründen nicht vorgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 2

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13b BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Infolge der vorgenommenen redaktionellen Klarstellungen und Konkretisierungen ist kein erneutes Beteiligungsverfahren mehr erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

a) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ in der Folge in Kraft.

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Mittelberg - Am Vogatsbichel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12.06.2023, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 12.06.2023 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ gebilligt. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

519. Bauleitplanverfahren "Peterstal - Schachenstraße"

a) Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 25, Gmkg. Peterstal soll in einem nordöstlichen Teilbereich auf einer Fläche von ca. 6.200 qm ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Ausweisung dient der überwiegenden Unterbringung von Wohnnutzung.

Das Grundstück liegt bisher im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bislang kein Planungsrecht besteht. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg ist der zu planende Bereich bisher als „Landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich“ mit vereinzelt „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ im Randbereich dargestellt.

Zur planerischen Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist demzufolge eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg (16.Änderung) erforderlich. In diesem Verfahren soll das Änderungsgebiet als „Wohnbauflächen“ mit dem Ziel „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Grünflächen dargestellt werden. Parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch das Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan „Petersthal - Schachenstraße“ durchgeführt.

In der sich anschließenden Diskussion bestätigt der Vorsitzende, dass die privatrechtlichen Themen mit dem bisherigen Eigentümer vertraglich geregelt sind. Diese beinhalten auch die obligatorische Hauptwohnsichtverpflichtung sowie die Festschreibung von zwei Gebäuden für touristisch genutzte Ferienwohnungen. Der bestehende Trampelpfad soll -wenn auch in der Lage etwas verschoben- erhalten bleiben. Aufgrund der Nähe zum Vereins- und Gästehaus, Metzgerei und Schlosser ist zeitnah ein Immissionsgutachten einzuholen. Aus dem Gemeinderat wird informiert, dass die Petersthaler Vereine mittelfristig eine Verlängerung des Vereins- und Gästehauses überlegen. Hier sollte im Rahmen des Bebauungsplanes, sowie der späteren Grenzziehung mögliches Entwicklungspotential berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des künftigen Bebauungsplangebietes „Petersthal - Schachenstraße“ (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Er umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 25, Gmkg. Petersthal.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet - WA) auf einer Fläche von ca. 6.200 qm im nordöstlichen Grundstücksbereich. Vier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sollen der Deckung des einheimischen Bedarfes dienen. Ein fünftes Wohngebäude ist für den Grundstückseigentümer vorgesehen. Zwei weitere Gebäude sind für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Auf dem übrigen Teil des 9.906 qm großen Grundstückes ist eine extensive Grünflächennutzung (auch als Ausgleichsfläche) geplant.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Beschluss:

Gemäß § 2 Abs.1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Petersthal - Schachenstraße“ beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich (siehe Lageplan unter Buchstabe a dieses TOP) des Bebauungsplanes „ Petersthal - Schachenstraße“ umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 25, Gemarkung Petersthal. Der Bebauungsplan „ Petersthal - Schachenstraße“ wird im sogenannten Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung/ erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 25 soll im nordöstlichen Teil auf ca. 6.200 qm ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Ausweisung dient der überwiegenden Unterbringung von Wohnnutzung. Der Lageplan unter Buchstabe a dieses TOP ist Bestandteil des Beschlusses.

Vier Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sollen der Deckung des einheimischen Bedarfes dienen. Ein fünftes Wohngebäude ist für den Grundstückseigentümer vorgesehen. Zwei weitere Gebäude sind für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Auf dem übrigen Teil des 9.906 qm großen Grundstückes ist eine extensive Grünflächennutzung (auch als Ausgleichsfläche) geplant.

Das Grundstück liegt bisher im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich bislang kein Planungsrecht besteht. Im wirksamen Flächennutzungsplan

der Gemeinde Oy-Mittelberg ist der zu planende Bereich bisher als „Landschaftsprägende Grünfläche im Außenbereich“ mit vereinzelt „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ im Randbereich dargestellt.

Zur planerischen Sicherung der geplanten Wohnnutzung ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Petersthal - Schachenstraße“ erforderlich. In diesem soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Grünflächen dargestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

520. Änderung der Geschäftsordnung für den Gemeinderat

In der Geschäftsordnung des Gemeinderates aus dem Jahre 2020 ist in § 9 Abs. 3 Nr. 1 Teil A Buchstabe j geregelt, dass der Verwaltungsausschuss zuständig ist für „*Liegenschaften der Gemeinde Oy-Mittelberg; Grundstücksangelegenheiten*“.

Ergänzend ist hinsichtlich der Befugnisse in § 9 Abs. 3 Teil B Buchstabe a geregelt, dass der Verwaltungsausschuss bis zu einem *Betrag in Höhe von 20.000 € im Einzelfall entscheidet*.

Diese Zuständigkeiten sollen grundsätzlich unverändert bleiben. Allerdings wird vorgeschlagen, die Genehmigung notarieller Urkunden unabhängig von Wert- bzw. Flächengrenzen generell dem Gemeinderat zuzuordnen. Dies ermöglicht auch einen schnelleren Vollzug aufgrund der kürzeren Sitzungsintervalle gegenüber dem Verwaltungsausschuss.

Beschluss:

Die Geschäftsordnung des Gemeinderates i.d.F. vom 04. Mai 2020 wird wie folgt geändert:

§ 2 wird nach der Nr. 27 wie folgt ergänzt:

28. die Genehmigung aller notariellen Urkunden mit gemeindlicher Beteiligung und zwar unabhängig von der Wertgrenze nach § 9

§ 9 Abs. 3 Nr. 1 Teil B Buchstabe a im 5. Spiegelstrich erhält folgende Fassung:

Grunderwerbsangelegenheiten und Straßengrundabtretungen (ohne Genehmigung notarieller Urkunden) bis zu einem Betrag in Höhe von 20.000,00 € im Einzelfall.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

521. Gewerbegebiet - West

Vergabe der Straßennamen

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 13.03.2023 wurde über die Vergabe der Straßennamen im Bereich des „Gewerbepark-West“ beraten; dabei wurde keine Entscheidung getroffen. Der Bebauungsplan für den Bereich der neuen Gewerbeflächen nördlich und südlich der Autobahn wurde mit dem Namen „Gewerbepark-West“ aufgestellt. Die Erschließungsarbeiten sind bis auf wenige Restarbeiten abgeschlossen. Die Widmung der Straße als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt durch den Bauausschuss nach Fertigstellung der Bauarbeiten und der Vermessung. Durch die Widmung wird die verkehrsmäßige Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

Unabhängig davon soll nun ein Straßename festgelegt werden, da dieser für die Bauherren und Erschließungsträger (z.B. Stromanschluss) notwendig ist. Die Flurbezeichnung beider Teilflächen lautet „Wilde“. Das bestehende Gewerbegebiet „An der Autobahn“ führt die Straßenbezeichnung „Gewerbepark“.

Hierzu wurden im Bauausschuss bereits verschiedene Vorschläge diskutiert, wie z.B. „Gewerbestraße“, oder „Gewerbepark-West“ (Verwechslungsgefahr?), oder „Industriestraße“, oder „An der Wilde“. Aufgrund der Nord- und Südteilung wurde auch der Vorschlag „Obere Wilde“ und „Untere Wilde“ vorgebracht. In der Diskussion wird die Verwendung des bisherigen Flurnamens grundsätzlich begrüßt. Trotzdem wird insbesondere für den südlichen Teil vorgeschlagen, wie bei ähnlichen Fällen in der Vergangenheit, auch den zukünftigen Gewerbetreibenden in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Beschluss:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Der für den südlichen Bereich vorgesehene zukünftige Gewerbetreibende wird hinsichtlich eines Vorschlags für den Straßennamen angefragt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 1

522. Verschiedenes, Anfragen

a) Sanierung der GV-Straße zwischen Faistenoy und Oy

Die bauausführende Firma Kutter hat mitgeteilt, dass die vorbereitenden Fräsarbeiten nach aktuellem Stand in der Woche ab dem 19.06.23 stattfinden werden. Diese Arbeiten sind bei fließendem Verkehr (punktuelle halbseitige Sperrung) möglich. In der darauffolgenden Woche erfolgen dann die Asphaltarbeiten, beginnend in Faistenoy (Dauer ca. 3 Tage). Hierfür ist eine Vollsperrung der Strecke erforderlich. Die Umleitung erfolgt über die Bundesstraße. Der Anliegerverkehr wird so lange wie möglich gewährleistet.

b) Sanierung der „Siedlungsstraße BA II“ in Oy – voraussichtlicher Baubeginn

Der Baubeginn ist voraussichtlich in KW 25 oder 26 vorgesehen. Eine Anliegerinformation ist zeitnah vorgesehen.

c) Asphaltsanierung der Ortsumfahrung Petersthal

Gemeinderat Rothermel erkundigt sich, weshalb die Umfahrung nicht vollständig saniert wird. Der Vorsitzende verweist hierzu auf die Entscheidung des Bauausschusses, welche Grundlage für den Sanierungsabschnitt ist. Soweit notwendig, ist eine Sanierung der Reststecke im Zuge der Erschließungsarbeiten im Bereich des Bebauungsplans „Petersthal-Schachenstraße“ möglich.