

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25. Juli 2022

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

373. Bauleitplanverfahren „Oberzollhaus – Gewerbeerweiterung Rottachstich“

a) Flächennutzungsplanänderung – Aufstellungsbeschluss

Hierzu begrüßt der Vorsitzende Herrn Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult AG.

Im Bereich Oberzollhaus haben sich in den vergangenen Jahrzehnten südöstlich der Kreisstraße OA 10 auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und Staatsstraße St 2520 bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen ergänzend zum ursprünglichen „Milchwerk“ angesiedelt. Von einem dieser Betriebe liegt nun eine Anfrage zu einer Betriebserweiterung im Südosten dieser Gewerbefläche vor. Die betreffenden Flächen liegen bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für eine bauliche Erweiterung bislang kein Planungsrecht besteht. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg sind die für eine Erweiterung vorgesehenen Flächen bislang als „Landschaftsprägende Grünflächen im Außenbereich“ mit vereinzelt „Einzelbäumen mit besonderer Bedeutung“ im Randbereich dargestellt. Ein Bebauungsplan liegt für den Gewerbebereich Oberzollhaus bislang nicht vor.

Als Planungsgrundlage für die beantragte gewerbliche Erweiterung ist eine 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel des Änderungsverfahrens ist es, das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit randlichen „Grünflächen“ darzustellen. Parallel zur F-Planänderung wird auch das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Oberzollhaus - Gewerbeerweiterung Rottachstich“ durchgeführt. Beide Verfahren müssen im sogenannten Regelverfahren mit zweistufigem Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt werden.

Im Anschluss an den Änderungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das beauftragte Planungsbüro in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) zum Vorentwurf dieser Flächennutzungsplanänderung ausarbeiten, die dann in einer der nächsten Sitzungen dem Gemeinderat vorgestellt werden sollen.

Vor Einleitung des Änderungsverfahrens wurde vom LRA OA bereits die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde zur Thematik des „Anbindegebotes“ angefragt. Hierzu wurde mitgeteilt, dass das Anbindegebot einer geplanten Ausweisung neuer gewerblicher Nutzflächen im Bereich „Oberzollhaus - Gewerbeerweiterung Rottachstich“ nicht entgegen steht.

In der Diskussion wurde zunächst die Frage nach der Namensgebung erörtert. Hierzu erging folgender

Beschluss:

Das Verfahrensgebiet erhält den Namen „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“

Abstimmungsverhältnis: 13 : 2

Beschluss:

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg beschließt den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ zu ändern und leitet hiermit das notwendige Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Der Geltungsbereich für das Änderungsverfahren, der sich im Verlauf des Änderungsverfahrens noch verändern kann, ist in dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1554, 1562 und 1563, jeweils Gmkg. Mittelberg. Der Änderungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

b) Neuaufstellung eines Bebauungsplanes – Aufstellungsbeschluss

Zur Sachverhaltsdarstellung wird auf den TOP 373 Buchstabe a verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ und leitet hiermit das notwendige Verfahren ein. Der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren, der sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens noch verändern kann, ist in dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: Flur Nr. 1554, 1562 und 1563, jeweils Gmkg. Mittelberg. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

374. Bauleitplanverfahren „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus – Stellenmoos II“

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult AG anwesend.

In der Gemeinderatssitzung am 04.04.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung sowie ein Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss gefasst. Zwischenzeitlich wurden vom Planungsbüro die Vorentwürfe erarbeitet, die als Grundlage zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen sollen.

a) 13. Flächennutzungsplanänderung – Billigung Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Im Bereich Oberzollhaus-Stellenmoos wurden in den vergangenen Jahren entlang der Autobahn A 7 bereits mehrere Freiflächenphotovoltaikanlagen umgesetzt. Der Gemeinde Oy-Mittelberg liegt nun eine Anfrage zur Errichtung einer weiteren Anlage auf dem Grundstück Flur Nr. 522, Gemarkung Peterthal, vor. Dieses Grundstück ist bislang im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche mit besonderer ökologischer ort- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“ mit randlichen „Grünflächen“ bzw. „Sukzessionsflächen“ dargestellt und demzufolge dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im baulichen Außenbereich sind PV-Freiflächenanlagen jedoch nicht privilegiert und demzufolge auch nicht zulässig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung der PV-Freiflächenanlage hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 04. April 2022 daher einen Beschluss zur 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ im Parallelverfahren beschlossen.

In Abstimmung mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit vorläufigem Umweltbericht) zum Vorentwurf der 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ausgearbeitet. Hierbei sind u. a. auch bereits die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Scoping-Termin am 05.04.2022 mit den maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu eingeflossen.

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Änderungsgebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ dargestellt. Neben den Sondergebietsflächen werden im Randbereich des Änderungsgebietes auch noch „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen, auf denen künftig die Kompensation für mit der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgen soll.

Im Anschluss an den Beschluss des Vorentwurfes und der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurfsunterlagen der 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem Anschreiben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gebeten. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens müssen die eingehenden Stellungnahmen geprüft (Abwägung) und sofern erforderlich, im Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden, bevor dieser dann wieder vom Gemeinderat gebilligt werden muss und das weitere Verfahren (öffentliche Auslegung etc.) durchgeführt werden kann.

In der sich anschließenden Diskussion wird angeregt, für das Projekt eine Bürgerbeteiligung oder eine Beteiligung der Gemeinde zu ermöglichen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und müsste ggf. privatrechtlich geregelt werden.

Der zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich kann aufgrund des geringen Versiegelungsgrades voraussichtlich auf derselben Fläche erbracht werden. In der Diskussion wird angeregt, durch aufgeständerte

Anlagen eine Doppelnutzung von Agrar und PV zu ermöglichen. Dies ist im aktuellen Vorentwurf nicht vorgesehen, kann aber in Abstimmung mit den Bauherren bei Bedarf und unter Berücksichtigung weiterer Erkenntnisse im späteren Entwurf ggf. noch berücksichtigt werden.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ in der Fassung vom 25.07.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B).
2. Zu dem Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Bebauungsplanverfahren - Billigung Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Zur Sachverhaltsdarstellung wird auf den TOP 373 Buchstabe a verwiesen.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben den Sondergebietsflächen werden im Bebauungsplan auch randliche Grün- / Gehölzflächen gesichert, die auch als Kompensation für mit der Umsetzung der PV-Freiflächenanlage einhergehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft herangezogen werden sollen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ in der Fassung vom 25.07.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C).

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „PV-Freiflächenanlage Oberzollhaus - Stellenmoos II“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

375. Bebauungsplan „Oy – Abzweigung Kressener Straße“

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult AG anwesend.

a) Abwägung zu den Anregungen bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf der Grundlage der Gemeinderatsentscheidung vom 14.02.22 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 14.02.2022 in der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 01. April 2022 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.02.2022 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a 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 „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung) 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), jeweils in Verbindung mit § 13a 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 „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung
- 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
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 28 Gemeinden Rettenberg, Wertach, 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 „Oy - Abzweigung Kressener Straße“:

- 01 Reg. von Schw., Höhere Landesplanung; E-Mail v. 04.03.22 (Gz.: 24-4622.8239-25/1; 24-4621.1-239/22)
- 03 Die Autobahn GmbH, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 28.02.2022
- 13 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 24.03.2022 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 14.03.2022
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 05.04.2022
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 23.03.2022 (Vorgang 2022186, ID 1004990)
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 10.03.2022
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 02.03.2022
- 25 Amprion GmbH; Schreiben vom 09.03.2022 (Az.: A-BB/4543/Tsc/161.910)
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 01.04.2022
- 27 Markt Sulzberg; E-Mail vom 08.03.2022
- 30 Markt Nesselwang; Schreiben vom 28.02.2022

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 „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

02_Regionaler Planungsverband Allgäu

E-Mail vom 01.04.2022

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

Beschluss:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Umnutzung eines Teils des historischen Gebäudebestandes des sog. „Hampp-Hauses“ und der Errichtung weiterer, den historischen Gebäudebestand ergänzender Geschosswohnungsbauten geschaffen werden. Die Steuerung der wohnbaulichen Nutzung im Bereich des „Hampp-Hauses“ wird künftig in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen. Demzufolge kann die Gemeinde für diesen Bereich des Plangebietes einer Entwicklung von eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) selbst wirksam gegensteuern.

Auf den restlichen, in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers bzw. eines externen Bauträgers liegenden Flächen, soll eine grundbuchrechtliche Sicherung bzw. eine vertragliche Regelung zum Ausschluss eigengenutzter Zweitwohnungen erfolgen. Mit den vorgenannten Maßnahmen trägt die Gemeinde den Zielen des Regionalen Planungsverbandes im neuen Wohngebiet angemessen Rechnung und kann einer Entstehung von Zweitwohnsitzmöglichkeiten in den neu geplanten Wohngebäuden wirksam entgegenwirken.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ in Planzeichnung (Teil A) oder Textteil (Teil B) ist demzufolge nicht erforderlich. Die Begründung (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgenannten Ausführungen redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

05 und 08: Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung und Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 11.04.2022 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy – Abzweigung Kressener Straße“ möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.Nr. 3259 und 3259/1 der Gemarkung Mittelberg schaffen. Da im verfahrensgegenständlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, möchte die Gemeinde das Verfahren nach § 13 b BauGB durchführen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg ist das komplette Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Wie wir Ihnen bereits beim Vorsprachetermin am 16.11.2021 mitgeteilt haben, werden von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) gegen die geplante Bebauung des Areals mit 3 Wohngebäuden und einer Tiefgarage keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. An dieser Aussage können wir auch jetzt im frühzeitigen Beteiligungsverfahren festhalten. Gleichzeitig sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen des § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und daher der Berichtigung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens einverstanden.

Beim Termin am 16.11.2021 hatten wir den Wunsch geäußert, dass auf eine gute Fassadengestaltung geachtet werden muss und auch eine moderne Architektursprache wünschenswert wäre. Ob diese ortsplanerisch wünschenswerte Gestaltung der Gebäude durch die vorgesehenen Festsetzungen gewährleistet ist, sollte nochmals kritisch hinterfragt werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf Pflanzenschutzmittel zu verzichten.
2. Bei den Begehungen am 30.11.2021 konnten Hinweise auf die Nutzung des Bestandsgebäudes durch Fledermäuse und Vögel festgestellt werden. Um zielgerechte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen sind folgende Untersuchungen vorzunehmen:
 - Ausflugsbeobachtung mit Bat Detektoren bei einer Abendtemperatur (Sonnenuntergang) von mindestens 12 Grad und zwar an drei Terminen in einem Abstand von mindestens 1 bis 2 Wochen. Ggf. können ergänzend dazu Horchboxen aufgestellt werden.
 - An den gleichen Tagen kann zuvor nochmal eine Kontrolle auf Brutvögel stattfinden. Sollten hierzu Fragen bestehen bitten wir um Kontaktaufnahme mit Frau Rothmayr von der UNB.
3. Einfriedungen sollen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.
4. Bei dem Flachdach des nördlichen Gebäudekomplexes ist die Realisierung einer extensiven Dachbegrünung zu empfehlen.

Hinweis: Künftig sollte das Ergebnis artenschutzrechtlicher Prüfungen dem Landratsamt immer gemeinsam mit den Unterlagen zur Bauleitplanung vorgelegt werden.

Die beiliegende Stellungnahme von Herrn Kreisbrandrat Seger vom 08.03.2022 ist zu beachten.

Abschließend möchten wir vorsichtshalber noch anmerken, dass nach den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Erhalt des nach der gemeindlichen Begründung (siehe Ziffern 1 und 2.3) „historischen“ Bestandsgebäudes (sog. Hampp-Haus)- nicht zwingend gewährleistet ist. Nach unseren Unterlagen steht dieses Haus offenbar auch nicht unter Denkmalschutz. Wir bitten um Kenntnisnahme.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes zu den Planungszielen und dem hierfür angewandten Verfahren sowie die grundsätzliche Zustimmung hierzu werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung der neuen Wohngebäude wird grundsätzlich ein angemessener Rahmen für eine ansprechende Gestaltung der Wohngebäude geschaffen, der sich an örtlichen Gestaltungselementen orientiert. Eine verbindliche Sicherstellung einer guten Gestaltung und modernen Architektursprache kann ein Angebotsbebauungsplan aus Sicht der Gemeinde ohnehin nicht leisten, da diese letztlich immer abhängig von den jeweils planenden Architekten etc. ist. Aus den genannten Gründen ist keine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Fassadengestaltung im Entwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ erforderlich.

Zu den naturschutzfachlichen Anmerkungen:

1. Die textlichen Festsetzungen zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ dahingehend fortgeschrieben und konkretisiert, dass in diesem Bereich eine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig ist.
2. Infolge der bekannten Hinweise auf die Nutzung des Bestandsgebäudes durch Fledermäuse und Vögel wurde auf Grundlage der Vorgaben des Fachbereiches Naturschutz (Ausflugbeobachtungen, evtl. Horchboxen, Kontrolle auf Brutvögel etc.) vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (saP vom Juli 2022). Die nach den Ergebnissen dieser Untersuchung für das Plangebiet erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen etc. werden in den Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ eingearbeitet und die Untersuchungsergebnisse auch in der Begründung (Teil C) entsprechend dargelegt. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (saP) wird dem Landratsamt im Rahmen der anstehenden erneuten Beteiligung zusammen mit den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan zur Einsichtnahme zugeleitet.
3. Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen werden im Textteil (Teil B) des Entwurfes des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ dahingehend konkretisiert, dass diese ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante umzusetzen sind. Damit kann die erforderliche Durchgängigkeit für Kleintiere ermöglicht werden.
4. Das im Verbindungsbau (Baufeld 2) des nördlichen Gebäudekomplexes vorgesehene Flachdach kann nicht begrünt werden, da diese Flächen als Terrasse für die unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Wohnungen genutzt werden sollen.

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates wird separat behandelt und gewürdigt.

Der historische Gebäudebestand des sog. „Hampp-Hauses“ soll als ortsbildprägendes Wohnhausteil erhalten werden. Dies soll durch Vereinbarungen mit dem Bauträger sichergestellt werden; dies ist allerdings nicht Inhalt der B-Planfestsetzungen. Der Gemeinde ist bekannt, dass dieses Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht – unabhängig davon besteht diese grundsätzliche Zielsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

06_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 21.03.2021 (Az.: SG 22.1-610/1-L-22.03Oy)

*Gegen den Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Anforderungen für das **südlich geplante Wohngebäude** in der Planzeichnung und in die Satzung aufgenommen werden sowie in der Begründung dargestellt werden:*

- *Schlafräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) dürfen nicht ausschließlich nach Osten orientiert werden.*
- *Schlafräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer Lüftungs-Anlage (z. B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Westfassade des Gebäudes bestehen.*
- *Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nord-, Süd- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen.*

Beschluss:

Die Ergebnisse der vom LRA - Techn. Umweltschutz durchgeführten Berechnungen werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ beachtet. In der Planzeichnung (Teil A) wird die östliche Fassade des südlichen Wohngebäudes (ehem. „Hampp-Haus“) als „Gebäudefassade mit Nutzungsbeschränkungen oder mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm)“ gekennzeichnet. Ergänzend werden im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes die seitens des technischen Umweltschutzes vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz redaktionell ergänzt. In der Begründung (Teil C) wird die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes auf Grundlage der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes dargelegt. Mit Berücksichtigung dieser Maßnahmen können auch künftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

09_Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat

Schreiben vom 08.03.2021

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

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

Beschluss:

Die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes werden zur Klarstellung als textlicher Hinweis im Textteil (Teil B) des Entwurfes des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

14_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 07.04.2022 (Az.: 1-4622-OA 128-8305/2022)

Altlasten

Auf die direkt östlich angrenzende Altablagerung „Oy-Mittelberg, Hohlgasse“ mit der Katasternr.: 78000124 wird hingewiesen. Die genauen Grenzen der Altlast sind dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt. Entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde sind unverzichtbar.

Sollten Eingriffe direkt im bekannten Bereich der Altablagerung geplant sein, ist dies im Vorfeld mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) abzuklären. Ggf. ist im entsprechenden Fall ein geeignetes Fachbüro zu beauftragen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

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

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung aus dem Planungsgebiet erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation im Ort Oy an die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg.

In unseren Stellungnahmen vom 13.10.2020, 29.3.2021 und 15.11.2021 haben wir auf die Probleme bei der Kläranlage Oy hingewiesen. Dies sind insbesondere der nach wie vor zu hohe Fremdwasserzufluss und das zu geringe Speichervolumen bei der Mischwasserbehandlung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die Abwasserentsorgung in Nr. 5.2 kurz beschrieben. Auf die umfassende Problematik wird aber nicht näher eingegangen. Nach Ansicht des WWA muss der Sanierungsplan, so wie im Schreiben vom 13.1.2022 (bzgl. Gewerbegebiet West) dargestellt, auch in der vorliegenden Planung „BP Abzweigung Kressener Straße“ zum Ausdruck kommen.

Wir bitten sie deshalb die Nr. 5.2 „Abwasserentsorgung“ entsprechend zu ergänzen.

Niederschlagswasser

*Die Abwasserentsorgung hat seit 01.03.2010 gemäß § 55 Abs. 2 WHG grundsätzlich im **Trennsystem** zu erfolgen.*

Auch wegen der mehrfach beschriebenen Situation bei der Mischwasserbehandlung ist die Ableitung des Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist deshalb vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Ein Wasserrechtsverfahren ist erforderlich. Sollten weniger als 1000 m² an eine Einleitungsstelle angeschlossen werden, darf bei Beachtung der NWFreiV und der TRENGW Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in den nächsten Vorfluter abzuleiten.

Werden über 1000 m² befestigte Fläche an eine Einleitungsstelle angeschlossen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Anforderungen für die gedrosselte Einleitung in einen Bach ergeben sich aus den DWA-Richtlinien M 153, A 102 und A 117. Die Beschreibung der Niederschlagswasserbeseitigung in Nr. 5.3 ist diesbezüglich noch eindeutig zu formulieren.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist in dem Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.

Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrt Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs.

Wie in unserer Stellungnahme vom 15.11.2021 beschrieben, empfehlen wir daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Wir verweisen im Zusammenhang mit wildabfließendem Wasser auch auf die entsprechenden Anforderungen (gerade auch was Nachbarschutz anbelangt) insbesondere des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Beschluss:

Altlasten

Die Altablagerung „Oy-Mittelberg, Hohlgasse“ (Katasternummer 78000124) wird durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nicht tangiert. Demzufolge sind bei der aktuellen Planung keine Eingriffe in den bekannten Bereich der Altablagerung geplant. Auch von Seiten des zuständigen Fachbereiches beim Landratsamt Oberallgäu wurden weder im Rahmen des im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens bereits durchgeführten Scopingtermins noch bei der frühzeitigen Beteiligung entsprechende Anmerkungen oder Bedenken im Hinblick auf die bekannte Altablagerung vorgebracht. Eine Änderung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ in Planzeichnung (Teil A) oder Textteil (Teil B) ist demzufolge nicht erforderlich.

Wasserversorgung

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Kapitel 5.2 „Abwasserentsorgung“ der Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ wird unter Berücksichtigung der in den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes zu anderen Bauleitplanverfahren bereits aufgezeigten Problemen und Lösungen (Sanierungsplan etc.) hierzu redaktionell ergänzt und konkretisiert. Unabhängig davon wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass die häuslichen Abwässer der neuen Wohnnutzungen über die kommunalen Mischwasserkanäle in der Hauptstraße und Kressener Straße ordnungsgemäß entsorgt werden können.

Niederschlagswasser

Entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes erfolgt die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers getrennt zur Beseitigung des häuslichen Abwassers. Nach der Entwässerungsplanung der Objektplaner wird das auf den Dachflächen der neuen Wohngebäude und auf den sonstigen versiegelten Flächen im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser im neuen Wohngebiet zurückgehalten und an verschiedenen Stellen innerhalb der privaten Grundstücksflächen über mehrere kompakte Kiesrigolen unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) versickert.

Die konkreten Berechnungen und Nachweise hierzu werden den maßgebenden Fachdienststellen im Rahmen der nachfolgenden, konkreten Objektplanung von den Objektplanern vorgelegt. Das Kapitel 5.3 „Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung“ wird in der Begründung (Teil C) des Entwurfes des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ zur Niederschlagswasserbeseitigung redaktionell ergänzt und klargestellt.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten sowie Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Gewässer 3. Ordnung bzw. entsprechende Verrohrungen etc. im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Wild abfließendes Wasser

Die Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zu urbanen Sturzfluten und wild abfließendem Wasser werden von der Gemeinde den Objektplanern als Information für die weitere Objektplanung zur Verfügung gestellt. Zudem sind in Kapitel 4.4 „Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser“ bereits entsprechende textliche Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ enthalten. Der aktuell vorliegende Stand der Objektplanung ist hinsichtlich Höhenniveau der Wohnungen, Lage und Ausrichtung Tiefgaragenzufahrt etc. bereits auf eine größtmögliche Vermeidung / Minimierung nachteiliger Auswirkungen bei einem möglichen Auftreten von urbanen Sturzfluten ausgelegt. Eine Änderung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ in Planzeichnung (Teil A) oder Textteil (Teil B) ist demzufolge nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der **Öffentlichkeit** gingen während der frühzeitigen Beteiligung **folgende Stellungnahmen mit Anregungen** und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

B1_Bürger 1

Schreiben vom 31.03.2022

Der Bürger beantragt, eine Teilfläche seines Grundstückes an der Kressener Straße als Baufläche auszuweisen. Entweder über die Ausweitung des Bebauungsplanes „Oy – Abzweigung Kressener Straße“ oder über eine Einbeziehungssatzung.

Der Bebauungsplan schafft einem auswärtigen Bauträger die Bebaubarkeit seines Grundstückes. Der Bürger ist sicher, dass der Gemeinderat einen heimischen Bauwerber ebenfalls unterstützt.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung des Bauvorhabens des Bürgers an der Kressener Straße lautet: „Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägte, dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden soll. Die Fläche grenzt sowohl im Osten als auch im Westen an Wohnbebauung bzw. ein Schulgebäude und liegt entlang einer Straße. So eingebettet entfaltet die Umgebungsbebauung eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung durch Wohnbebauung möglich ist.“

Die beantragte Teilfläche auf Flurnr. 3239 erfüllt all diese Aussagen auf gleiche Weise. Zudem könnte damit aus der einseitigen Bebauung an der Kressener Straße ein homogener Ortsrand werden. In letzter Zeit konnte der Bürger verfolgen, wie sich Bürgermeister und Gemeinderat für heimische Bauwerber z.B. in Faistenoy einsetzten. Dies begrüsst der Bürger und stimmt ihn für die Entscheidung der Gemeinde zuversichtlich.

Beschluss:

Die beantragte wohnbauliche Entwicklung einer Teilfläche des in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Grundstückes Flur Nr. 3239 betrifft keine Regelungsinhalte des plangegenständlichen Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“, so dass sich hieraus kein Erfordernis für eine Änderung dieses Bebauungsplanes in Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) oder Begründung (Teil C) ergibt. Mit dem Antrag auf wohnbauliche Entwicklung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3239 wird sich der Gemeinderat zu gegebener Zeit gesondert auseinandersetzen und eine Entscheidung zur Baulandentwicklung treffen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

B2_Bürger 2

Schreiben vom 31.03.2022

Der Bürger möchte an der Kressener Straße auf dem Flurstück 3239 Wohneigentum mit zusätzlichen Mietwohnungen bauen. Dafür sollte der Bebauungsplan entlang der Kressener Straße auf einer Teilfläche des Flurstücks 3239 ausgeweitet werden. Für das hinterliegende Grundstück soll entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt verbleiben. Dieser Bereich ist schon jetzt mit einer Kanalleitung belegt. Diese Zufahrt könnte auch für eine spätere Erschließung genutzt werden.

*Der Bürger wird die benötigte Fläche für die Bebauung von seinem Verwandten erwerben. Aufgrund der derzeitigen sehr schwierigen Situation bei Baumöglichkeiten und Baupreisen, bittet der Bürger um freundliche Unterstützung seines Vorhabens. Bitte prüfen sie auch, ob eine **Einbeziehungssatzung** hier der schnellere Weg wäre, um eine Baumöglichkeit zu schaffen. Wenn dies der Fall ist, beantragt der Bürger hiermit für oben genannte Fläche einen solchen Beschluss zu fassen.*

Beschluss:

Die beantragte wohnbauliche Entwicklung einer Teilfläche des in Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Grundstückes Flur Nr. 3239 betrifft keine Regelungsinhalte des plangegenständlichen Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“, so dass sich hieraus kein Erfordernis für eine Änderung dieses Bebauungsplanes in Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) oder Begründung (Teil C) ergibt. Mit dem Antrag auf wohnbauliche Entwicklung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3239 wird sich der Gemeinderat zu gegebener Zeit gesondert auseinandersetzen und eine Entscheidung zur Baulandentwicklung treffen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Beschlüsse zum Verfahren:

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB, zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 2

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Auf Basis der vorgenommenen Abwägungen erläutert Herr Sahlender die im Bebauungsplanentwurf vom 25.07.2022 getroffenen Festsetzungen. Aus dem Gemeinderat wird dabei angeregt, den in der Planzeichnung dargestellten Spielplatz zu verlegen. Es wird jedoch festgestellt, dass es sich dabei um keine Festsetzung, sondern um eine informative Darstellung handelt, sodass der Spielplatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens an einen beliebigen Standort versetzt werden kann. Vereinzelt wird der Neubau des nördlichen Mehrfamilienhauses als zu hoch empfunden. Die Höhe ergebe sich jedoch aus dem baulichen Zusammenhang mit der Tiefgarage und dem damit verbundenen Kellergeschoss.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 25.07.2022.
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, jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 2

376. Bauleitplanverfahren zur Erweiterung „Vitalhotel Mittelburg mit Chaletdorf“

Vorstellung und Billigung des aktuellen Planungskonzeptes

Zu diesem Tagesordnungspunkt war Herr Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult AG anwesend.

In der Gemeinderatssitzung am 22.11.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vitalhotel Mittelburg mit Chaletdorf“ sowie für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Damit wurden die Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Aufgrund der ortsplanerischen Hinweise des Landratsamtes wurde ergänzend zum ursprünglichen Planungskonzept eine Wegevariante nördlich des Hotels geprüft und in der GR-Sitzung am 02. Mai 2022 erörtert. Hierzu wurde folgende Entscheidung getroffen:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Vor einer weiteren Diskussion ist eine Stellungnahme des BBV und die Einschätzung insbesondere hinsichtlich der geplanten Ersatzwegeverbindung einzuholen.

Die Stellungnahme des Bayer. Bauernverbandes vom 06. Juli 2022 liegt nun vor. Der vom LRA OA angestrebte Feldwege-Charakter wird durch die gewünschten Ausbaustandards des BBV nicht erreicht. Vielmehr entsprechen die Ausbauziele einer ausgebauten Straße mit einer asphaltierten Breite von 5 m zzgl. beidseitigem Bankettstreifen sowie zwei Ausweichstellen mit je 25 m Länge.

Ergänzend wurde dem Planungsbüro Blender vom Vorsitzenden eine Erschließungsvariante zur Wegeführung vorgeschlagen, um die künftige Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke auf möglichst kurzem Wege zu definieren. Hotelier Thomas Mayr ergänzt die Planungsvorschläge mit dem Hinweis aus einer Besprechung mit der Landrätin / Baujuristen, dass eine ortsplanerisch verträgliche, südliche Erschließung einen „Feldwege-Charakter“ als Übergang in die freie Natur haben soll.

Die weitere Planungskonzeption entspricht den Planungsinhalten, wie dies bereits in der Sitzung am 02. Mai 2022 erörtert wurde. Hier werden die erforderlichen Stellplätze im Norden mit Zuwegung von der Mühlbachstraße aus erschlossen. Der Eingang in die Anlage einschl. Hotel und Restaurant wird nach Norden verlegt. Für die Hotelgäste wird ergänzend zum geplanten Badeteich noch ein ganzjährig nutzbarer Außenpool angebaut. Darüber hinaus bleibt das Grundkonzept mit 9 Chalets und einer Bettenzahl von 70 Stück im Wesentlichen gleich. Für die Gesamtnutzung auf dem Grundstück (Hotel/Restaurant/Chalets) werden laut Lageplan insgesamt 51 Stellplätze nachgewiesen.

In der sich anschließenden Diskussion werden die Anregungen des BBV grundsätzlich bestätigt, insbesondere hinsichtlich der Staubentwicklung bei der Nutzung eines nur gekiesten Feldweges, so dass eine Asphaltierung grundsätzlich für notwendig erachtet wird. Allerdings soll die Asphaltbreite auf 4 m reduziert werden und gleichzeitig die Gesamtwegebreite (einschl. beidseitigem Bankett) unverändert bei ca. 6 ½ m bleiben. Ergänzend wird vorgeschlagen, in Kurvenbereichen zusätzlich einen Rasengitterstreifen zur Bankettbefestigung einzuplanen.

Ergänzend wird beantragt, die örtliche Situation der südlichsten Chalet-Einheiten einschl. Feldwegetrasse auszuflocken. Gleichzeitig wird auch die Frage aufgeworfen, ob eine Reduzierung der Chalet-Einheiten eine bessere ortsplanerische Einbindung ermöglicht.

Beschluss:

- a) Zur Verdeutlichung der örtlichen Situation sind die südlichen Chalets sowie der neue Wege- bzw. Straßenverlauf vor Ort auszustecken.

Abstimmungsverhältnis: 6 : 10

- b) Die südliche Umfahrung ist konzeptionell in Asphalt mit einer Fahrbahnbreite von 4 m zu erstellen. Dabei ist Kurvenbereichen das innenliegende Bankett mit Rasengittersteinen zu befestigen und zwei Ausweichstellen vorzusehen.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 5

- c) Auf dieser Grundlage ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein Vorentwurf für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Einbeziehung des Hotelbereiches zu entwickeln.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 4

377. Einbeziehungssatzung Mittelberg-Hornweg

Antrag für eine Bauleitplanung zum Neubau eines Einfam.Wohnhauses

Bereits seit 2020 hat sich der Gemeinderat bzw. der Bauausschuss mit verschiedenen Bauvoranfragen zur Errichtung eines Einfamilienhauses in diesem Bereich befasst. Aufgrund der Außenbereichslage kann ein Baurecht jedoch nur durch Erlass einer Einbeziehungssatzung erreicht werden. Das neue Gebäude weist laut Lageplan einen Abstand von 20 m zum Bestandsgebäude auf.

Für die bisherigen Anfragen wurde die gemeindliche Zustimmung nicht in Aussicht gestellt. Neben der Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich, wurden auch das südlich gelegene Biotop (Hecke) und die Topographie (exponierte Lage) sowie das fingerartige Hinausspringen über den bisherigen Ortsrand als Argumente aufgeführt. Die aktuelle Begründung des Antrages lautet auszugsweise wie folgt:

..... Der etablierte Familienbetrieb soll erhalten bleiben und im Zuge des Generationenwechsels fortgeführt werden. Dies bedingt eine direkte räumliche Nähe zum Betrieb. Ziel ist es eine Wohnsituation für beide Töchter mit Familie zu schaffen, ohne bestehende Ferienwohnungen einbüßen zu müssen. Dadurch sollen langfristig Eigentumswohnungen des Anwesens Hornweg 10 von Zweitwohnungsbesitzern rückgekauft und der touristischen Vermietung zurückgeführt werden. Im letzten Schreiben der Gemeinde wurde zum einen die Möglichkeit zur Errichtung eines Anbaus an das Bestandsgebäude, zum anderen ein Wohnhausstandort auf Fl. Nr. 92, in Aussicht gestellt. Leider sind beide Optionen, auch nach eingehenden Bemühungen, nicht realisierbar.

Die bisherigen Bedenken waren im Wesentlichen:

- 1. „Bebauung tritt exponiert in Erscheinung“*
- 2. „Ausreichender Abstand zum südlich kartierten Biotop wäre einzuhalten“*

Hierzu möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Zu 1.: Die exponierte Erscheinung kann durch Einpassung des Neubaus in die Bestandsinfrastruktur anhand gestalterischer Gesichtspunkte, Ausrichtung, Bepflanzung, Bauhöhe und Verschiebung des Baukörpers nach Nord-Westen durch Umliegung der Zufahrtsstraße, entsprechend abgemildert (entschärft) werden. Durch genannte Maßnahmen wird aus unserer Sicht das Orts- und Landschaftsbild nicht gestört.

Zu 2.: Das beantragte Gebäude ist mit einem Abstand von mindestens 2 bis 3 Meter zum Kronen–Traufbereich der Hecke geplant. Der geforderte Mindestabstand von 1,5 m wird somit eingehalten. Hierzu gab es 2020 eine Ortsbesichtigung durch Frau Rothmayr von der unteren Naturschutzbehörde. Für die überbaute Fläche von ca. 150 Quadratmeter müssen zum Ausgleich zwei Obstbäume gepflanzt werden.“

Eine ähnliche Anfrage mit einem Abstand von 15 m zum Bestand wurde in der BA-Sitzung am 24.08.2020 nicht in Aussicht gestellt. Die Antragsteller weisen bei einer Ortsbesichtigung durch den Gemeinderat am 04.07.2022 auf den bestehenden, nahegelegenen gewerblichen Vermietungsbetrieb hin und sehen das beantragte Gebäude daher in einer Funktion als Betriebsleiterwohnhaus, was den Bau von anderen Vorhaben in ähnlicher Lage abgrenzen würde.

In der sich anschließenden Diskussion wird das beantragte Bauvorhaben wie bereits in den vorhergehenden Beratungen sehr unterschiedlich beurteilt. Zum Einen wird das Gebäude aufgrund dessen Lage im Außenbereich und der Stellung im Hangbereich kritisch gesehen. Zum Anderen soll durch den Neubau für eine örtliche Familie Wohnraum beschaffen und der Weiterbetrieb eines langjährigen touristischen Betriebes gesichert werden. Da die Firsthöhe des Bestandsgebäudes nicht überschritten und die örtliche Topographie aufgegriffen wird, erscheine das Gebäude mit einem Grundriss von 8 x 12 m konzeptionell verträglich. Jedoch müsse der Abstand zum Bestandsgebäude reduziert werden und darf max. 15 m betragen.

Beschluss:

Antragsgemäß wird dem Baukonzept zur Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Abstand von ca. 20 m westlich des Bestandsgebäudes zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 5 : 11

Dem Baukonzept wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass der Abstand zum Bestandsgebäude max. 15 m beträgt. Die Firsthöhe darf dabei die des Bestandes nicht überschreiten. Die Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens ist vorzubereiten.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 7

378. Fortschreibung des Mietspiegels

Verzicht auf Anpassung der Zweitwohnungssteuer für 2022 / 2023

Kämmerin Scheidmantel erläutert, dass seit 01.01.2020 die neue Berechnungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer gilt, die in der GR-Sitzung am 26.10.2020 beschlossen wurde. Als Basis hierfür dient der für Oy-Mittelberg vom EMA-Institut Sinzing erstellte qualifizierte Mietspiegel.

Alle 2 Jahre muss nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches eine Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels per Indexierung erfolgen; die Neu-Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wiederholt sich alle 4 Jahre, also zum 01.01.2024.

Grundsätzlich dient der Mietspiegel nur als Basis und hat erst einmal nichts mit der Zweitwohnungssteuer zu tun, da dessen Nutzen und Zweck ein ganz anderer ist, nämlich rechtssichere Mietpreisgestaltung auf dem Mietmarkt. Der Unterschied besteht darin, dass für den qualifizierten Mietspiegel die Mieten der letzten 6 Jahre herangezogen werden. Für die Betrachtung der Nettokaltmieten, die für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer heranzuziehen sind, werden alle Mietdaten verwendet, was zu den Abweichungen bei den Nettokaltmieten führt inkl. der Rückrechnung auf den 01.01., da zu diesem Zeitpunkt die Steuer rechtlich anfällt.

Das sollte und wird auch so bleiben, es sei denn, man nimmt zukünftig den Mietspiegel als Berechnungsgrundlage her. Hierdurch würde man sich zwar die Unterscheidung zwischen Mietspiegel und der gesonderten Berechnung der Nettokaltmieten sparen, es besteht aber die Gefahr, dass in einem Verwaltungsgerichtsverfahren reklamiert wird, dass die „6-Jahres-Frist“ zu einer höheren Steuerlast führen kann, was allerdings nicht zulässig ist. Daher wurde zu Projektbeginn von allen beteiligten Kommunen entschieden, dass diese Kappung anhand der „6-Jahres-Frist“ nicht vorzunehmen ist, da dies eine reine Definition für Mietspiegel ist. Man kommt damit dem Steuerzahler (meistens) entgegen, da alle Mieten auf dem Markt i.d.R. einen niedrigeren Durchschnittswert haben als nur die Mieten innerhalb der letzten 6 Jahre.

Was die beiden Instrumente gemeinsam haben, ist, dass man sich an der Art und Qualität der Berechnungen und dem wissenschaftlichen Standard, der für qualifizierte Mietspiegel gilt, bedient. Dies vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit für die Zweitwohnungssteuerfestsetzung.

Für die Fortschreibung der Tabelle 1 „Basis-Nettomieten“ im Mietspiegel (sh. Seite 6) wurde als Referenzzeitraum der Zeitraum von März 2020 bis März 2022 verwendet. Der Monat März wurde deshalb ausgewählt, weil dieser Monat als Stichmonat für die zu nennende Miethöhe festgelegt war. Bei der Erstellung der Fortschreibung wurde der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (März 2020, Wert: 105,7 und März 2022, Wert: 115,3). Damit bleibt der Aktualitätsbezug zum Zeitpunkt der Datenerhebung und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 9,082 % auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Tabelle 1 im Mietspiegel zugrunde gelegt.

Für die Fortschreibung der Nettokaltmieten per Indexzahlen für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer wurde der vom BGB vorgegebene (§ 558d Abs. 2 S. 2 BGB) und vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verwendet. Dieser Index beinhaltet bundesdeutsche Entwicklungszahlen und basiert nicht nur auf Preisen aus dem Wohnungssektor, sondern auch aus anderen Bereichen wie Lebensmittel und Energie. Als Referenzzeitraum wurde der Zeitraum von Januar 2020 bis Januar 2022 verwendet. Aufgrund der Steuerfestsetzung zum Januar 2020 wurde hier von März (Datenerhebung) auf Januar zurückgerechnet. Um dieser Vorgehensweise strukturtreu zu bleiben, wurde der bei der Erstellung der Fortschreibung zu diesem Zeitpunkt aktuelle Verbraucherpreisindex herangezogen (Januar 2020, Wert: 105,2 und Januar 2022, Wert: 111,5).

Damit bleibt der Aktualitätsbezug und die 2-Jahres-Frist gewahrt. Der auf das Basisjahr 2015 = 100 normierte Verbraucherpreisindex weist für den beschriebenen Zeitraum eine Steigerungsrate von 5,989 % auf. Diese Steigerungsrate wurde für die Anpassung der Nettokaltmieten-Liste für die Berechnung der Zweitwohnungssteuer zugrunde gelegt.

Die Soll-Veranlagung 2022 der Zweitwohnungsbesitzer (ohne Camper) beträgt insgesamt rd. 461.000 €. Unter Zugrundelegung der Teuerungsrate von 5,989 % ergäben sich daraus für 2022 und 2023 jeweils jährliche Mehreinnahmen von ca. 27.600 €.

Dadurch, dass der Mietspiegel erst zum 01.09.2020 erstellt werden konnte und aufgrund des erhöhten Verwaltungsaufwandes, den die neue Berechnungsgrundlage mit sich bringt, konnte die Zweitwohnungssteuer nach neuem Recht für die Veranlagungsjahre 2020 und 2021 erst im Dezember 2020 bis Frühjahr 2021 für ca. 570 Zweitwohnungen verbeschieden werden. Zum 01.01.2022 hatten wir zudem die Erhöhung des Steuersatzes von 18 % auf 20 %. Im Frühjahr 2023 beginnen bereits die Vorbereitungen für die Neuerstellung des Mietspiegels zum 01.01.2024. Bei einer Neuberechnung für 2022 und 2023 müsste das Steueramt rückwirkend für 2022 die Steuer nochmals hinsichtlich der neuen Basis-Nettokaltmieten erhöhen und für jeden

einzelnen Steuerpflichtigen die individuelle Jahresnettokaltmiete berechnen. Dies würde für den Steuerpflichtigen zwei Steuererhöhungen innerhalb eines Jahres bedeuten.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die aktuell zugrunde gelegten Nettokaltmieten für die Veranlagungsjahre 2022 und 2023 zu belassen und keine Anpassung an den Verbraucherpreisindex vorzunehmen.

Beschluss:

1. Die vom EMA-Institut aus Sinzing erstellte Fortschreibung des Mietspiegels anhand des Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte wird zur Kenntnis genommen. Auf eine dahingehende Anpassung und Neuberechnung der Zweitwohnungssteuer zum 01.01.2022 für die Veranlagungsjahre 2022 und 2023 wird jedoch aufgrund der vorgenannten Gründe verzichtet.

2. Das EMA-Institut aus Sinzing wird mit der Neuerstellung des qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2024 beauftragt. Die anteiligen Kosten für Oy-Mittelberg belaufen sich voraussichtlich auf ca. 3.000 € brutto.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

379. Verschiedenes, Anfragen

Parkgebühr Wohnmobilstellplatz am Kurhaus Parkplatz

GR Springkart erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Inbetriebnahme des gebührenpflichtigen Wohnmobilstellplatzes am Kurhaus. Bauamtsleiter Haug informiert, dass die Inbetriebnahme in Kürze erfolgen wird und bedankt sich für das entworfene Formular zur Erfassung der Gebührenpflichtigen.