

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2021

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

200. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Unterzollhaus“

a) Abwägung zu den Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

Zu diesem Tagesordnungspunkt war auch Arch. Hofmann anwesend.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 07. Okt. 2020 wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange informiert, dass bis zum 13. Nov. 2020 zur Planfassung vom 28.09.2020 Stellung genommen werden kann:

- Regierung von Schwaben, höhere Landesplanungsstelle
- Regionaler Planungsverband
- LRA – Bauleitplanung
- LRA – techn. Umweltschutz
- Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kempten
- AllgäuNetz GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer Schwaben
- Industrie- und Handelskammer
- Zweckverband Fernwasserversorgung
- Autobahndirektion Südbayern
- Eisenbahn-Bundesamt
- Gemeinde Durach
- Markt Sulzberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
- Abwasserverband Kempten
- Kreisbrandrat
- Deutsche Bahn AG
- Staatliches Bauamt Kempten
- Bayerisches Landesamt – Denkmalpflege
- Wasserverband Oberzollhaus

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **ohne Bedenken und Anregungen** sind eingegangen:

Autobahndirektion Südbayern	E-Mail vom 12.11.2020
Regionaler Planungsverband	E-Mail vom 12.11.2020
IHK Schwaben	E-Mail vom 06.11.2020
Regierung von Schwaben	E-Mail vom 04.11.2020
Eisenbahn-Bundesamt	Schreiben vom 23.10.2020
IHK Schwaben	E-Mail vom 23.10.2020
Gemeinde Durach	Schreiben vom 22.10.2020
Markt Sulzberg	Schreiben vom 19.10.2020
Fernwasserversorgung Oberes Allgäu	Schreiben vom 15.10.2020
AllgäuNetz GmbH & Co. KG	Schreiben vom 09.10.2020
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	Schreiben vom 14.10.2020
Abwasserverband Kempten (Allgäu)	E-Mail vom 09.10.2020

Folgende Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange **mit Bedenken bzw. Anregungen** sind eingegangen:

1. Landratsamt Oberallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 19.10.2020

Unsere Anmerkungen zum Bebauungsplan vom 16.10.2019, Az: SG 22.1-610/1-L-19.10Oy, wurden hervorragend in der neuen Planung umgesetzt.

Die textliche Festsetzung in Nr. 12.2 „Das zusätzliche Baufenster auf Flurnr. 1406 ist aufgrund der Emissionssituation für Wohnnutzung nur geeignet, wenn zeitgleich die benachbarte Schreinerei eingestellt wird“ ist nicht

Grundlage der immissionsschutzfachlichen Bewertung. Siehe Schreiben vom 20.01.2020, Az: SG 22.1-610/1-L-20.01.Oy.

Gegen den Bebauungsplan „Unterschollhaus“ in der Fassung vom 28.09.2020 bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine **Bedenken**.

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung in Nr. 12.2 hinsichtlich der benachbarten Schreinerei wird entsprechend der Anregung geändert bzw. ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

2. Landratsamt Oberallgäu – Bauleitplanung / Naturschutz u.a., Schreiben vom 13.11.2020

- a) *Bereits mit Stellungnahme vom 23.10.2019 haben wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterschollhaus“ Stellung genommen. Seinerzeit haben wir Ihnen mitgeteilt, dass wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterschollhaus“ erheben. An dieser Aussage können wir auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB festhalten.*

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- b) *Da der Bebauungsplanentwurf neben den (neuen) überbaubaren Flächen auch die Festsetzung einiger „öffentlicher und privater Grünflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ vorsieht, hatten wir in unserer Stellungnahme gefordert, dass für diese Festsetzungen eine städtebauliche Begründung erarbeitet werden muss und dass dabei auch die privaten Belange/Interessen der Grundstückseigentümer zu berücksichtigen sind. Auch eine Begründung, weshalb die Festsetzung „MD“ gerechtfertigt ist und das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, hatten wir eingefordert. Diesen Anregungen/Empfehlungen ist die Gemeinde in der Begründung weitergehend nachgekommen. Auf eine weitergehende Äußerung hierzu verzichten wir deshalb.*
- c) *Durch die Lage von Teilflächen innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes mussten teilweise die Baugrenzen reduziert oder ganz zurückgenommen werden (siehe z.B. Fl.Nrn. 6111 und 1426/2). Die davon betroffenen Gebäude (oder Gebäudeteile) genießen deshalb lediglich Bestandschutz.*

Beschluss:

Die Bestätigung zur richtigen Wahl der Verfahrensart nach § 13 a BauGB, der Festsetzung Dorfgebiet als Gebietscharakter, zu den Baugrenzen sowie der zugehörigen Begründungen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- d) *Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass durch die bloße Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die dingliche Sicherung nicht ersetzt wird.*

Beschluss:

Zur Sicherung der Erschließung wird ein § 14 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ in die Satzung aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- e) *Aus der Zeichnung sollte sich noch unmissverständlich ablesen lassen, dass die auf den Fl.Nrn. 1409/1, 1410 und 1411 vorhanden bzw. geplanten Gebäude zum Bauraum 5 gehören sollen.*

Beschluss:

Zur Verdeutlichung des Geltungsbereichs des Bauraums 5 wird die Zeichnung entsprechend konkretisiert.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- f) *Aufgrund der Lage in einem faktischen Überschwemmungsgebiet wird das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Stellung nehmen, weshalb wir auf eine Äußerung zu diesen Festsetzungen verzichten.*

Beschluss:

Wir nehmen zur Kenntnis, dass zur Überschwemmungsthematik eine Stellungnahme durch das WWA Kempten erfolgt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

3. Landratsamt Oberallgäu – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.10.2020

1. *Es ist unklar, wie das Grundstück mit der Flurnummer 1586/0 erschlossen werden soll. Durch die Erschließung darf es nicht zu einer Beeinträchtigung der Gewässer und deren Begleitvegetation kommen.*
2. *Einfriedungen müssen zum Gelände einen Abstand von mindestens 0,15 m aufweisen, damit sie für Kleintiere durchlässig sind.*
3. *Die Entwicklung und Pflege der Ausgleichsfläche ist so durchzuführen, wie in der E-Mail vom 18.06.2020 erläutert. Die jährlich erste Nutzung muss eine Mahd sein. Danach ist auch eine Beweidung möglich.*
4. *Im 5 m Bereich ab der Böschungsoberkante der Gewässer dürfen keine Geländeauffüllungen stattfinden*

Beschluss:

Zu 3.1. Die Erschließung des Baugrundstücks auf Fl.Nr. 1586 erfolgt über die private Zuwegung auf Fl.Nr. 1409. Entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung wird ein ausreichender Abstand zum Gewässer einschließlich dem Erhalt der Begleitvegetation berücksichtigt.

Zu 3.2. Eine entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzung wird unter Nr. 2 „Einfriedungen“ ergänzt.

Zu 3.3. ein ergänzender Vermerk von Frau Rothmayr liegt vor, die Pflegevorschläge wurden in die Satzung übernommen.

Zu 3.4. Ein entsprechender Hinweis wird unter Nr. 11.4 des Bebauungsplans ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

4. Landkreis Oberallgäu - Kreisbrandrat, Schreiben vom 28.10.2020

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. *Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung 02/2007 herzustellen.*
2. *Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.*

Beschluss:

Zu 1. Der Hinweis zu der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweistext wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2. Der Hinweis zu der Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei Überflurhydranten DN 100 mit einem Abstand von ca. 110 m. Ein textlicher Hinweis hierzu wird in den Bebauungsplan unter Hinweise aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 13.11.2020

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und

die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG). Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Beschluss:

Durch Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung wird der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich deren Wartung und Instandhaltung, Umbau und Erneuerung weder verzögert, noch behindert oder beeinträchtigt, da sich das Gebiet in räumlicher Entfernung zum Bahngelände befindet und zudem eine Staatsstraße dazwischen liegt. Dies gilt auch für mögliche Erweiterungen, sofern sie innerhalb des Betriebsgeländes der Bahn vorgenommen werden und sich nicht auf das Privatgelände künftiger Bauherren erstrecken.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

a) Immobilienrechtliche Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Vorübergehende Inanspruchnahme:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Vereinbarung (kostenpflichtig) abzuschließen ist. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und Ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.

Beschluss:

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb werden der deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse gewährt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- c) *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde, oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. Vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.*

Beschluss:

In die Satzung wird folgender Hinweis aufgenommen: In der Umgebung der Bahnanlagen und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Für geeignete Schutzmaßnahmen gegen Emissionen sind die künftigen Bauherren selbst verantwortlich und müssen auch die Kosten hierfür tragen.

Ergänzend sei auf die Stellungnahme des technischen Umweltschutzes des Landratsamtes verwiesen, wonach Immissionen aus der westlich des Bebauungsplangebietes liegenden Bahnlinie keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- d) *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (TUL), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. Die Verrechnung mit dem Kunden erfolgt direkt durch die o-g. Organisationseinheit. Ansprechpartner: Herr Markus Heppe, Telefon: 030/297-56504, per Mail: markus.heppe@deutschebahn.com. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, Team Leitungskreuzung bzw. Team Gestattungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen. Informationen zu Leitungskreuzungen, Antragstellung und dem Prüfverfahren sind im Internet unter folgender Adresse abrufbar: http://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen.html*

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teils in die Begründung aufgenommen. Die Kreuzung der Bahnlinie durch Erschließungseinrichtungen im Zuge dieser Bauleitplanung ist nicht erforderlich und auch topographisch nicht möglich, da das Plangebiet wesentlich tiefer liegt als die Bahntrasse.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- e) *Hinsichtlich der geplanten Verbesserung der Hochwassersituation bitten wir um Beachtung der folgenden Hinweise:*
Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und vollinhaltlich in die Begründung aufgenommen. Eine Ableitung von Niederschlagswasser in Entwässerungseinrichtungen der Deutschen Bahn ist nicht vorgesehen und auch topographisch nicht möglich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

- f) *Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

Beschluss:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an keine Flächen der Deutschen Bahn und regelt im Wesentlichen die Bebauung eines bereits erschlossenen Gebietes. Außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches befinden sich einige Gebäude, die deutlich näher an die Bahnlinie angrenzen. Die Baugrundstücke befinden sich ausnahmslos deutlich niedriger als der Bahnkörper. Aufgrund des deutlichen Abstandes zur Bahnlinie, den topographischen Gegebenheiten sowie im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung in unmittelbarer Bahnlinie außerhalb des Geltungsbereiches sind Belange der DB durch diese Bauleitplanung nicht berührt. **Die Vorlage zukünftiger Anträge auf Baugenehmigung an die DB zur Einholung von Stellungnahmen ist nicht erforderlich.**

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 12.11.2020

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials an-

zuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Auch von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird dem Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Beschluss:

Der Wortlaut wird vollinhaltlich in der Begründung unter 3.4 Entsorgung, Aushub aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Hinweise von unserer Stellungnahme vom 16.10.2019, wurden in dem „Begründungsentwurf 28.09.2020 für Auslegung“ übernommen, bis auf den Punkt, dass Grundwassergefährdungen zu vermeiden sind. In dem .Satzungsentwurf 28.09.2020 für Auslegung Ok“ wurde hingegen der Passus bzgl. der zu vermeidenden Grundwassergefährdung aufgeführt, die weiteren Hinweise konnten wir jedoch nicht finden. Wir bitten um jeweilige Komplettierung.

Beschluss:

Die Begründung wird unter 3.5 Grundwasser entsprechend der Stellungnahme vom 16.10.2019 ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone versickert werden, sofern dies der Untergrund zulässt. Falls dies aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht möglich ist, soll es nach Zwischenspeicherung in privaten Zisternen in den nächsten Bachlauf eingeleitet werden. Die Drosselabgabe wird mit 0,3 l/s je 100 m² angegeben. Dies entspricht der Vorgabe des Merkblattes DWA-M153 für kleine Hügel- und Berglandbäche.

Der vorhandene Bachlauf im Planungsgebiet ist hydraulisch bereits sehr stark belastet, (siehe hydraulische Voruntersuchung und 2 D Wasserspiegelberechnung). Es ist deshalb bereits vom Planer in den Hinweisen erwähnt, sehr wichtig, dass diese privaten Anlagen richtig gebaut und dann sorgfältig gewartet werden. Dies soll vom Wasserverband Oberzollhaus überwacht werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Entgegen der Feststellung in Nr. 2.4 ist eine erlaubnisfreie Einleitung nach TRENÖG nicht möglich, da die Entwässerungsfläche grösser 0,5 ha auf 1 km Gewässerabschnitt ist. Die NWFreiV kann hier deshalb nicht angewendet werden. Wir weisen nochmals darauf hin, dass es aus Kostengründen sinnvoll wäre,

wenn die Erlaubnis zentral vom Wasserverband Oberzollhaus beantragt würde. Es ist fraglich, ob den einzelnen Bauherrn oder seinem Planer die Unterlagen und Angaben einen Wasserrechtsantrag (2. B. über andere benachbarte Einleitungen) überhaupt zur Verfügung stehen. Zudem kommen auf jeden Antragsteller erhebliche Kosten für Antragstellung durch ein Ing.Büro und die Erlaubniserteilung zu.

Beschluss:

Nr 2.4 wird dahingehend geändert, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer nicht ohne Erlaubnis möglich ist. Da der Wasserverband Oberzollhaus eine zentrale Beantragung ablehnt ist der Antrag jeweils vom Bauherrn selbst oder über ein entsprechendes Ing.Büro zu stellen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Überschwemmungsgebiet

a) *Wie in unserer letzten Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 16.10.2019 ausgeführt und auch in den vorliegenden Unterlagen dargelegt verlaufen im Ortsbereich von Oberzollhaus mehrere kleine Fließgewässer 3. Ordnung, die im Zuge von Hochwasserereignissen auch Bereiche des Planungsbereichs überschwemmen. Dies ist demnach für den Bemessungsfall (HQ100 bzw. HQ100+15 % Klimazuschlag) entsprechend den beigefügten Unterlagen einer 2d-hydraulischen Voruntersuchungen zum Hochwasserschutz durch Büro IWA für den vorliegenden Bestandszustand berechnet und dargestellt worden. Das Büro IWA gibt in einem Voruntersuchungskonzept erste bauliche Hinweise, wie solche Überschwemmungen im Ort vermieden bzw. gemindert werden können. Dabei ist ausdrücklich festzustellen, dass es sich hierbei eben um Voruntersuchungen bzw. Planungskonzepte zur Herstellung des Hochwasserschutzes handelt, die zum gegenwärtigen Planungstand weder eine Genehmigungsreife haben (Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG) und schon gar nicht Planungsunterlagen zur baulichen Umsetzung darstellen. Es werden im Bebauungsplan teilweise schon wasserwirtschaftliche Flächen, die insbesondere zur Erhaltung des Überschwemmungsgebietes und zur Verbesserung des Hochwasserschutzes (z.B. für angedachte Flutmulde) vorgesehen sind, ausgewiesen aber zur wirklichen Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen wird wohl noch Grunderwerb und vertiefte Abstimmungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Anliegern angefordert werden. Daher muss, wie auch in der Nr. 2.7 der Begründung genannt, für das vorliegende Bebauungsplanverfahren von der Bestandsituation ausgegangen werden das rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiet (HQ100) hierzu ist im Bebauungsplan als blau schattierte und dick umrandete Flächen dargestellt.*

Hinsichtlich eines solchen faktischen Überschwemmungsgebietes ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in einem solchen bestehenden Innerortsbereich insbesondere zu berücksichtigen:

1. *Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger (sowie Anlieger)*
2. *Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und*
3. *Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.*

Als Maß für eine hochwasserangepasste Bauweise ist hier der Bemessungshochwasserspiegel (HQ100) plus 50 cm Freibord anzusetzen, Seit dem letzten Vorgang zu vorzeitigen Beteiligung im Oktober 2019 wurden hinsichtlich der Thematik Überschwemmungsgebiet einige Änderungen bzw. Ergänzungen der planerischen und textlichen Fassung vorgenommen. Hierbei wurden insbesondere mittlerweile die neuen einzelnen Baugrenzen soweit versetzt bzw. verkleinert, dass diese nun gerade nicht mehr innerhalb des berechneten bestehenden Überschwemmungsgebietes (HQ 100) sich befinden. Straßen im Ortskern (v.a. die Nord-Süd-Achse), der Spielplatz und ein kleines Haus befindet sich aber noch darin. Hinsichtlich der Mindesthöhe für das hochwasserangepasste Bauen wird unter Nr. 11.2 der textlichen Festsetzung auf die 50 cm über der Überschwemmungszone verwiesen. Dies ist grundsätzlich richtig, aber unseres Erachtens wäre es viel zweckmäßiger wenn für jedes Baufeld diese Höhe konkret mit Angaben in Meter über NN im Bebauungsplan bereits bindend vorgegeben wäre und dann ggf. noch durch eine Höhenlinie die auch den Höhenverlauf des Bemessungswasserspiegels plus 50 cm zeigt dargestellt würde. Sonst muss jeder Bauwerber über die Gemeinde das Ing.-Büro bemühen, um in das Berechnungs-Modell zu schauen. Gegen die Beachtung der Mindesthöhe für hochwasserangepasstes Bauen widerspricht bzw. ist zumindest recht missverständlich im neuen eingefügten Nr. 5.5 die Höhenangaben für die Zulässigkeit von Garagen benannt.

Beschluss:

Da im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen eine Verbesserung des Abflussverhaltens bei Starkregen zwar vorgesehen, aber in der Praxis noch nicht umgesetzt sind, wird bei der rechnerischen Ermittlung des Überschwemmungsgebiets (HQ100) richtigerweise die Bestandssituation dargestellt. Entsprechend der Stellungnahme des WWA wird der Bemessungshochwasserspiegel (strichlierte Fläche mit blauer Umrandung) dargestellt und die Baugrenzen entsprechend reduziert. Die zusätzliche Darstellung des Freibords (plus 50 cm) in der Planzeichnung ist technisch nicht, bzw. nur

mit einem erheblichen Aufwand möglich. Daher wird das in der Planzeichnung dargestellte Überschwemmungsgebiet wie besprochen in regelmäßigen Abständen durch NN Höhen ergänzt, die textliche Festsetzung unter NR. 11.2 konkretisiert und die Begründung angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) *Auf den Hochwasserabfluss bzw. das Überschwemmungsgebiet spielt auch eine wesentliche Rolle, dass im faktischen Überschwemmungsgebiet auch außerhalb der einzelnen vorgesehenen Baufelder keine negativ wirkenden Anlagen errichtet und keine Veränderungen und Handlungen vorgenommen werden, die ggf. nach Bau-recht sogar genehmigungsfrei wären. Auf diesen Umstand wird unter Nr. 11.1 der textlichen Festsetzung bisher nur recht kurz eingegangen. Die dabei unter Nr. 11.1 niedergeschriebene Verbotsliste müsste aus „unserer Sicht noch ergänzt werden bzw. noch detaillierter ausgeführt werden. Hier müssen wir demnach sinngemäß gerade auf die weiteren Vorgaben des §78a WHG verweisen bzw. die wesentlichen Verbote daraus sollten für dieses faktische Überschwemmungsgebiet konkret hier weitestgehend in den textlichen Festsetzungsteil des Bebauungsplanes ergänzend im Wortlaut übernommen werden.*

Im Überschwemmungsgebiet ist insbesondere Folgendes untersagt:

- *die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können,*
- *das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,*
- *die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen*
- *das Ablagern und das nicht nur kurzfristige Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- *Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,*
- *Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen.*

Beschluss:

Nr. 11.1 der textlichen Festsetzung wird in Bezug auf die niedergeschriebene Verbotsliste entsprechend der Stellungnahme des WWA vom 12.11.2020 im Wortlaut ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gewässerausbau/Gewässerunterhalt/Gewässerrandsteifen

Hierauf wurde mittlerweile in der neuen Nr. 9.6 der textlichen Fassung eingegangen.

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gefährdung durch Grundwasser

Hierauf wurde mittlerweile in der neuen Nr. 11.3 und auch unter Nr. 4.1 der textlichen Fassung eingegangen.

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Wildabfließendes Wasser/Starkregenabflüsse

Dieses Thema wird nun unter Nr. 4.1 der textlichen Fassung aufgegriffen und gegenüber unseren Ausführungen aus unserer letzten Stellungnahme vom 16.10.2019 aber deutlich gekürzt abgehandelt.

Beschluss:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

7. Staatliches Bauamt Kempten, Schreiben vom 03.11.2020

Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 30.09.2020 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit. An Einmündungen und Zufahrten in die St 2520 sind in 5 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke von 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurachsen Staatsstraße) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahn freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt. Die Sichtdreiecke der Plangasse sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans noch mit aufzunehmen.

Beschluss:

Das Sichtdreieck der Plangasse A wird in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

8. Handwerkskammer für Schwaben, Schreiben vom 30.10.2020

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Kempten zu folgendem Ergebnis gekommen:

Mit der städtebaulichen Zielsetzung der Nachverdichtung unter Lösung der Hochwasserproblematik besteht **grundsätzlich Einverständnis**.

Unter Ziffer 2.8 unter Immissionsschutz ist von einer Schreinerei die Rede. Es handelt sich hierbei um die Schreinerei von Hans-Peter Martin im Föhrenweg 1, 87466 Oy-Mittelberg. Der Betrieb hat sich auf die Restaurierung von Möbeln spezialisiert. Es handelt sich um ein Ein-Mann-Unternehmen. Es werden keine Lackierarbeiten ausgeführt. Zu Recht heißt es daher, dass von der Schreinerei für die geplanten Wohngebäude mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Aufgrund dessen erscheint dieser Betrieb in dieser konkreten Betriebsform bereits als atypisch. Zudem sind gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben allgemein zulässig.

Der Abstand zum geplanten Gebäude ist nach unserem Dafürhalten groß genug, so dass bei dessen Errichtung nicht zwingend die Einstellung des Schreinereibetriebs gefordert werden kann. Sowohl die Abstandsflächen also auch die Vorgaben des Brandschutzes werden eingehalten. Des Weiteren werden im Hinblick auf den Lärm ebenfalls die maßgeblichen Richtwerte eingehalten werden.

Beschluss:

Die Festsetzung 12.2 sowie die zugehörige Begründung werden ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

9. Bayerisches Landesamt - Denkmalpflege

a) Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

In dieser Angelegenheit hat sich das BLD bereits zuvor geäußert. Diese Stellungnahme behält weiterhin vollumfänglich Bestand. Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Baudenkmalpflege keine grundsätzlichen Einwände. Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich **ein Baudenkmal** nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG: Eschenweg 9. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Mittelstallbau mit flachem Satteldach, Wohnteil Blockbau verschindelt und verputzt, spätes 18. Jr., Wirtschaftsteil verändert. Mit Rücksicht auf das Baudenkmal sollte aus denkmalfachlicher Sicht für das westlich anschließende Gebäude auf Flur-Nr. 1424 die maximal zulässige Geschosshöhe von III auf II + DG reduziert werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zu dem Baudenkmal auf dessen Bestand oder auf dessen Erscheinungsbild auswirken können, bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für PV-Anlagen im direkten Umfeld/Sichtbereich des Baudenkmal keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.

b) Bodendenkmalpflegerische Belange:

Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Hier ist anzumerken, dass es die Festsetzung II + D eigentlich nicht mehr gibt. Da aber der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht werden soll, wird III festgesetzt. Um eine dreigeschossige Wirkung zu unterbinden wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

Der Hinweis auf frühzeitige Abstimmung umliegender Baumaßnahmen mit den Denkmalbehörden und die Einholung der ggf. erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis sowie den Hinweis zu den PV-Anlagen werden in der Begründung unter 1.3.4 entsprechend ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

10. Wasserverband Oberzollhaus, Schreiben vom 25.10.2020

Der Wasserverband Oberzollhaus ist für die Wasserversorgung und für die Schmutzwasserentsorgung im entsprechenden räumlichen Geltungsbereich zuständig. Die weitere Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Kempten. Die Schmutzwasserentsorgung ist ausgelegt auf rein häusliches vergleichbares Abwasser. Davon abweichende Einleitungen sind im Vorfeld mit dem Abwasserverband abzustimmen und freizugeben. Darüber hinaus sind die Satzung, die Gebührenordnung, die Abwasserbeseitigungsordnung und die Wasserbezugsordnung des Wasserverbandes Oberzollhaus einzuhalten und bindende Vorgaben. Nach Durchsicht und Überprüfung der Unterlagen erfolgt unsere Stellungnahme wie folgt:

- 1. Eine eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser obliegt nicht in der Verantwortung des Wasserverbandes Oberzollhaus und wird auch nicht von diesem beantragt.*
- 2. Auf Seite 15 der Begründung muss die Flurnummer korrigiert werden. Sie lautet richtigerweise 1425/3.*
- 3. Änderungen in der Begründung Seite 15 Punkt 3.3*

Durch zwischenzeitlich umgesetzte Teilungen einzelner Flurnummer ergibt sich nun folgende Zusammenstellung

- a. Flurnummer: 1426/3*
- b. Flurnummer: 1426/2*
- c. Flurnummer: 1426*
- d. Flurnummer: 1427*

Einer Versorgung mit Trinkwasser und einer Entsorgung vom Schmutzwasser der oben genannten Flurnummern kann nur zugestimmt werden, soweit der Grundstückseigentümer einer dinglichen Sicherung für die Anlagenteile des Wasserverbandes Oberzollhaus zustimmt.

- 4. Die genaue Lage der Bestandsleitungstrassen (Wasser und Kanal) sind beim Wasserverband vor Baubeginn einzuholen und mit diesem abzustimmen.*

Beschluss:

Aufgrund Punkt 1 der Einlassung wurde 8.1 der Satzung dahingehend geändert, dass der Wasserverband für das Niederschlagswasser nicht mehr zuständig für die Beantragung ist, sondern der Bauherr selbst.

Punkt 2 wird redaktionell geändert auf Flurnr. 1425/3.

Die Vorbehalte in Punkt 3 und Punkt 4 zur Erschließung werden in der Begründung aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

GR Zitt als Vorsitzender des Wasserverbandes Oberzollhaus nahm nach Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2020 im Amtsblatt bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 statt. Folgende Stellungnahmen liegen vor:

Bürger 1, E-Mail vom 16.11.2020

Wie bereits persönlich besprochen, bitten wir um eine Anpassung der Ausrichtung des Baufensters (Grundstück mit der Flurnummer 1586) in südwestliche Richtung, in Anlehnung an das Grundstück im Föhrenweg 4. Wir würden das Haus (Garten und Terrasse) gerne südwestlich ausrichten (wie beispielsweise bei xxxxxxxx).

Zudem bitten wir um eine Erweiterung des Baufensters um jeweils 1,5 Meter südlich sowie westlich.

Beschluss:

Die Planzeichnung wird entsprechend des Antrags geändert.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Bürger 2, Schreiben vom 16.10.2020 und E-Mail vom 11.11.2020

- a) *Hiermit beantrage ich die Erweiterung des Baufensters auf Flurnummer 1585. Die Erweiterung habe ich auf dem Bild im Anhang (Erweiterung Baufenster) eingezeichnet.*
- b) *Zudem möchte ich auf folgendes hinweisen.
Das bestehende Carport welches vor einigen Jahren errichtet wurde siehe Anhang (Luftaufnahme) ist nicht in den Bebauungsplan Unterzollhaus eingezeichnet.*
- c) *Hiermit beantrage ich die Erweiterung des Baufensters für eine zweite Wohneinheit auf östlicher Seite auf Flur. Nr. 1585. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 1200qm.*
- d) *Flur Nr. 1410 besteht bereits aus zwei Wohneinheiten, nicht wie im Bebauungsplan angegeben 1 Wohneinheit.*
- e) *Ein Anliegen wäre mir auch die Vergrößerung des Bachrohres westlich der Flur Nr. 1585 nachdem in Oberzollhaus in naher Zukunft immer mehr Häuser gebaut werden sollen.*

Beschluss:

- Zu a) Der Erweiterung des Baufensters kann nicht in vollem Umfang zugestimmt werden, da sonst zu wenig Flächen für Nebennutzung vorhanden sind, hierdurch würde der Druck auf die Fahrgasse und die angrenzende Bachböschung weiter erhöht.
- Zu b) Der angesprochene Carport ist genehmigungsfrei errichtet worden und verstellt aus städtebaulicher Sicht den Schaugiebel des Gebäudes. Der Standort befindet sich teilweise in der Überschwemmungszone und auf Kanälen und wird daher nicht als Baugrenze ausgewiesen, das Gebäude genießt jedoch Bestandsschutz.
- Zu c) Das Baufenster wurde zur Errichtung eines Doppelhauses auf 9,0 m verbreitert.
- Zu d) Die Nutzungsschablone des Bauraums wird entsprechend geändert.
- Zu e) Abflussverbessernde Maßnahmen und insbesondere eine Vergrößerung des angesprochenen Durchlasses sind bereits angedacht, sind aber im Detail nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Bürger 3, Schreiben vom 08.11.2020

Wir haben uns im Rahmen der öffentlichen Auslegung bzw. Bürgerbeteiligung zu o.g. Bebauungsplan mit den geplanten Festsetzungen und Anlagen befasst und möchte hierzu wie folgt Stellung nehmen:

1. Zur Planzeichnung und Satzung

- a) *Der Bebauungsplan sieht verschiedene Bauräume vor, die z.T. unterschiedliche Fortsetzungen enthalten. Gemäß Ziff. 3.2 werden im gesamten Gebiet nur Einzelhäuser zugelassen. Auf unserem Grundstück Fl.Nr. 1406 steht derzeit ein Wohngebäude, welches früher neben einer Wagnerei auch eine kleine Landwirtschaft enthielt.
Es handelt sich daher um ein verhältnismäßig großes Gebäude, welches aus unserer Sicht auch für eine spätere Doppelhausbebauung geeignet wäre. Wir beantragen hiermit in der Planzeichnung (Schablone Bauraum 7) anstelle „E“ – „ED“ festzusetzen. Auch im Hinblick auf die zulässige Zahl der Wohneinheiten erscheint eine Doppelhausbebauung denkbar.
Im Übrigen befinden sich im Ortsteil Oberzollhaus eine Vielzahl von Doppelhäusern, so dass hier ein Anpassung nicht untypisch wäre. Es erscheint uns nicht schlüssig, dass für einige Grundstücke keine Bauräume vorgegeben wurden?*
- b) *Da nicht absehbar ist, wie die Garage auf Fl.Nr. 1427 angefahren werden soll, beantragen wir, die mit einer Garage überbaubaren Fläche so zu erweitern, dass auch eine Anbindung an die Füssener Straße möglich ist.*
- c) *In Ziff. 10 ist von einer „Feuchtwiese“ die Rede, welche zu schützen und zu pflegen ist. Das ist aus unserer Sicht – zumindest im unmittelbaren Uferbereich des Baches - nachvollziehbar.
Die Bezeichnung „Biotop“, wie dies im zweiten Absatz dargestellt wird, wird von uns angezweifelt. Wir haben hierzu auch über ein einschlägiges Landschaftsplanungsbüro weitere Auskünfte eingeholt, die unsere Auffassung bestätigen.
Allerdings kann eine abschließende Beurteilung erst im späten Frühjahr 2021 erfolgen, da dann der Blütenstand erkennbar ist. Von einer „Biotop-Qualität“ dürfte unsere bisherige intensiv genutzte Wiese (regelmäßige Düngung und mindestens 3-fache Mahd) aber weit entfernt sein, auch wenn dies von der Unteren Naturschutzbehörde so kartiert wurde.*

Auf diese Bezeichnung wäre aus unserer Sicht im Bebauungsplan zu verzichten.

Im Übrigen wird in den vom Landratsamt vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ab dem 4. Jahr der 1. Schritt nicht vor dem 15. Juni vorgeschlagen. In der Satzung ist bereits ab dem ersten Jahr der 15. Juli als Festsetzung vorgesehen.

- d) *Die Bebaubarkeit unseres Grundstücks Fl.Nr. 1427 wurde aus Sicht des Immissionsschutzes vom Landratsamt beurteilt und nach Ansicht von Herrn Lehnberger als unproblematisch dargestellt. Auch was die Nähe zur Schreinerei betrifft, ist ein Konflikt nicht zu erwarten, zumal ja auch eine Festsetzung als „MD“ erfolgen soll. Dies hat Herr Lehnberger nochmals ausdrücklich bestätigt. Insofern bitten wir Ziff. 12.2 der Satzung ersatzlos zu streichen.*

2. Zur Begründung

Entsprechend den Ausführungen zu 1. Soll eine Anpassung in der Begründung erfolgen:

- a) *In 1.4.5 und 2.6 wird auf ein geschütztes Biotop verwiesen, dessen Bestand von uns bezweifelt wird.*
b) *Unter 2.8 ist von der Einstellung unserer Schreinerei (Fl.Nr. 1406) die Rede, sofern benachbart (Fl.Nr. 1427) eine Wohnbebauung erfolgt. Dies wurde von der Immissionsschutzbehörde nicht gefordert (RS mit Herrn Lehnberger)!*
c) *Die Flurnummer 1406 ist in den Ziff. 2.1.1 und 3.3 durch die Fl.Nr. 1427 zu ersetzen. Hier handelt es sich um eine Verwechslung!*

3. Zum Ausgleich

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichs für eine mögliche Bebauung einer Teilfläche auf Fl.Nr. 1427 ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Vielleicht könnten wir hierzu noch Informationen erhalten.

Beschluss:

- Zu 1 a) Die Planzeichnung wird entsprechend des Antrags geändert. Der Eindruck, dass für einige Grundstücke keine Bauräume zugewiesen wurden täuscht. Vielmehr werden manchmal gleichartige Grundstücke zu einem Bauraum zusammengefasst. Unterschiedliche Bauräume werden in der Regel nur durch eine Perllinie oder durch öffentliche Grundstücke getrennt.
- Zu 1 b) Die Rücksprache mit der zuständigen Behörde hat ergeben, dass eine zusätzliche Ausfahrt unter Auflagen möglich ist (Sichtdreieck). Dies wird somit in der Planzeichnung ergänzt und die Baugrenzen werden ausgeweitet.
- Zu 1 c) Eine nochmalige Nachfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde hat ergeben, dass es sich eindeutig um ein Biotop handelt. Die Auflagen zur Pflege wurden konkretisiert, damit die Ausgleichsfläche für den angedachten Eingriff einen qualitativ angemessenen Ausgleich darstellt. Wenn die Darstellung als Ausgleichsfläche mit diesen Pflegeauflagen nicht gewünscht wird, muss das Baufenster entfallen.
- Zu 1 d) Ziffer 12.2 wird nach Nachfrage bei der Immissionsschutzbehörde gestrichen.
- 2 a) Die Begründung in 1.4.5 und 2.6 wird nicht geändert, da es sich eindeutig aufgrund der Pflanzengesellschaft und der Häufigkeiten um ein Biotop handelt. Die genaue Kartierung ist bei der unteren Naturschutzbehörde hinterlegt.
- 2 b) 2.8 der Begründung wird redaktionell angepasst.
- 2 c) Die Verwechslung wird redaktionell geändert.
- 3) Die Berechnung ob die Fläche als Ausgleich ausreicht wurde von der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen und bejaht. Da die verbleibende Ausgleichsfläche bereits eine hohe Qualität besitzt, kann nur ein niedriger Faktor angenommen werden. Detaillierte Auskünfte erteilt die Untere Naturschutzbehörde.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Bürger 4, Schreiben vom 27.10.2020

Hiermit lege ich Einspruch gegen den Entwurf vom neuen Bebauungsplan in Oberzollhaus ein. Wir sind absolut nicht einverstanden, dass wir so ein kleines Stück Bauland bekommen und der Rest der Fläche 1412 landwirtschaftliche, bzw. öffentliche Grünfläche sein soll.

Man spricht immer von nach Verdichtung, auf anderen Flächen im Ort quetscht man Häuser rein und auf dieser schönen großen Fläche lässt man nur ein Haus zu dafür gibt es überhaupt keinen Grund und dies ist für uns nicht akzeptabel. Wir haben uns oft getroffen, einige Kompromissvorschläge unterbreitet aber jeder Vorschlag wurde abgelehnt. Auf unseren letzten Einspruch haben wir bis heute keine Antwort erhalten, im Gegenteil im neuen Entwurf sind unsere Wünsche nicht im kleinsten berücksichtigt. Er hat zwei Vorschläge dabei, welche er mit Ihnen besprechen soll. Meine Frau und ich hoffen, dass wir eine für beide Seiten zufriedenstellende Lösung finden und ich keine weiteren Einsprüche und Schritte brauche.

Beschluss:

Angesichts der umfangreichen Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der Grundstücke des Einwenders (5 weitere WE im Bauernhof-Bestand und zwei zusätzliche Bauflächen mit je 3 WE) und der städtebaulichen in der Begründung aufgeführten Gründe wird an der Planzeichnung festgehalten. Dabei wurde auch, wie vom WWA Kempten gefordert, die Hochwasserthematik in diesem Grundstücksbereich Fl.Nr. 1412 berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Bürger 5, E-Mail vom 13.10.2020 und E-Mail vom 20.10.2020

- a) *Gegen eine Flutmulde mit der Breite von 4m spricht in erster Linie nichts, wenn diese nur 10 cm tief sein muss. Ist hier jedoch eine Tiefe von 30-40 cm gefordert, ist dies natürlich wiederum eine andere Thematik die sich nicht so leicht in die Fläche einbinden lässt. Bis wann wird hier eine Aussage bzw. Festlegung getroffen?*
- b) *Zu der geplanten Flutmulde an den Grundstücken 1586 und 1867 sind noch folgende Themen ungeklärt:*
 - *Haben Sie für die Flutmulde eine Definition wie diese genau umgesetzt werden muss?*
 - *Kann der Eigentümer die Flutmulde selbst definieren? Hochwasserschutz muss natürlich gewährleisten sein.*

Beschluss:

Zu a) Bei einer Tiefe von 10 cm ist eher von einer Geländeunebenheit zu sprechen, die auch nur wenig Wasser aufnehmen kann. Sinn einer Flutmulde ist es ja gerade eben, Schaden von angrenzender Bebauung fernzuhalten. Eine genaue Tiefe kann derzeit nicht angegeben werden. Dies ist einer konkreten Planung zur Hochwasserentlastung vorbehalten.

Zu b) Die Flutmulde wird vermutlich nur als „Graswanne“ ausgeführt, kann also gemäht und genutzt werden. An einen Verbau ist derzeit nicht gedacht, das hängt natürlich insbesondere von der Flächenverfügbarkeit ab, bzw. von der Bereitschaft der Anlieger, das Gelände entsprechend der Notwendigkeiten zu gestalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Entscheidung zu den Abwägungen:

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 28.09.2020 zu eigen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Änderung des Geltungsbereiches:

Ergänzend zu den vorangegangenen Abwägungen wird auf Empfehlung des Landratsamtes vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden hin durch eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1421 zu erweitern. Hintergrund hierzu sind immissionsschutzrechtlich notwendige Abstände des allgemeinen Wohngebietes hin zur baurechtlich genehmigten Landwirtschaft auf Fl.Nr. 1422. Die Wortbeiträge gehen ein in folgenden

Beschluss:

Der Erweiterung des Geltungsbereiches entsprechend des Entwurfs zur Planzeichnung vom 14.06.2021 wird zugestimmt. Für den südlichen Baukörper der Erweiterung sind insgesamt 5 mögliche WE vorzusehen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) nochmaliger Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 14.06.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Unterzollhaus in der Fassung vom 14.06.2021 nochmals öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

201. Bauantrag

Erichtung eines Physiotherapiegebäudes mit Gesundheitsstudio, Hauptstraße in Oy, Fl.Nr. 3549

Neben dem baulichen Nutzungskonzept werden im Bauantrag insgesamt 22 Pkw-Stellplätze und 6 Fahrradabstellplätze nachgewiesen – dies entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Oy – Südost“, dessen Festsetzungen im Wesentlichen eingehalten werden. Lediglich die Firsthöhe (941,11 m üNN) überschreitet die Bebauungsplanfestsetzung um 56 cm.

Beschluss:

Der beantragten Befreiung zur Firsthöhe wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

202. Neuerlass von Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke

Vorschlag zur Neufassung und Entscheidung

Vor Eintritt in den Sachvortrag informiert der Vorsitzende den Gemeinderat, dass gegen den Bebauungsplan „Mittelberg-Mühlbachblick“ eine Normenkontrollklage beim VHG München eingegangen ist, was eine Vergabe der Bauplätze möglicherweise verzögern kann.

In der Gemeinderatssitzung am 17.05.2021 wurden die Vergaberichtlinien bereits ausführlich vorgestellt und diskutiert. Auf Basis der damaligen Entscheidungen hat der Arbeitskreis die Vergaberichtlinien noch einmal erörtert und ergänzende Formulierungen vorgeschlagen. In der sich anschließenden Diskussion wird insbesondere noch einmal der Punkt 1.4. diskutiert, in welchem zu definierendem Umfang ein ehrenamtliches Engagement bei der Bauplatzvergabe berücksichtigt werden kann. Bei ca. 70 Vereinen in der Gemeinde und einer sehr unterschiedlichen Vereinsstruktur mit sehr unterschiedlichem Zeitaufwand / Engagement sind die Abgrenzungen schwierig zu definieren und müssen doch klar strukturiert sein (Transparenzgebot). Hierzu erging folgender

Beschluss:

Ein besonderes Wirken für die Allgemeinheit wird auch für „Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen“ anerkannt und daher unter 1.4. der Vergaberichtlinien entsprechend ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Die weiteren Wortbeiträge und Erörterungen gehen ein in folgenden

Beschluss:

- a) Die Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke in der Entwurfsfassung vom 28. Mai 2021 werden in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

- zu Nr. 1.4 Die Aufstellung zum ehrenamtlichen Engagement wird um die Funktionen „Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen“ ergänzt.
- zu Nr. 2 Nr. 2.3 wird ersatzlos gestrichen, die Nummerierung von 2.4. und 2.5. werden entsprechend angepasst.

- b) Die Vergabe von gemeindlichen Wohnbauplätzen erfolgt künftig auf der Grundlage der Vergaberichtlinien i.d.F. vom 28. Mai 2021 unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Änderungspunkte. Die Vergaberichtlinien erhalten dadurch das Datum vom 14. Juni 2021 und sind als Anlage der Niederschrift beizufügen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 1

203. Bundestagswahl Festlegung der Stimmbezirke

Für die Kommunalwahl am 15. März 2020 wurden drei Stimmbezirke (Oy I und Oy II sowie Petersthal) und weitere Briefwahlbezirke gebildet. Die Stimmberechtigten gliedern sich wie folgt:

Ortsteil	Oy	Maria Rain/ Haslach	Oberzollhaus/ Schwarzenberg	Petersthal	Mittelberg/ Faistenoy
Stimmberechtigte bei der letzten Wahl	1.430	630	610	645	565

Aufgrund der derzeit nicht absehbaren Corona-Auflagen und dem gegenüber früheren Bundestagswahlen sicherlich deutlich höheren Briefwahlanteil wird vorgeschlagen, die zur Kommunalwahl gebildeten Stimmbezirke fortzuführen. Dies waren die Stimmbezirke (in Klammern stehen jeweils die Anzahl der Stimmberechtigten bei der letzten Kommunalwahl sowie die tatsächliche Zahl der Wähler im jeweiligen Stimmbezirk – ohne Briefwahlanteil)

Oy I -> Kurhaus Oy für Oy / Haslach (1.630 -- 272 -> 16,7%)

Oy II -> Schule Oy für Mittelberg / Oberzollhaus / Schwarzenberg / Maria Rain (1.602 – 275 -> 17,2 %)

Petersthal -> Vereins- und Gästehaus (642 -- 152 -> 23,7%)

Beschluss:

Es werden drei Stimmbezirke gebildet und in Oy I (Kurhaus), Oy II (Schule) und Petersthal (Vereins- und Gästehaus) organisiert. Zusätzlich sind zwei Briefwahlbezirke notwendig.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

204. Verschiedenes, Anfragen

- a) Pächterwechsel Kurhaus

Der Vorsitzende informiert, dass sich das Pächterehepaar Martha und Franco Diasparra, die das Kurhaus seit November 2012 betrieben haben, nun aus gesundheitlichen Gründen in den Ruhestand verabschieden. Für die gemeinsamen Jahre spricht der Vorsitzende seinen Dank aus. Bereits zum 16.06.2021 übernimmt ein neuer Pächter, der nach verschiedenen Sanierungsarbeiten voraussichtlich bereits Ende Juni wieder öffnet. Eine Vorstellung der neuen Gastgeber erfolgt zu gegebener Zeit.

- b) Antrag „Projekt Klimaneutrales Oy-Mittelberg“

Gemeinderätin Springkart verliest im Namen der Freien Wähler einen Antrag, nach welchem die Gemeinde jährlich einen noch zu diskutierenden festen finanziellen Betrag zur Pflanzung und Aufforstung von Bäumen und Büschen bis mindestens 2030 in den Haushalt aufnehmen soll. Dies wird als bessere Alternative zu dem kritisch gesehenen Beitritt „Bündnis klimaneutrales Allgäu 2030“ gesehen. Hierüber ist in einer der nächsten Sitzungen zu beraten.

Anlage 1

zur Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 14. Juni 2021

NEUFASSUNG

der Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbstgenutzten Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Oy-Mittelberg

FASSUNG 14. JUNI 2021

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfolgt mit diesen Richtlinien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen. Ohne das Ziel dieser Richtlinien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Das Modell, mit dem nicht vergünstigte Wohnbaugrundstücke zum Verkehrswert angeboten werden, dient dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind aufgrund des knappen Immobilienangebotes auf das gemeindliche Ansiedlungsmodell angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Oy-Mittelberg bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein.

Im Vertrag von Lissabon werden die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervorgehoben. Der Gemeinderat von Oy-Mittelberg hat daher beschlossen, zur Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur verfügbares Bauland zukünftig auf Grundlage nachfolgender Richtlinien zu vergeben. Dabei wird das Ziel verfolgt, eine gleichbehandelnde, diskriminierungsfreie und transparente Vergabe analog der EU-Vorgaben zu gewährleisten.

Die Richtlinien stellen eine Fortschreibung der bisherigen Richtlinien für die Vergabe von Bauland durch die Gemeinde Oy-Mittelberg dar und werden auch künftig auf Basis der europäischen Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Die Gemeinde legt für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt dieses Stichtages. Zur Prüfung der nachfolgenden Richtlinien ist jeweils auf die Person des Antragsstellers abzustellen, sofern nichts Besonderes geregelt ist. Der andere Ehepartner bzw. Lebenspartner (Lebenspartnerschaftsgesetz) ist jedoch berechtigt, neben dem Antragssteller einen Miteigentumsanteil zu erwerben.

I.

Antragsberechtigung

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- a) Es können sich nur natürliche Personen bewerben, die mindestens das 18. Lebensjahr vollendet haben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre (minderjährigen) Kinder nicht antragsberechtigt.
- b) Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen gemeinsamen Antrag zu stellen und können ein Grundstück nur zum Miteigentum erwerben. Es genügt, wenn einer der beiden Antragsteller die Antragsvoraussetzungen erfüllt.

- c) Zur Meidung einer gleichheitswidrigen Mehrfachbevorzugung einzelner Bewerber sind diejenigen Personen nicht antragsberechtigt, die bereits in der Vergangenheit ein Wohnbaugrundstück von der Gemeinde Oy-Mittelberg erhalten haben.
- d) Der Antragssteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Außer Betracht bleiben jedoch Rechte, die keine „angemessene Wohnung“ für den Antragsteller und dessen Haushaltsangehörige ermöglichen; dies bedeutet, dass bei einer Hausimmobilie event. Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind.

Kriterium für eine „angemessene Wohnung“ ist die Wohnfläche, die als Schonvermögen nach § 13 Abs. 3 SGB II anrechnungsfrei bleibt. Dabei hat das Bundessozialgericht mit Urteil vom 07.11.2006 folgende Richtwerte für die Größe der Eigentumswohnung bzw. Eigenheims festgelegt:

Eigentumswohnung:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	80 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²
Eigenheim:	Bei bis zu zwei im Haushalt lebenden Personen:	90 m ²
	Für jede weitere im Haushalt lebende Person:	+ 20 m ²

Dem Antragssteller werden die Rechte seines Ehepartners, seines nichtehelichen Lebenspartners und seines Lebenspartners (LPartG) zugerechnet.

- e) Ein Nachweis über die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens mittels einer entsprechenden Bestätigung ist bis zur Beurkundung des Kaufvertrages vorzulegen.

II. Punktecatalog – Reihung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Grundstücke erfolgt über das nachstehende Punktesystem. Dies bedeutet, dass der Bewerber/die Bewerberin mit der höheren Punktezahl sich vor dem Bewerber/der Bewerberin mit der niedrigeren Punktezahl eine Parzelle aussuchen darf.

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden. Unbeachtlich davon müssen die Bewerber die Zugangsvoraussetzungen nach Ziffer I erfüllt haben.

1. Punktecatalog:

1.1 Ortsansässigkeit

1.1.1

Gemeldeter und tatsächlicher Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt).

je voller Monat Hauptwohnsitz wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren vergeben =

maximal 60 Punkte

1.1.2

Früherer Hauptwohnsitz des Antragstellers in der Gemeinde Oy-Mittelberg innerhalb der letzten 15 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist (bei Ehegatten oder eingetragene Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts-)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt) unter der Voraussetzung, dass die Verlagerung

des Wohnsitzes für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung erfolgt ist und die Rückkehr durch die weiterhin bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge angestrebt wird

Begründung:

Der über den 5-Jahres-Zeitraum hinausgehende Betrachtungszeitraum („frühere Wohnzeiten“) dient insbesondere dazu, um eine anhaltende Verwurzelung zur örtlichen Gemeinschaft zu berücksichtigen. Diese Verwurzelung wird dann berücksichtigt, wenn Bewerber für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung den Wohnsitz verlassen und nach Abschluss des Studiums oder Ausbildung wieder zum ursprünglichen Wohnort zurückkehren möchten. Wichtige Indizien in diesen Fällen sind die noch bestehenden Verflechtungen im örtlichen Gefüge (beispielsweise durch den Kontakt zu Eltern, Verwandten und Nachbarschaft im Ort). Um den örtlichen Bezug zu konkretisieren, wird ein früherer Wohnsitz nur berücksichtigt, wenn nach Abschluss eines Studiums bzw. einer Ausbildung nicht mehr als fünf Jahre (Berufsorientierungszeit bzw. Startphase in einem Beruf) vergangen sind.

je voller Monat eines früheren Hauptwohnsitzes wird 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren vergeben = **maximal 60 Punkte**

1.1.3

Die Summe von berücksichtigungsfähigen Punkten nach Nr. 1.1.1 und Nr. 1.1.2 wird auf **max. 60 Punkte** begrenzt.

1.2 Hauptberuf in Oy-Mittelberg

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Gemeinde Oy-Mittelberg seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

je vollem **Quartal** Hauptberuf wird ein 1 Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben = **maximal 20 Punkte**

1.3 Hauptberuf in der Region

Alternative zu Nr. 1.2 - es zählt nur die höhere Punktezahl aus Nr. 1.2 oder 1.3

Der Antragsteller geht zum Zeitpunkt der Antragstellung als Arbeitnehmer, Selbständiger oder Gewerbetreibender in der Region, d.h. nicht weiter als 25 km Luftlinie von Oy-Mittelberg entfernt (maßgeblich ist die Entfernungsmessung ab dem Rathaus Oy) seinem Hauptberuf mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von mind. 20 Stunden nach (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)partnern wird nur der Ehegatte oder der eingetragene Lebens(gemeinschafts)partner mit der höheren Punktezahl berücksichtigt):

Begründung:

Unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie mit Blick auf die zahlreichen Arbeitsplätze im Nahbereich von Oy-Mittelberg werden die Nahpendler gegenüber Arbeitnehmern mit einem weiten Arbeitsweg priorisiert.

je vollem **Quartal** Hauptberuf wird ein ½ Punkt für die Dauer von max. 5 Jahren unmittelbar vor der Antragstellung vergeben = **maximal 10 Punkte**

1.4 Ehrenamtliche Tätigkeit

Besonderes Wirken für die Allgemeinheit in Oy-Mittelberg, z.B. besondere ehrenamtliche Verdienste in gemeindlichen Vereinen oder in anderen öffentlichen Funktionen (auch Verbände des öffentlichen Rechts zur Wasserversorgung bzw. zur Abwasserreinigung in den einzelnen Ortsteilen), wobei ein Engagement pro vollem Jahr mit zwei Punkten bewertet wird, jedoch für max. 5 Jahre (bei Ehegatten oder eingetragenen Lebens(gemeinschafts)-partnern werden alle Engagements beider Personen bis zur Maximalpunktzahl berücksichtigt).

Grundsätzlich gilt, dass ein ehrenamtliches Wirken in den nachstehenden Funktionen nur dann vorliegt, wenn das Engagement nicht oder nicht mehr als in Höhe der Ehrenamtszuschale vergütet wird.

maximal 10 Punkte

Darunter fallen:

- Aktives Feuerwehrmitglied
- Aktives BRK-Mitglied
- Trainer und Übungsleiter in Sportvereinen sowie Jugendleiter in Sport- und Kulturvereinen
- Dirigenten, Chorleiter und Regisseure von Kulturvereinen
- Mitglied des Gemeinderates
- Vorstandsmitglied in einem Verein (1. Vorsitzender / 2. Vorsitzender / Schriftführer / Kassier)
- Vorsitzende und Stellvertreter in kirchlichen Gremien sowie Kirchenpfleger

1.5 Kinder

Je kindergeldberechtigtem Kind bis zur Volljährigkeit, das im Haushalt des Antragstellers mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und dort tatsächlich auch wohnt bzw. nach gesicherter Prognose seinen gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitz im Haushalt des Antragstellers haben wird:

- Noch nicht geborene Kinder, wenn die Schwangerschaft ärztlich nachgewiesen wird 30 Punkte
- Kinder bis zum vollendeten 6. Lebensjahr 30 Punkte
- Kinder bis zum vollendeten 12. Lebensjahr 25 Punkte
- Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr 20 Punkte

maximal 90 Punkte

1.6 Behinderung oder Pflegegrad

eines Antragsstellers oder eines derzeit und künftig dauerhaft zum Hausstand gehörenden Familienmitglieds

(bei Erbringung der jeweils erforderlichen Nachweise)

a) Grad der Behinderung	ab 80 %	10 Punkte
	ab 90 %	15 Punkte
	ab 100 %	20 Punkte
b) Pflegegrad 3		10 Punkte
Pflegegrad 4		15 Punkte
Pflegegrad 5		20 Punkte

maximal 20 Punkte

1.7 Familienstand des Antragsstellers

Der Antragsteller ist verheiratet oder lebt in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft

5 Punkte

2. Soweit Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber/diejenige Bewerberin in der Reihenfolge den Vorzug, der/die

- 2.1 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter sechs Jahren vorweist,
- 2.2 die größere Zahl an punkteberechtigten Kindern unter zwölf Jahren vorweist,
- 2.3 die höhere Punktzahl bei der Berufstätigkeit vorweist
- 2.4 der/die im Losverfahren zum Zuge kommt.

III.

Verkaufsbedingungen

Der Inhalt des Kaufvertrages richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die

Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Die Verträge werden insbesondere Regelungen zu folgenden Bereichen enthalten:

a) Bauverpflichtung

Der Käufer hat sich gegenüber der Gemeinde Oy-Mittelberg zu verpflichten, das Vertragsgrundstück innerhalb von 5 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen. Gleichzeitig gilt, dass innerhalb von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Neubau begonnen sein muss (Als Baubeginn gilt die Herstellung der Bodenplatte im Erdgeschoss).

b) Nutzung

Der Käufer hat das Vertragsgrundstück auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist) selbst zu bewohnen. Eine Vermietung für Dauerwohnzwecke oder zu gewerblichen touristischen Zwecke mit wechselnder Belegung (eine Zweitwohnungsnutzung ist ausgeschlossen!) ist während dieser Zeit nur für eine eventuell im Haus vorhandene weitere Wohnung, im Übrigen nur in Ausnahmefällen und mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde Oy-Mittelberg zulässig.

Diese Nutzung ist grundbuchrechtlich mittels einer Reallast mit einem monatlichen Betrag in Höhe von 300 Euro zu sichern.

c) Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde ist berechtigt, den Vertragsbesitz samt den hierauf von dem Käufer gegebenenfalls bereits errichteten Gebäuden auf die Dauer von 15 Jahren (Bindungsfrist), gerechnet ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, zurück zu erwerben (Alternative A) oder durch einen von der Gemeinde zu benennenden Dritten erwerben zu lassen (Alternative B), wenn

- der Grundbesitz durch den Käufer an andere Personen als den Ehegatten oder Kinder veräußert werden soll,
- entgegen Buchstabe b) vom Käufer oder dem Ehegatten nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird
- der Käufer vor Vertragsabschluss der Gemeinde gegenüber unrichtige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsabschluss waren,
- Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Gemeinde das Vertragsgrundstück nicht an ihn verkauft worden wäre oder
- der Käufer gegen die Bauverpflichtung gemäß Buchstabe a) verstößt.

d) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Rückerwerb durch die Gemeinde (**Alternative A**)

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Schätzwert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines Schätzgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

e) Ausübung des Wiederkaufsrechts mittels Erwerb durch einen Dritten (**Alternative B**)

Eine Veräußerung während der Bindefrist bedarf der Zustimmung durch die Gemeinde. Der Käufer muss schriftlich bei der Gemeinde die Zustimmung beantragen. Die Gemeinde holt dann ein Gutachten zum Wert der baulichen Anlagen auf dem Wohnbaugrundstück auf Kosten des Käufers ein, der diese vorzuschließen hat. Die Gemeinde wird dann nach den dann geltenden Richtlinien ein Vergabeverfahren durchführen. Der Kaufpreis, zu dem das Grundstück vergeben werden soll, ist die Summe aus ursprünglichem Kaufpreis zuzüglich prozentuale Bodenwertsteigerung seit

Abschluss des Kaufvertrages gemäß Bodenrichtwertkarte zuzüglich des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls weiterer Beiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerischem Kommunalabgabengesetz (KAG) zuzüglich 1/15 des Zuwendungswertes für jedes verstrichene volle Jahr der Bindefrist. Eine Bodenwertsteigerung ist an die Gemeinde abzuführen, die diese zur Finanzierung weiterer Maßnahmen im Ansiedlungsmodell zu verwenden hat. Nennt die Gemeinde binnen vier Monaten keine vorzugswürdige Person, muss sie die Zustimmung erteilen, wenn der Erwerber selbst Berechtigter ist und in die Bindung des Antragstellers für die Restdauer der Bindefrist eintritt.

f) Dingliche Sicherung

Das Wiederkaufsrecht ist im Grundbuch an nächst offener Rangstelle einzutragen. Die Gemeinde wird mit ihrem Recht hinter solche Grundpfandrechte zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

g) Geräusch- und Geruchseinwirkungen

Bei Vertragsabschluss ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Duldung von Geräusch- und Geruchseinwirkungen zu bestellen.

h) Straßenunterhalt

Der Käufer verpflichtet sich, den Straßenbankettstreifen zwischen dem Baugrundstück und der Straßenfahrbahn zu pflegen und zu mähen.

Gleichzeitig ist die Gemeinde berechtigt, im Zuge des Winterdienstes bei einem notwendigen Schneefräseinsatz den Schnee in die Grünflächen des Baugrundstückes zu fräsen.

i) Annahme des Baugrundstücks

Das zugeteilte Grundstück verbleibt nach Abschluss der Vergabe zwei Monate reserviert. Ein Tausch innerhalb des berechtigten Bewerberkreises ist in diesem Zeitraum möglich. Macht der Berechtigte nach dieser Frist vom Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus diesem Vergabeverfahren aus. Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die bei Erwerb des Grundstückes gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken für den Neubau von selbst genutztem Wohneigentum im Gebiet der Gemeinde Oy-Mittelberg“ in allen Teilen verbindlich an.

IV.

Schlussbestimmungen

a) Rechtsausschluss

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

b) Inkrafttreten

Diese Richtlinien wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 14. Juni 2021 beschlossen. Sie sind ab diesem Zeitpunkt anzuwenden. Alle bisherigen Richtlinien zur Bauplatzvergabe einschl. der Förderung hinsichtlich eines Baukindergeldes treten gleichzeitig außer Kraft.

Oy-Mittelberg, den

Theo Haslach
Erster Bürgermeister