

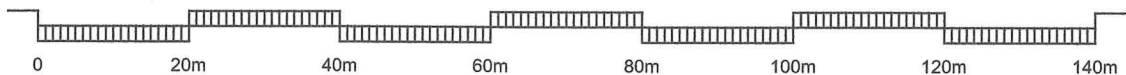
# Gemeinde Oy - Mittelberg

Landkreis Oberallgäu



## Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel"

M = 1:1000



KISSING, den 10.06.2024  
Fassung vom 18.09.2024  
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:

Oy-Mittelberg, den 24. MRZ. 2025



Bahnhofstraße 141 - 86438 Kissing  
T +49 (0) 8233 7915-0 - F +49 (0) 8233 7915-16  
E info@arnold-consult.de

*Lucas A. Reischer*  
Lucas Reischer  
Erster Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung vom 08.04.2024 die Aufstellung der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" in der Fassung vom 10.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 i.V.m. §13 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2024 bis zum 02.08.2024 beteiligt.
- c. Der Entwurf der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §13 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis zum 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2024 die Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" gemäß §34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2024 als Satzung beschlossen.

Oy - Mittelberg, den 24. MRZ. 2025

  
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



- e. Ausgefertigt

Oy - Mittelberg, den 24. MRZ. 2025

  
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



- f. Der Satzungsbeschluss zur Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" wurde am 28.03.25 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" ist damit in Kraft getreten.

Oy - Mittelberg, den 28.03.25

  
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister







**Erweiterung der Satzung der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) (Erweiterung Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“)**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

**SATZUNG**




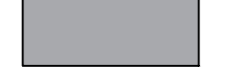

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Mittelberg – Vogatsbichel werden gemäß den in beigefügtem Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den nachstehenden Regelungen (siehe § 3).

**§ 3**

- a) Festsetzungen durch Planzeichen
  -  Geltungsbereich der Erweiterung der Satzung der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“
- b) Hinweise durch Planzeichen
  -  Flurstücksgrenze
  -  Flurstücksnummer
  -  bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
  -  Umgrenzung bereits rechtsverbindlicher Satzungen (Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“, Einbeziehungssatzung „Mittelberg Vogatsbichel - Erweiterung“)

**§ 4**

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)  
Aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist innerhalb der im Lageplan dargestellten Grenze lediglich eine Wohnbebauung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)  
Aus städtebaulichen Gründen können innerhalb der im Lageplan dargestellten Orts- grenzen nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen errichtet werden.

- c) Duldung von Emissionen  
Durch eine Bebauung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung muss jedoch eine uneingeschränkte Allgäuer Grünlandwirtschaft mit ihren bekannten Emissionen (Geruch, Lärm von Maschinen und Vieh) gewährleistet bleiben.

**§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für die mit der geplanten Erweiterung des Satzungsgebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist ein Ausgleichsbedarf von 90 Wertpunkten erforderlich. Zur Kompensation dieser Eingriffe sind im Bereich des innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg insgesamt mindestens drei Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zu pflanzen (Pflanzenabstand ca. 8 - 10 m). Die gepflanzten Bäume sind in den ersten 5 Jahren nach Durchführung der Anpflanzungen mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen (Einzelbaumschutz). Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen. Die Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern (bei Bedarf auch zu wässern), zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen. Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind im Bereich der Ausgleichspflanzungen nicht zulässig.

Die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichsmaßnahme hat spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn eines neuen Gebäudes / Gebäudeteiles im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 496/4 zu erfolgen.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

**Textliche Hinweise**

**Denkmalschutz**  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Umsetzung Kompensationsmaßnahmen**  
Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme (naturschutzrechtlicher Ausgleich) ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu ([naturschutz@lra-oa.bayern.de](mailto:naturschutz@lra-oa.bayern.de)) vom zuständigen Bauherren mit Bildern mitzuteilen.

**Altlasten und Bodenschutz**

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten sollte die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Den Bauherren wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der jeweiligen Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

**Wild abfließendes Wasser, Starkregenereignisse**

Infolge der Lage des Satzungsgebietes im bzw. unterhalb eines Hangbereiches wird den Bauherren empfohlen bei der nachfolgenden Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird daher empfohlen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk sollte auch auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen gelegt werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Auf die entsprechenden Anforderungen (insbesondere Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.

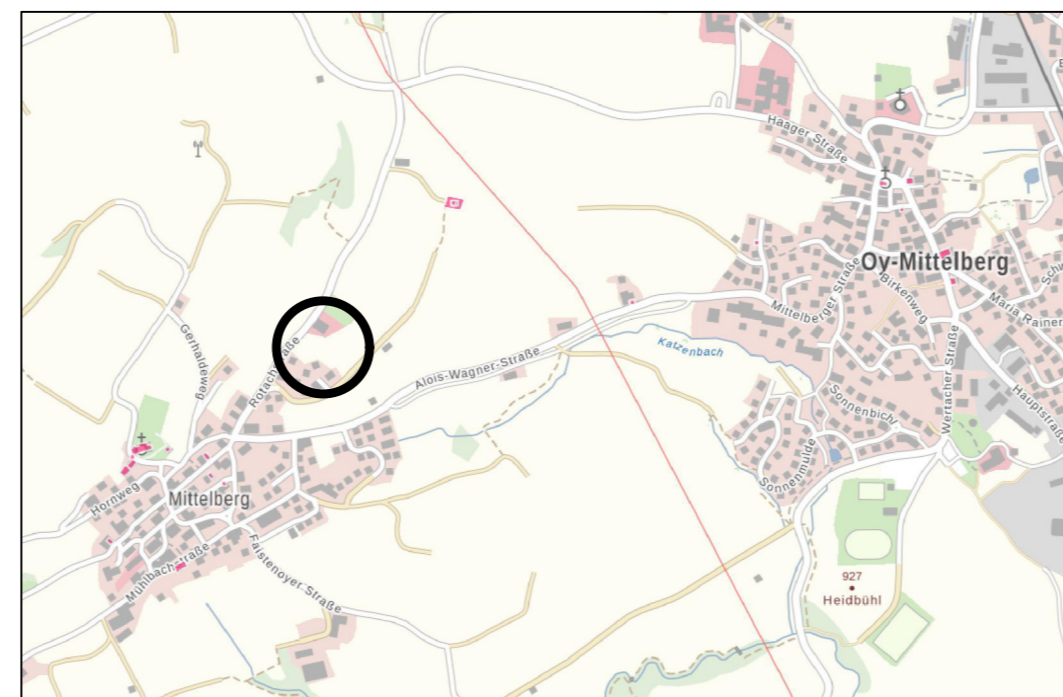
**Zugänglichkeit der in der Satzung genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafestraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

**ÜBERSICHTSLAGEPLAN**

ohne Maßstab

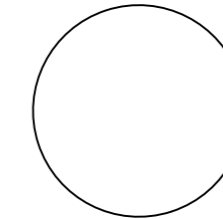


**VERFAHRENSVERMERKE**

- a. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung vom 08.04.2024 die Aufstellung der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung im vereinfachten Verfahren wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- b. Zu dem Entwurf der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" in der Fassung vom 10.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 i.V.m. §13 BauGB mit Schreiben vom 27.06.2024 bis zum 02.08.2024 beteiligt.
- c. Der Entwurf der Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" in der Fassung vom 10.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §13 BauGB in der Zeit vom 01.07.2024 bis zum 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.
- d. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2024 die Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" gemäß §34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.09.2024 als Satzung beschlossen.

Oy - Mittelberg, den .....

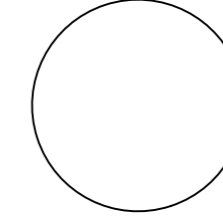
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



e. Ausgefertigt

Oy - Mittelberg, den .....

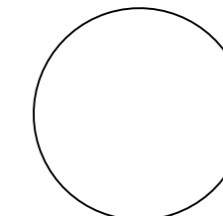
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



- f. Der Satzungsbeschluss zur Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung zur Erweiterung der Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel" ist damit in Kraft getreten.

Oy - Mittelberg, den .....

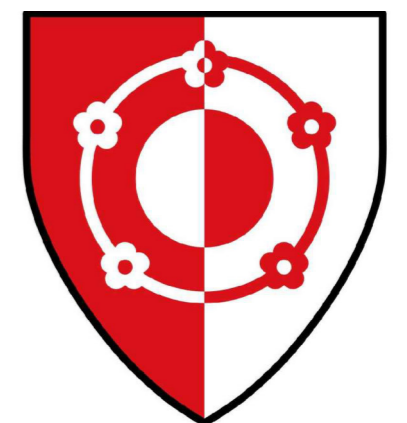
Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



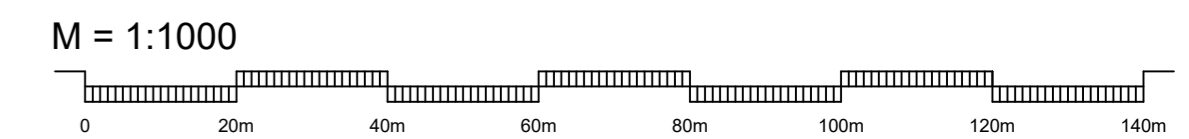
Die Begründung (Teil B) liegt bei.

**Gemeinde Oy - Mittelberg**

Landkreis Oberallgäu



**Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel"**



KISSING, den 10.06.2024  
Fassung vom 18.09.2024  
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:  
Oy-Mittelberg, den .....

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister



Bahnstraße 141 - 86688 Kissing  
T +49 (0) 8933 7915-0 - F +49 (0) 8933 7915-6  
E info@arnold-consulting.de