

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2024

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

744. Gemeindliche Wasserversorgung;

a) Gebührenkalkulation des Bayer. Kommunalen Prüfungsverbandes

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Herbert Micheler vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband.

Herr Micheler erläutert einige Eckpunkte der neuen Gebührenkalkulation mit einem Vorkalkulationszeitraum vom 01.01.2025 bis 30.12.2028 und einem Nachkalkulationszeitraum vom 01.10.2019 bis 31.12.2024. Eine detaillierte Erläuterung zu den Berechnungen und Ergebnissen wurde als Sitzungsvorlage an die Gemeinderatsmitglieder verteilt.

Ausgehend von den kameralistischen Ergebnissen des Haushaltsunterabschnitts 8151 des Zeitraums 01.10.2019 bis 31.12.2024 wurden die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse ermittelt. Für das Jahr 2024 konnte hierbei nur das voraussichtliche Ergebnis angesetzt werden. Eine Differenz zwischen tatsächlichem und geschätztem Ergebnis fließt systembedingt in die Kalkulation ab 01.01.2025 ein.

Danach ergaben sich bei der Nachkalkulation für den Zeitraum 01.10.2019 bis 31.12.2024 Unterdeckungen von rd. 57 T€. Diese werden in den neuen Kalkulationszeitraum eingestellt, verzinst und bis zu dessen Ende rechnerisch ausgeglichen. Ursächlich für die Unterdeckungen, die in den Jahren 2023 entstanden und voraussichtlich 2024 entstehen, waren im Wesentlichen höhere Personalkosten sowie Betriebs- und Unterhaltskosten. Des Weiteren wirkt sich auch die Erhöhung des Wasserbezugspreises der FWOA ab 01.09.2023 im Ergebnis aus.

Die Grundgebühren müssen so ausgestaltet sein, dass daneben in der Mehrzahl der Fälle noch eine angemessene Abrechnung nach der tatsächlichen Benutzung über Verbrauchsgebühren stattfindet (Art. 8 Abs. 2 Satz 3 KAG). Nach Auffassung des BayVGH (Urteil vom 23.12.1988, GK 192/1989) durfte das Grundgebührenaufkommen bis zu etwa 40 % bis 60 % des gesamten Gebührenaufkommens betragen. Der Anteil des Grundgebührenaufkommens am Gebührenbedarf beträgt bei unveränderten Grundgebührensätzen rd. 21,22% und bei der vorgeschlagenen Erhöhung der Grundgebührensätze rd. 28,29%. Folgende Varianten stellt Herr Micheler dar:

Berechnung der Verbrauchsgebühren (bei unveränderten Grundgebührensätzen)				
Bezeichnung	Abrechnungszeiträume			
	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €
Gebührenbedarf	269.973	279.627	299.013	322.475
abzügl. Grundgebührenaufkommen	-61.650	-61.965	-62.280	-62.595
verbleibender Gebührenbedarf	208.323	217.662	236.733	259.880
voraussichtliche Wassermenge (m ³)	129.000	129.000	129.000	129.000
Verbrauchsgebühren (Euro/m³)	1,61	1,69	1,84	2,01
Verbrauchsgebühren im gewichteten Mittel	1,79			
Verbrauchsgebühren im gewichteten Mittel	01.01.2025 bis 31.12.2026 1,65		01.01.2027 bis 31.12.2028 1,92	
Berechnung der Verbrauchsgebühren (VARIANTE mit Erhöhung der Grundgebührensätze)				
Bezeichnung	Abrechnungszeiträume			
	2025 €	2026 €	2027 €	2028 €
Gebührenbedarf	269.973	279.627	299.013	322.475
abzügl. Grundgebührenaufkommen	-82.200	-82.620	-83.040	-83.460
verbleibender Gebührenbedarf	187.773	197.007	215.973	239.015
voraussichtliche Wassermenge (m ³)	129.000	129.000	129.000	129.000
Verbrauchsgebühren (Euro/m³)	1,46	1,53	1,67	1,85
Verbrauchsgebühren im gewichteten Mittel	1,63			
Verbrauchsgebühren im gewichteten Mittel	01.01.2025 bis 31.12.2026 1,49		01.01.2027 bis 31.12.2028 1,76	

Bei der Variante „Erhöhung der Grundgebührensätze“ geht Herr Micheler ab 01.01.2025 von folgenden Beträgen aus:

Wasserzähler mit Dauerdurchfluss (Q ₃)	bzw. Wasserzähler mit Nenndurchfluss (Q _n)	€/Jahr
bis 4 m ³ /h	bis 2,5 m ³ /h	84,00
bis 10 m ³ /h	bis 6,0 m ³ /h	240,00
bis 16 m ³ /h	bis 10,0 m ³ /h	480,00
bis 25 m ³ /h	bis 15,0 m ³ /h	720,00
über 25 m ³ /h	über 15,0 m ³ /h	1.440,00

In der sich anschließenden Diskussion beantwortet Herr Micheler ein paar fachliche Fragen aus dem Gemeinderat; des Weiteren wird größtenteils die Variante mit Erhöhung der Grundgebührensätze favorisiert. Weitere Einwände fließen ein in folgenden

Beschluss:

a) Die Verbrauchsgebühren werden laut vorstehender Berechnung mit unveränderten Grundgebührensätzen festgesetzt.

Abstimmungsverhältnis: 0 : 15 und damit abgelehnt

b) Die Verbrauchsgebühren werden laut vorstehender Berechnung mit einer Erhöhung der Grundgebührensätze und einer 2-jährigen Staffelung ab 01.01.2025 und ab 01.01.2027 festgesetzt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Die Details werden unter TOP 744 b) „Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung per 01.01.2025“ beschlossen.

b) Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung per 01.01.2025

Beschluss:

**Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS/WAS)
der Gemeinde Oy-Mittelberg**

vom 16.12.2024

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Oy-Mittelberg folgende Satzung:

**§ 1
Beitragserhebung**

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung für das Gebiet gemäß § 1 Nr. 1 WAS einen Beitrag.

**§ 2
Beitragstatbestand**

Der Beitrag wird erhoben für

1. bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke, wenn für sie nach § 4 WAS ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht, oder
2. tatsächlich angeschlossene Grundstücke (auch aufgrund einer Sondervereinbarung).

**§ 3
Entstehen der Beitragsschuld**

- (1) Die Beitragsschuld entsteht mit Verwirklichung des Beitragstatbestandes. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände im Sinne des Art. 5 Abs. 2a KAG, entsteht die -zusätzliche- Beitragsschuld mit dem Abschluss der Maßnahme.
- (2) Wird erstmals eine wirksame Satzung erlassen und ist der Beitragstatbestand vor dem In-Kraft-Treten dieser Satzung erfüllt, entsteht die Beitragsschuld erst mit In-Kraft-Treten dieser Satzung.

§ 4 Beitragsschuldner

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

§ 5 Beitragsmaßstab

- (1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 1.500 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten
 - bei bebauten Grundstücken auf das dreifache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch auf 1.500 m²,
 - bei unbebauten Grundstücken auf 1500 m² begrenzt.
- (2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Danach werden Flächen bis zu einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m nicht, mit einer lichten Höhe von 1,0 m bis weniger als 2,0 m zur Hälfte und ab einer lichten Höhe von 2,0 m mit der vollen Fläche herangezogen. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.
- (3) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, sowie bei sonstigen unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, wird als Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige oder für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinne des Satzes 1.
- (4) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht.
Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere,
 - im Falle der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet worden sind,
 - im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen, sowie im Falle des Abs. 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
 - im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinne des § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit in Folge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.
- (5) Wird ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück, für das ein Beitrag nach Abs. 3 festgesetzt worden ist, später bebaut, so wird der Beitrag nach Abzug der nach Abs. 3 berücksichtigten Geschossflächen und den nach Abs. 1 Satz 2 begrenzten Grundstücksflächen neu berechnet. Dieser Betrag ist nachzuentsrichten.

Ergibt die Gegenüberstellung ein Weniger an Geschossflächen, so ist für die Berechnung des Erstattungsbetrages auf den Beitragssatz abzustellen, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet worden ist.

§ 6 Beitragssatz

- (1) Der Beitrag beträgt
- | | |
|---|----------------|
| a) pro m ² Grundstücksfläche | 1,10 € |
| b) pro m ² Geschossfläche | 4,90 €. |

§ 7 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 7 a Beitragsablösung

Der Beitrag kann vor dem Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 8 Erstattung des Aufwands für Grundstücksanschlüsse

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung, Stilllegung und Beseitigung, sowie für die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse im Sinne des § 3 WAS ist mit Ausnahme des Aufwands, der auf die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse entfällt, in der jeweils tatsächlichen Höhe zu erstatten.
- (2) Der Erstattungsanspruch entsteht mit Abschluss der jeweiligen Maßnahme. Schuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Erstattungsanspruchs Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist; mehrere Schuldner (Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte) sind Gesamtschuldner. § 7 gilt entsprechend.
- (3) Der Erstattungsanspruch kann vor seinem Entstehen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erstattungsanspruchs. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 9 Gebührenerhebung

Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung Grundgebühren (§ 9 a) und Verbrauchsgebühren (§ 10).

§ 9 a Grundgebühr

- (1) Die Grundgebühr wird nach dem Nenndurchfluss (Q_n) bzw. nach dem Dauerdurchfluss (Q_3) der verwendeten Wasserzähler berechnet. Befinden sich auf einem Grundstück nicht nur vorübergehend mehrere Wasseranschlüsse, so wird die Grundgebühr nach der Summe des Nenndurchflusses (Q_n) bzw. des Dauerdurchflusses (Q_3) der einzelnen Wasserzähler berechnet. Soweit Wasserzähler nicht eingebaut sind, wird der Nenndurchfluss (Q_n) bzw. der Dauerdurchfluss (Q_3) geschätzt, der nötig wäre, um die mögliche Wasserentnahme messen zu können.
- (2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss bzw. mit Dauerdurchfluss

Nenndurchfluss der Wasserzähler (Q_n)		Dauerdurchfluss der Wasserzähler (Q_3)		Grundgebühr
bis	2,5 m ³ /h	bis	4 m ³ /h	84 € / Jahr
bis	6,0 m ³ /h	bis	10 m ³ /h	240 € / Jahr

bis	10,0 m³/h	bis	16 m³/h	480 € / Jahr
bis	15,0 m³/h	bis	25 m³/h	720 € / Jahr
über	15,0 m³/h	über	25 m³/h	1.440 € / Jahr

§ 10 Verbrauchsgebühr

- (1) Die Verbrauchsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge des aus der Wasserversorgungseinrichtung entnommenen Wassers berechnet.

Die Gebühr beträgt für den **Zeitraum 01.01.2025 bis 31.12.2026 1,49 € pro m³ entnommenen Wassers** und für den **Zeitraum 01.01.2027 bis 31.12.2028 1,76 € pro m³ entnommenen Wassers**.

- (2) Der Wasserverbrauch wird durch geeichte Wasserzähler ermittelt. Er ist von der Gemeinde zu schätzen, wenn
1. ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
 2. der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird, oder
 3. sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Wasserzähler den wirklichen Wasserverbrauch nicht angibt.
- (3) Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler zu vorübergehenden Zwecken verwendet, beträgt abweichend von Abs. 1 die Gebühr 7,75 € je angefangene 50 m² Geschossfläche.

§ 11 Entstehen der Gebührenschuld

- (1) Die Verbrauchsgebühr entsteht mit der Wasserentnahme.
- (2) Die Grundgebühr entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses folgt. Der Tag wird im erstmals ergehenden Bescheid bestimmt. Im Übrigen entsteht die Grundgebühr mit dem Beginn eines jeden Tages, in Höhe eines Tagesbruchteils der Jahresgrundgebührenschild neu.

§ 12 Gebührenschildner

- (1) Gebührenschildner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschild Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist.
- (2) Gebührenschildner ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs.
- (3) Mehrere Gebührenschildner sind Gesamtschildner; dies gilt auch, soweit Wohnungseigentümer gemeinsam haften.

§ 13 Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung

- (1) Der Verbrauch wird jährlich abgerechnet. Die Grund- und die Verbrauchsgebühr werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.
- (2) Auf die Gebührenschild sind zum **15.05., 15.08. und 15.11.** jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe jeweils eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Gemeinde die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtverbrauches fest.

§ 14 Mehrwertsteuer

Zu den Beiträgen, Kostenerstattungsansprüchen und Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe erhoben.

§ 15 Pflichten der Beitrags- und Gebührenschildner

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, der Gemeinde für die Höhe der Abgabe maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen auf Verlangen -auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen- Auskunft zu erteilen.

§ 16 In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.01.2025 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 20.09.2021 außer Kraft.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

745. 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Oberzollhaus-Schmiedenschache"

a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung am 25.09.2023 den Beschluss zur 17. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591 und 1599, jeweils Gemarkung Mittelberg, unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempton im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Oberzollhaus gefasst und das Verfahren hier-für eingeleitet. Das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 19.09.2024 wurde der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 08. November 2024 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.10.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme.

Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf der 17. Änderung des Flächen-nutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 17 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 24 Gemeinde Nesselwang
- 25 Gemeinde Görisried
- 26 Gemeinde Rückholz
- 27 Wasserverband Oberzollhaus

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne

Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“:

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 08.11.2024
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail 02.10.2024
- 06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten; Schreiben vom 17.10.2024 (Az.: 7716.2-83-11-3)
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 21.10.2024 (ALE-SCHW-B3-7517-12-48)
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 18.10.2024 (XRM: 00233304)
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; E-Mail vom 29.10.2024
- 16 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 01.10.2024 (Az.: RP)
- 18 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 02.10.2024
- 19 Amprion GmbH, Asset Management; E-Mail vom 02.10.2024
- 20 Gemeinde Durach; Schreiben vom 18.10.2024
- 21 Markt Sulzberg; E-Mail vom 07.10.2024
- 22 Gemeinde Rettenberg; E-Mail vom 16.10.2024
- 23 Markt Wertach; E-Mail vom 02.10.2024

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

01_Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

E-Mail vom 08.11.2024 (Gz.: 24-4621.1-239/31; 24-4622.8239-36/1)

O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis: Die Begründung ist aus städtebaulicher Sicht um die Dokumentation und Abwägung zu gegebenenfalls vorhandenen Flächenpotentialen im Gemeindegebiet und bereits ausgewiesenen Baulandreserven (insbesondere auch im FNP) zu ergänzen. Dabei sind auch Standortalternativen zu prüfen und in die Abwägung aufzunehmen. Der Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht ebenfalls ergänzend darzustellen und da die Bauleitplanung aufgrund einer konkreten Anfrage eines ortsansässigen Betriebs erstellt werden soll, sollte auch das Betriebskonzept samt Flächenbedarfen des Betriebs in die Abwägung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Ausführung, dass landesplanerische Belange der Bauleitplanung nicht entgegenstehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hinsichtlich der geforderten Ergänzungen (vorhandene Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, Baulandreserven etc.) redaktionell ergänzt und konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch das Betriebskonzept samt Flächenbedarf des anzusiedelnden Betriebes dargelegt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt / Bauleitplanung

E-Mail vom 08.11.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nehmen wir seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Immissionsschutz und Naturschutz am Landratsamt Oberallgäu zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets Stellung. Zwar ist der Standort städtebaulich etwas isoliert. Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzende Bahnlinie und Staatsstraße und der günstigen Topographie ist aus Sicht der Ortsplanung eine Entwicklung der Fläche trotzdem vertretbar. Aus naturschutzfachlicher Sicht verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren und bitten auch in Bezug auf die Flächennutzungsplanung um Beachtung. Unsere immissionsschutzfachliche Stellungnahme im Anhang bitten wir zu beachten.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen, zumal diese auch den Erkenntnissen aus den bereits geführten Vorgesprächen mit dem Landratsamt entsprechen. Die naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen werden gesondert behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 17.10.2024 (Az.: SG 22.1-6100-L-24.10Oy)

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“. Hierbei soll ein reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Parallel findet die Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2520, nördlich und östlich der Bahnstrecke Pfronten - Kempten und westlich der ehemaligen Kläranlage im Süden des Ortes Oberzollhaus. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 / 55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für die Immissionssituation maßgebend sind die Verkehrsimmissionen der Staatsstraße St 2520, der Autobahn A7 und der Bahnstrecke Pfronten - Kempten im Westen, die Immissionen der Kläranlage im Osten, Auswirkungen der Freileitung mit Trafostation im und über dem Plangebiet und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Die ehemalige Kläranlage fungiert heute noch als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz. Nach unseren Berechnungen ergeben sich unter Berücksichtigung nach den Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2021/23 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 und der Verkehrszahlen der Deutschen Bahn vom Jahr 2014 bezogen auf das Jahr 2025 im Plangebiet nachfolgende zu erwartende Beurteilungspegel:

Westfassade: tags 67 dB(A) / nachts 59 dB(A)

Nordfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A)

Ostfassade: tags 57 dB(A) / nachts 49 dB(A)

Südfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A)

Damit ergeben sich an der West-, Nord- und Südfassade teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 2 dB(A) und nachts 4 dB(A). Ausgehend von Bahnlinien ist in Abständen bis zu 40 m mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen. Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren werden Anforderungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsimmissionen geregelt. Wir erachten deshalb in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein reduziertes Gewerbegebiet die Einzeichnung für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nicht für notwendig. Ausgehend von der ehemaligen Kläranlage als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu rechnen.

Im Plangebiet befindet sich im Südwesten eine Trafostation und über dem Plangebiet befindet sich eine 20-kV Freileitung. Trafostationen und Freileitungen tragen zu elektromagnetischen Emissionen bei. Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Trafostationen und Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ geregelt. Mit dem Betreiber der Trafostation und der Freileitung sind die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Anforderungen nach der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ abzuklären.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ nur dann keine Bedenken, wenn mit dem Betreiber der Trafostation und der Freileitung abgeklärt wird, in welchen Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ zu rechnen ist und die demzufolge nicht für den Daueraufenthalt von Menschen geeignet sind. Dieser Sachverhalt ist spätestens im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren aufzuarbeiten.

Es soll ein reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Ein reduziertes Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch geringere Lärmemissionen. Die Festlegung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ erfolgt im Bebauungsplan. Bei für reduzierten Gewerbegebieten üblichen Emissionskontingenten ist an den nächstgelegenen Immissionsorten durch das Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Auf Nachfrage aus dem Gemeinderat erklärt Herr Sahlender, dass ein sog. reduziertes Gewerbegebiet geringere Lärmemissionen verursacht, also „nichtstörend“ für die umliegende Bewohner ist. Dabei gelten die Emissionsrechtlichen Regelungen für reduzierte Gewerbegebiete am Ort des Geschehens, also dem evtl. Betroffenen Wohngebiet. Künftige Erweiterungen von Wohngebieten/Wohnbebauung sind demnach nicht berücksichtigt. Dieser Faktor muss bei evtl. zukünftigen Vergrößerungsmaßnahmen mitberücksichtigt werden.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Fachbereichs Technischer Umweltschutz zu den Planungszielen und der im Änderungsbereich vorherrschenden Immissionssituation (Verkehrslärm, ehemalige Kläranlage etc.) werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargelegt.

Die Anforderungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsimmissionen (passive Schallschutzmaßnahmen) werden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ auf Grundlage der Vorgaben des Fachbereichs Technischer Umweltschutz entsprechend berücksichtigt. Wie von der Fachbehörde dargestellt, sieht auch die Gemeinde im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes kein Erfordernis zu einer Darstellung von Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Im nachfolgenden Bebauungsplan wird auch ein Hinweis auf mögliche Erschütterungsimmissionen in Abständen von 40 m zur benachbarten Bahnlinie aufgenommen. Die im Änderungsbereich bestehende Trafostation sowie die von dieser abgehenden Freileitungen werden im Zuge der Umsetzung des neuen Gewerbebetriebes in den nördlichen Teil des Änderungsbereiches verlegt. Damit kann künftig ein möglichst großer Abstand dieser Anlagen zu der geplanten Betriebsleiterwohnung eingehalten werden. Unabhängig davon halten diese Anlagen nach Rücksprache bei deren Betreiber (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) die Vorgaben der 26. BImSchV zu elektromagnetischen Feldern nicht nur ein, sondern unterschreiten diese teilweise deutlich. Eine Eignung des Änderungsbereichs für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen ist demzufolge gegeben.

Zur Sicherung eines reduzierten Gewerbegebietes werden im nachfolgenden Bebauungsplan für die neuen gewerblichen Bauflächen gemäß Vorgabe des Fachbereichs Technischer Umweltschutz entsprechende Emissionskontingente nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz

Schreiben vom 15.10.2024 (Az.: SG 22)

*Mit dem **Bebauungsplan** besteht Einverständnis, wenn folgendes beachtet wird:*

1. In der Planzeichnung ist das nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (arten- und strukturreiche Dauergrünland) darzustellen, um eine unabsichtliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

2. Im Bereich des arten- und strukturreiche Dauergrünlandes außerhalb des Geltungsbereichs und im Bereich der privaten Grünfläche ist auf die die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen zu verzichten. Dort darf keine Lagerung von Material und Maschinen erfolgen. Aushub darf dort nicht eingebaut werden.

3. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz ist zu begründen und der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

4. Die Bewertung der Wiesenflächen außerhalb des arten- und strukturreiche Dauergrünlandes als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ist zutreffend. Dennoch wird in der Begründung z.T. von „Intensivgrünland“ gesprochen. Dies ist zu berichtigen.

5. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Punkt 6.7 der Begründung, S. 33 ff.) sind zu beachten und umzusetzen.

6. Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.

*Analog dazu sind beim **Flächennutzungsplan** die entsprechenden Stellen anzupassen. Auch in der Planzeichnung des FNP sollte das Biotop dargestellt werden.*

Beschluss:

Die Ausführungen zum **Bebauungsplan** werden im Rahmen des parallellaufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ gewürdigt und entsprechend berücksichtigt. Die

Begründung mit Umweltbericht zum **Flächennutzungsplan** wird an den entsprechenden Stellen redaktionell klargestellt und konkretisiert. In der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung wird das bestehende Biotop nachrichtlich dargestellt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

06_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft

Schreiben vom 29.10.2024 (Az.: FNP:4611-34-7)

Die Nutzung des „artenreichen Grünlandes“ muss so weit wie möglich begrenzt bleiben, da hier ein höherer Ausgleich, als bei intensiv genutzten Grünland notwendig ist, der hier dann auf einer anderen landwirtschaftlichen Flächen durchgeführt werden muss!

Auch im Außenbereich müssen neben dem Fahrverkehr, Lärm-, Geruch- und Staubimmissionen unentgeltlich geduldet werden. Diese können auch vor 6:00 Uhr morgens und nach 22:00 Uhr abends und auch an Sonn- und Feiertagen entstehen.

Beschluss:

Mögliche Eingriffe in die Nutzung des „artenreichen Grünland“ werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Der hierfür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer bereits vorbelasteten Fläche zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie Pfronten-Kempten, im Norden der Ortslage Oy umgesetzt, die in ihrer Gesamtheit als Ökokontofläche entwickelt werden soll. Zur Duldung der üblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) ist im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bereits ein entsprechender textlicher Hinweis enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

08_Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau

Schreiben vom 10.10.2024 (Gz.: S431-46220.OA.Mittelberg)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

Gemäß Richtlinie für passive Schutzzeineinrichtungen an Straßen (RPS) sind Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem Mindestabstand von 7,50 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben. An den Zufahrten zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 200 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt. Zur Staatsstraße darf eine neue Zufahrt nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

Beschluss:

Die Ausführungen zum Anbauverbot außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen werden zur Kenntnis genommen. Nach den hierzu zwischenzeitlich mit dem Staatlichen Bauamt geführten Abstimmungen wird davon ausgegangen, dass seitens des Staatlichen Bauamtes Kempten im vorliegenden Fall aufgrund der örtlichen Situation (Abgrenzung Ortslage durch Bahnstrecke, beschränkter Bahnübergang etc.) eine Ausnahme vom Anbauverbot zugelassen werden kann. Demzufolge wird an der Planung auch weiterhin festgehalten.

Die Vorgaben zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße werden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend berücksichtigt.

Die Erschließung des neuen Gewerbebetriebes wird über die bereits bestehende Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) zur ehemaligen Kläranlage abgewickelt. An deren Einmündung in die Staatsstraße werden auch künftig die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wird im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Weitere Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht vorgesehen und werden im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ auch zeichnerisch ausgeschlossen.

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 08.11.2024 (Az.: 1-4622-OA 128-25689/2024)

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 18.09.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die Belange unserer Stellungnahme vom 09.04.2024 zu Altlasten und Bodenschutz sowie der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser für diesen Planungsbereich werden in der vorliegenden Begründung bereits ausreichend dargestellt und behandelt.

Folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise möchten wir wiederholen bzw. aufgrund des nun vorliegenden Vorentwurfs mit Textteilen ergänzen. Wir bitten um Beachtung.

Wasserversorgung

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, wäre im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser wäre zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

Vorsorgender Bodenschutz

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.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Ort Oberzollhaus wird von verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Die bestehenden Gewässerläufe dieser Bäche im Ortsbereich sind überwiegend massiv verbaut, eingengt und teilweise verrohrt. Solche beengten Gewässerläufe und vor allem Verrohrungsstrecken können zu erheblichen Hochwassergefahren für die anliegenden besiedelten Bereiche führen. Die kleineren Gewässerläufe vereinen sich im Ort zu einem Gewässerlauf, der den Ort am südöstlichen Ortsbereich im Bereich der Abwasseranlage verlässt und eben auch dort direkt auf/in den vorgesehenen Planungsbereich trifft. Dieser Bach verläuft demnach gerade im Bereich des vorgesehenen Planungsbereichs bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe davon. Darüber hinaus fließt diesem Gewässer mindestens ein (ggf. noch weitere) teilweise verrohrter Seitenbach im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 1591 (an der Zufahrt zur Abwasseranlage) aus südwestlicher Richtung zu. Die Verläufe und Belange der Gewässer sind unbedingt zu beachten und in der weiteren Planung und Verfahren geeignet einzubeziehen. Dazu wären auch im Interesse der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) vorab als erstes der Bestand und der genaue Verlauf dieser Gewässer (inkl. verrohrter Abschnitte) dort genauer zu erfassen und prüfbar darzustellen.

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange sind zu nennen, die hier auch im Zusammenhang von weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung und Verfahren an Gewässern eine Rolle spielen können und auf die ggf. im Weiteren entsprechend eingegangen werden muss:

- Allg. Sorgfaltspflichten vgl. z.B. insbes. § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allg. Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. insbes. § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele u. Verschlechterungsverbot (vgl. insbes. § 27 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbes. § 36 WHG i.V.m. BayWG)

- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbes. § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbes. § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbes. § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbes. § 39 ff. u. auch § 41 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Bei der Betrachtung möglicher Überschwemmungsgefahren für den vorliegenden Bereich ist zu berücksichtigen, dass die hier anliegenden Gewässerläufe oberhalb des Planungsbereichs im Ort teilweise verrohrt sind. Bei ggf. Überlastung bzw. Versagen dieser Gewässerverrohrungen im Zuge von Hochwasserabflüssen kann der Fließweg des Hochwassers von oberhalb her ggf. einen anderen und breiteren Verlauf einnehmen als der ursprüngliche Gewässerverlauf zunächst vermuten ließe (vgl. z.B. hydraulische Berechnungen innerorts im Jahr 2018 des Büro IWA für den Bebauungsplan Unterzollhaus), so dass unter Umständen auch der vorliegende Planungsbereich von Hochwasser teilweise erfasst werden könnte.

Unter Nr. 2.4 und Nr. 6.3.2 der Begründung heißt es hinsichtlich der im Umfeld offenen Gewässerbereiche: „Nachdem das Plangebiet etwa 2 bis 3 m höher als das Areal der ehemaligen Kläranlage liegt, worüber das Gewässer aus der Ortslage Oberzollhaus nach Süden / Südosten verläuft, sind für das Plangebiet im Falle des Eintritts eines derartigen Abflussereignisses (HQ100) keine nachteiligen Auswirkungen (Überflutung etc.) zu erwarten“. Diese Aussage klingt zunächst plausibel, setzt aber voraus, dass sie tatsächlich für den gesamten Planungsbereich zutrifft und die Örtlichkeit diesbezüglich überprüft und entsprechend fachlich eingeordnet werden konnte.

Auf die genauen Verläufe, Bestand und Leistungsfähigkeit der vermutlich im Planungsbereich bzw. unmittelbarer Nähe verlaufenden verrohrten Gewässerabschnitte wird nicht eingegangen. Es wird hierzu lediglich aufgeführt: „Auch haben sich bei der über das nördliche Plangebiet führenden Verrohrung in der Vergangenheit bislang noch keine nachteiligen Auswirkungen im Zusammenhang mit einem Starkregenereignis oder einem sonstigen dementsprechenden Extremereignis gezeigt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Verrohrung mit dem vorliegenden Gefälle in Richtung des Standortes der ehemaligen Kläranlage ausreichend bemessen ist, um die westlich der Füssener Straße ankommende Wassermenge schadlos abführen zu können.“

Ob für den vorliegenden Planungsbereich an diesen verrohrten Gewässerbereichen mindestens ein HQ100 Abfluss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik schadlos abgeführt werden kann, sehen wir mit der o.g. Feststellung bzw. Vermutung in Nr. 2.4 der Begründung als nicht hinreichend nachgewiesen an. Zudem gilt es, mit festen baulichen Anlagen und nachteiligen Nutzungen zu Gewässern inkl. den bestehenden Gewässerverrohrungen entsprechende Abstände einzuhalten, um insbes. die Funktion, Statik, Zugänglichkeit für Unterhalt und ggf. spätere Sanierungen, Unterhaltsarbeiten an den Verrohrungen oder Gewässerausbaumaßnahmen daran usw. auch zukünftig dauerhaft gewährleisten zu können. Ob dies beachtet wurde, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen. Hierzu sollte der Bestand der offenen und verrohrten Gewässerläufe im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereichs inkl. entsprechender Schutzstreifen im Planungsteil dargestellt werden. Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Auf Nachfrage aus dem Gremium erklärt Herr Sahlender, dass der Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser im Bebauungsplan nicht genau Beschränkt/Vorgegeben ist. Der Bauherr muss selbst entscheiden, wie er mit dem Oberflächenwasser umgeht (Rückhaltung, Einleitung in Gewässer mit Wasserrechtl. Erlaubnis, etc.).

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde liegen für das Änderungsgebiet diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Die im Änderungsbereich geplante gewerbliche Nutzung ist ohne Keller vorgesehen, so dass hierdurch auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte zu erwarten sind. Im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wird die Ausbildung von Kellergeschossen textlich ausgeschlossen. Der seitens des Wasserwirtschaftsamtes angesprochene fachkundige Nachweis ist aus Sicht der Gemeinde demzufolge nicht erforderlich.

Die geplante gewerbliche Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Schutz des Bodens werden als textliche Hinweise im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ redaktionell ergänzt.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) im Bereich der Ortslage Oberzollhaus und deren Zustand werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes verlaufende Verrohrung wurde zwischenzeitlich vor Ort erfasst und wird in der Planzeichnung des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend nachrichtlich dargestellt. Diese Verrohrung verläuft im Bereich der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage, der von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht tangiert wird. Diese Zufahrt fällt vom Einmündungsbereich in die Staatsstraße bis zum Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) um etwa 2 m in nordwestlicher Richtung hin ab. Der für die gewerbliche Überbauung vorgesehene Bereich liegt nachweislich 2 bis 3 m über dem Areal der ehemaligen Kläranlage. Eine weitere Verrohrung ist im Bereich des Änderungsgebietes nicht vorhanden. Mit den vorliegenden Erkenntnissen (hydraulische Berechnungen Büro IWA aus dem Jahr 2018, aktuelle Bestandserfassungen etc.) ist die Gefahr einer Überschwemmung des gewerblich zu nutzenden Bereichs nicht sehr wahrscheinlich. Mit der im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ getroffenen Vorgabe zum Erdgeschossfertigfußbodenniveau wird zudem sichergestellt, dass dieses künftig über dem bestehenden Geländeniveau zu liegen kommt. Der über das westlich der Füssener Straße liegende Grundstück Flur Nr. 1479/2 verlaufende offene Gewässerlauf mündet vor der Straße in eine Verrohrung / Kanal, welche unter der bestehenden Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) hindurch auf das Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) geführt wird und hier in den dortigen Bachlauf eingeleitet wird. Das offene Gerinne auf Grundstück Flur Nr. 1479/2 wird gespeist durch einen unter der Bahnstrecke Pfronten-Kempten hindurchgeführten Kanal, dessen Durchmesser identisch ist mit dem weiterführenden Kanal unter der Füssener Straße. Demzufolge kann die in dem offenen Gerinnen ankommende Wassermenge auch ohne Rückstau wieder unter der Füssener Straße hindurch zum Bachlauf auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage abgeleitet werden. Im Falle eines Extremereignisses (Starkregen etc.) wird das über dieses offene Gerinne laufende Oberflächenwasser bereits auf den Flächen südwestlich der höherliegenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten zurückgehalten. Nachteilige Auswirkungen auf den Änderungsbereich sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Ansiedlung kein Erfordernis zu ergänzenden hydraulischen oder sonstigen Berechnungen / Untersuchungen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

15_AllgäuNetz GmbH & Co. KG

Schreiben vom 07.11.2024

Mit Schreiben vom 01.10.2024 haben Sie uns über obigen Flächennutzungsplan informiert.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten. Durch die Baumaßnahmen werden elektrische Anlagen unseres Unternehmens tangiert bzw. gekreuzt. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten an unseren Anlagen werden wir verursachergerecht durchführen und abrechnen. Zum Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der AllgäuNetz GmbH & Co. KG und deren Funktion werden zur Kenntnis genommen. Die im Änderungsbereich bereits vorhandene Trafostation und hiervon abgehenden Freileitungen werden im Zuge der Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung in Abstimmung mit der AllgäuNetz GmbH auf Kosten des künftigen Bauherrn auf Flächen nördlich des neuen Gewerbebetriebs verlegt. Mit diesen Maßnahmen kann der Betrieb und Unterhalt der Energieversorgungsleitungen auch bei

Umsetzung der aktuellen Planung weiterhin sichergestellt werden. Die konkreten technischen und sonstigen Auflagen werden im Rahmen der nachfolgenden baulichen Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

28_Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben vom 07.11.2024 (Az.: TÖB-BY-24-192122)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme zum o. g. Verfahren. Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sowie der Flächennutzungsplanänderung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. 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 zum Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-Bundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung. Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Es wurde eine Kabel und Leitungsanfrage durchgeführt. Es wurden keine Kabel und Leitungen gemeldet. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Wir bitten um Beachtung des folgenden Hinweises:

Die Erschließung des Gebietes darf keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Bahnbetriebs mit unverzüglichem Handlungsbedarf (z.B. bei Eingriff in den 27m-Bereich des BÜ km 14,370) zur Folge haben.

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn:

Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise:

Es muss die Beibehaltung der Geometrie (Räumstrecken, Schleppkurven, Kuppen und Wannen, Parallelwege) sowie der im Planfeststellungsverfahren definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten am Technisch gesicherten Bahnübergang im Km 14,370 eingehalten werden.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen. Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten. Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt. Bitte wenden Sie sich bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herrn Burkhard Thiele, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: 0160 974 51 407 bzw. per Mail: burkhard.thiele@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei nicht elektrifizierten Strecken ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer

Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, I.IFD-S, Tel.: 015237409612, Mail: mmarius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig - auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein. Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand

von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist.

Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.

Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden. Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. 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 benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EITB) zu beachten.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden. Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung des Änderungsbereichs werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, sowie erforderliche Umbau-, Erneuerungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen auf der benachbarten Bahnstrecke Pfronten-Kempton nicht gefährdet oder gestört, zumal in nordwestlicher Nachbarschaft im Bereich der Ortslage Oberzollhaus bereits mehrere Gebäudestrukturen in deutlich geringerem Abstand zur Bahnstrecke vorhanden sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde ebenfalls bereits um Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt. Bei Beachtung allgemeiner Hinweise hat das Eisenbahn-Bundesamt aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

1. Immobilienrelevante Belange

Auf den im Änderungsgebiet liegenden Grundstücken bestehen keinerlei Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) zu Gunsten der DB AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen, so dass diesbezüglich von den künftigen Bauherren auch keinerlei Bedingungen oder Auflagen zu beachten sind. Von einer vorübergehenden Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen ist bei Umsetzung der gewerblichen Entwicklung nicht auszugehen. Unabhängig davon wurde die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien als Information für die nachfolgende Umsetzung der Baumaßnahmen von der Gemeinde auch bereits an den künftigen Bauherren weitergeleitet.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Auch der Gemeinde sind im Bereich der überplanten Flächen keine bahneigenen Kabel oder Leitungen bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Bebauung wird der künftige Bauherr bzw. dessen Planer in Eigenregie die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen zu ggf. vorhandenen Kabel und Leitungen etc. kontaktieren. Bei unvermutet auftretenden Kabel oder Leitungen wird vom Bauherren bzw. dessen Vertreter umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG informiert.

Hinweise DB InfraGo AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Nachdem die künftige Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage verläuft, ergibt sich hierdurch keine negative Auswirkung auf die Sicherheit des Bahnbetriebs.

Hinweise DB InfraGO, Fachbereich Fahrbahn

Die geplante gewerbliche Nutzung des Änderungsbereichs und deren Erschließung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Geometrie oder die sonstigen maßgebenden Randbedingungen am technisch gesicherten Bahnübergang im Bereich Km 14,370.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die wesentlichen Vorgaben und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden als Information für den künftigen Bauherren als textliche Hinweise in den Textteil zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ redaktionell eingearbeitet.

Wie bei den nordwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlagen werden auch bei der aktuellen Planung künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen für den Eisenbahnbetrieb auch weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Bahnstrecke wird durch die aktuelle Planung nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung wird generell kein Bahngrund in Anspruch genommen oder nachteilig tangiert. Sämtliches auf den künftigen gewerblichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes auch wieder dem Untergrund zugeführt, so dass sich auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen ergeben. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Bei der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Änderungsgebietes sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten. Darüber hinaus müssen auch die sonstigen geltenden baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen bei der geplanten baulichen Entwicklung vom künftigen Bauherren eingehalten werden.

Erforderliche Kranvereinbarungen oder sonstige ggf. erforderlich werdende Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen wird der künftige Bauherr bzw. dessen

Vertreter (Planer etc.) in Eigenregie direkt mit den Vertretern der Deutschen Bahn abstimmen und bei dieser beantragen. Die Deutsche Bahn AG wird auch beim nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren zum konkret geplanten Vorhaben beteiligt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

29_Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Schreiben vom 04.11.2024 (Gz.: 65195-651pt/013-2024#858)

Ihr Schreiben ist am 21.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5403 Kempten – Pfronten-Steinach unmittelbar südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan und die daraus resultierenden Bebauungspläne, der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.

2.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

3.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Bau-recht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes und dessen Funktionen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Durch die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes wird der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes auf der benachbarten Bahnstrecke Pfronten-Kempten nicht gefährdet.

Zu 2) Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Zu möglichen Erschütterungseinwirkungen wird in den Bebauungsplan ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

Zu 3) Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls bereits beteiligt und um Stellungnahme zu der aktuellen Planung gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zum Vor-entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Auf Nachfrage aus dem Gemeinderat stellt Herr Sahlender klar, dass der Bebauungsplan einer evtl. zukünftigen Erweiterung des Geh- und Radweges nicht im Wege stehe.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

- b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.12.2024.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

746. Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberzollhaus-Schmiedenschache"

- a) Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung am 25.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591, 1592 (Füssener Straße) und 1599, jeweils Gemarkung Mittelberg, unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempton im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Oberzollhaus gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht.

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 19.09.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 08. November 2024 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.10.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

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

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 16 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa)
- 17 Zweckverband für Abfallwirtschaft

- 22 Gemeinde Rettenberg
- 24 Gemeinde Nesselwang
- 25 Gemeinde Görisried
- 26 Gemeinde Rückholz
- 27 Wasserverband Oberzollhaus

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 „Oberzollhaus - Schmiedenschache“:

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 08.11.2024
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail 02.10.2024
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 21.10.2024 (ALE-SCHW-B3-7517-12-48)
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 18.10.2024 (XRM: 00233305)
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; E-Mail vom 29.10.2024
- 18 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 02.10.2024
- 19 Amprion GmbH, Asset Management; E-Mail vom 02.10.2024
- 20 Gemeinde Durach; Schreiben vom 18.10.2024
- 21 Markt Sulzberg; E-Mail vom 07.10.2024
- 22 Gemeinde Rettenberg; E-Mail vom 16.10.2024
- 23 Markt Wertach; E-Mail vom 02.10.2024

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 „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

01_Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

E-Mail vom 08.11.2024 (Gz.: 24-4621.1-239/31; 24-4622.8239-36/1)

O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis: Die Begründung ist aus städtebaulicher Sicht um die Dokumentation und Abwägung zu gegebenenfalls vorhandenen Flächenpotentialen im Gemeindegebiet und bereits ausgewiesenen Baulandreserven (insbesondere auch im FNP) zu ergänzen. Dabei sind auch Standortalternativen zu prüfen und in die Abwägung aufzunehmen. Der Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde ist aus städtebaulicher Sicht ebenfalls ergänzend darzustellen und da die Bauleitplanung aufgrund einer konkreten Anfrage eines ortsansässigen Betriebs erstellt werden soll, sollte auch das Betriebskonzept samt Flächenbedarfen des Betriebs in die Abwägung aufgenommen werden.

Beschluss:

Der Ausführung, dass landesplanerische Belange der Bauleitplanung nicht entgegenstehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wird hinsichtlich der geforderten Ergänzungen (vorhandene Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, Baulandreserven etc.) redaktionell ergänzt und konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch das Betriebskonzept samt Flächenbedarf des anzusiedelnden Betriebes dargelegt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt / Bauleitplanung

E-Mail vom 08.11.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nehmen wir seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Immissionsschutz und Bodenschutz am Landratsamt Oberallgäu zum geplanten Bebauungsplan Stellung. Zwar ist der Standort städtebaulich etwas isoliert ist. Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzende Bahnlinie und Staatsstraße und der günstigen Topographie ist aus Sicht der Ortsplanung eine Entwicklung der Fläche trotzdem vertretbar. Die immissionsschutzfachliche sowie naturschutzfachliche Stellungnahme im Anhang bitten wir zu beachten.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen, zumal diese auch den Erkenntnissen aus den bereits geführten Vorgesprächen mit dem Landratsamt entsprechen. Die naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen werden gesondert behandelt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 21.10.2024 (Az.: SG 22.1-6102-L-24.10Oy)

Die Gemeinde Oy-Mittelberg will mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Entwicklung ermöglichen. Hierbei soll ein reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Staatsstraße St 2520, nördlich der Bahnstrecke Pfronten - Kempten und westlich der ehemaligen Kläranlage im Süden des Ortes Oberzollhaus. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 / 55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Für die Immissionssituation maßgebend sind die Verkehrsimmissionen der Staatsstraße St 2520, der Autobahn A7 und der Bahnstrecke Pfronten - Kempten im Westen, die Immissionen der Kläranlage im Osten, Auswirkungen der Freileitung mit Trafostation im und über dem Plangebiet und die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen. Die ehemalige Kläranlage fungiert heute noch als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz. Nach unseren Berechnungen ergeben sich unter Berücksichtigung nach den Verkehrszahlen der bayerischen Straßenbauverwaltung aus dem Jahr 2021/23 unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2035 und der Verkehrszahlen der Deutschen Bahn vom Jahr 2014 bezogen auf das Jahr 2025 im Plangebiet nachfolgende zu erwartende Beurteilungspegel:

Westfassade: tags 67 dB(A) / nachts 59 dB(A)

Nordfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A)

Ostfassade: tags 57 dB(A) / nachts 49 dB(A)

Südfassade: tags 64 dB(A) / nachts 56 dB(A)

Damit ergeben sich an der West-, Nord- und Südfassade teilweise erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte von tagsüber 2 dB(A) und nachts 4 dB(A). Würde man das Ortsschild an der Staatsstraße St 2520 südlich des Plangebiets verlegen, wäre nur noch an der Westfassade mit Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen. In der Satzung sind unter 2.9.1 Anforderungen in Bezug auf den Verkehrslärm geregelt. Ausgehend von Bahnlinien ist in Abständen bis zu 40 m mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen. In der Satzung sind unter 2.9.3 Anforderungen in Bezug auf den Erschütterungsschutz geregelt. Ausgehend von der ehemaligen Kläranlage als Überleitungsbauwerk in das kommunale Kanalnetz ist im Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsimmissionen zu rechnen.

Im Plangebiet befindet sich im Südwesten eine Trafostation und über dem Plangebiet befindet sich eine 20-kV Freileitung. Trafostationen und Freileitungen tragen zu elektromagnetischen Emissionen bei. Anforderungen zu elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten bei Trafostationen und Freileitungen (Niederfrequenzanlagen) sind in der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ geregelt. Mit dem Betreiber der Trafostation und der Freileitung sind die notwendigen Abstände zur Einhaltung der Anforderungen nach der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ abzuklären.

Es soll ein reduziertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Gewerbegebieten werden Emissionskontingente von tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zugeordnet. Ein reduziertes Gewerbegebiet ist gekennzeichnet durch geringere Lärmemissionen. Wir erachten im

Vorliegenden eine Geräuschkontingentierung von tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m² nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ für sachgerecht. Ausgehend von diesen Emissionskontingenten ist an den nächstgelegenen Immissionsorten durch das Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen aufgenommen werden:

- in die Planzeichnung, Satzung und Begründung sind die zulässigen Emissionskontingente von tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m² nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ einzuarbeiten.
- mit dem Betreiber der Trafostation und der Freileitung ist abzuklären in welchen Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ zu rechnen ist und die demzufolge nicht für den Daueraufenthalt von Menschen geeignet sind.
- in der Planzeichnung sind die Bereiche zu kennzeichnen, in denen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gefordert werden.

Anmerkung:

Die in der Satzung unter Nr. 2.9.1 aufgenommene Anforderung unter Spiegelstrich 2 mit den Lüftungstechnischen Anlagen ist aus unserer Sicht für die Ostfassade nicht erforderlich. Würde man das Ortsschild südlich des Plangebiets versetzen, wäre die Anforderung zusätzlich für die Nord- und Südfassade entbehrlich.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Fachbereichs Technischer Umweltschutz zu den Planungszielen und der im Planbereich vorherrschenden Immissionssituation (Verkehrslärm, ehemalige Kläranlage etc.) werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dargelegt. Die Anforderungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsimmissionen (passive Schallschutzmaßnahmen) sind im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ auf Grundlage der Vorgaben des Fachbereichs Technischer Umweltschutz bereits entsprechend berücksichtigt (Kapitel 2.9.1 des Textteils, „Anforderungen in Bezug auf den Verkehrslärm“). Gemäß Ausführung der Fachbehörde wird von der Vorgabe von Lüftungstechnischen Anlagen für die Ostfassade des neuen Gebäudes in Kapitel 2.9.1 des Textteils zum Bebauungsplan Abstand genommen. In der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes werden sämtliche Bereiche gekennzeichnet, in denen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des angestrebten „reduzierten Gewerbegebietes“ wird für das Gewerbegebiet entsprechend dem Vorschlag des Fachbereichs Technischer Umweltschutz ein zulässiges Lärmkontingent nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tags 58 dB(A)/m² und nachts 43 dB(A)/m² im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Plangebietes mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen infolge des geplanten Gewerbebetriebes zu rechnen ist.

Wie von der Fachbehörde dargelegt, sind im Bebauungsplan bereits Regelungen zu möglichen Erschütterungsimmissionen in Abständen von 40 m zur benachbarten Bahnlinie enthalten (Kapitel 2.9.3 des Textteils, „Anforderungen in Bezug auf den Erschütterungsschutz“).

Die im Plangebiet bereits bestehende Trafostation sowie die von dieser abgehenden Freileitungen werden im Zuge der Umsetzung des neuen Gewerbebetriebes in den nördlichen Teil des Plangebietes verlegt. Damit kann künftig ein möglichst großer Abstand dieser Anlagen zu der geplanten Betriebsleiterwohnung eingehalten werden. Unabhängig davon halten diese Anlagen nach Rücksprache bei deren Betreiber (AllgäuNetz GmbH & Co. KG) die Vorgaben der 26. BImSchV zu elektromagnetischen Feldern nicht nur ein, sondern unterschreiten diese teilweise deutlich. Eine Eignung des Plangebietes für einen dauerhaften Aufenthalt von Menschen ist demzufolge gegeben.

Wie bereits dargelegt, wurden die Anforderungen des Fachbereichs Technischer Umweltschutz im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend berücksichtigt. Die diesbezüglichen Bedenken aus immissionsschutzfachlicher Sicht können damit ausgeräumt werden.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz

Schreiben vom 15.10.2024 (Az.: SG 22)

Mit dem **Bebauungsplan** besteht Einverständnis, wenn folgendes beachtet wird:

1. In der Planzeichnung ist das nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (arten- und strukturreiche Dauergrünland) darzustellen, um eine unabsichtliche Beeinträchtigung zu vermeiden.
2. Im Bereich des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes außerhalb des Geltungsbereichs und im Bereich der privaten Grünfläche ist auf die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen zu verzichten. Dort darf keine Lagerung von Material und Maschinen erfolgen. Aushub darf dort nicht eingebaut werden.
3. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz ist zu begründen und der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
4. Die Bewertung der Wiesenflächen außerhalb des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ist zutreffend. Dennoch wird in der Begründung z.T. von „Intensivgrünland“ gesprochen. Dies ist zu berichtigen.
5. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Punkt 6.7 der Begründung, S. 33 ff.) sind zu beachten und umzusetzen.
6. Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.

Analog dazu sind beim **Flächennutzungsplan** die entsprechenden Stellen anzupassen. Auch in der Planzeichnung des FNP sollte das Biotop dargestellt werden.

Beschluss:

Die Ausführungen zum **Bebauungsplan** werden von der Gemeinde wie folgt gewürdigt:

1. Das nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop („arten- und strukturreiches Dauergrünland“) wird in der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Eine unabsichtliche Beeinträchtigung kann damit vermieden werden.
2. Die Vorgaben zum arten- und strukturreichen Dauergrünland außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie zur geplanten privaten Grünfläche werden im Textteil zum Bebauungsplan unter den grünordnerischen Festsetzungen redaktionell ergänzt.
3. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wird der unteren Naturschutzbehörde von der Gemeinde mit zugehöriger Begründung noch vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vorgelegt.
4. Die Ausführungen zur Bewertung der Wiesenflächen außerhalb des arten- und strukturreichen Dauergrünlandes werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell klargestellt und konkretisiert.
5. Die unter Kapitel 6.7 der Begründung mit Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden bei der Realisierung der Planung beachtet und entsprechend umgesetzt. Zur Information und zur Beachtung werden diese dem künftigen Bauherrn von der Gemeinde auch nochmals gesondert übermittelt.
6. Die als Kompensation fungierenden externen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zur Eintragung in das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

Die Ausführungen zum **Flächennutzungsplan** werden im Rahmen des parallel laufenden Änderungsverfahrens (17. Änderung) gewürdigt und entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

06_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten

Schreiben vom 17.10.2024 (Az.: 7716.2-83-11-3)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) - Bereich Forsten nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Forstliche Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht direkt berührt. Unmittelbar östlich grenzt jedoch Wald i.S.d. BayWaldG auf dem Grundstück Flurnummer 1591 an die Außengrenze des Geltungsbereiches an. Zwischen der vorgesehenen Baugrenze und dem Wald ist ein Sicherheitsabstand von lediglich 4 m bzw. 4,5 m vorgesehen. Auch wenn es sich bei dem angrenzenden Wald um einen grundsätzlich stabilen und noch jungen Laubmischwald handelt, besteht aufgrund der unmittelbaren Nähe zwischen potenziellen Gebäuden und Wald die Gefahr, dass Bäume oder Baumteile aus dem Wald fallen oder brechen und in Richtung des bebaubaren Bereiches stürzen. Diese Gefährdung wird sich zukünftig, mit den naturgemäß älter werdenden und damit auch höher werdenden Bäumen, etwas erhöhen.

Um eine sichere Bebauung zu ermöglichen, empfehlen wir den bestehenden Waldrand dauerhaft als gestuften Waldrand in ausreichender Tiefe (mindestens 20 m) zu erhalten und zudem regelmäßig Verkehrssicherungsbegänge und -maßnahmen durchzuführen.

Ein Kahlschlag oder die dauerhafte Entfernung des unmittelbar an das Bebauungsgebiet angrenzenden Waldes auf Flurnummer 1591 ist aufgrund der einschlägigen Sturmschutzwaldeigenschaften des aufstockenden Waldes für die weiter östlich angrenzenden Wälder auf den Grundstücken Flurnummer 1581 und 1589 aus waldgesetzlichen Gründen nicht zulässig. Weitere Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen hingegen aus unserer Sicht nicht.

Herr Sahlender fügt noch hinzu, dass sich der betroffene Wald auf Gemeindegrund befindet und somit die Gemeinde Oy-Mittelberg für die Pflege des Waldes zuständig wäre.

Beschluss:

Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten zu den forstlichen Belangen der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur Nr. 1591 teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Waldflächen liegen im Verantwortungs- und Unterhaltsbereich der Gemeinde. Demzufolge können die seitens der Fachbehörde vorgebrachten Empfehlungen zur dauerhaften Erhaltung eines gestuften Waldrandes sowie zu regelmäßigen Verkehrssicherungsbegängen und -maßnahmen durch die Gemeinde auch entsprechend umgesetzt werden. Ein Kahlschlag bzw. die dauerhafte Entfernung des angrenzenden Waldbestandes ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

06_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft

Schreiben vom 29.10.2024 (Az.: BP:4612-34-19)

Das AELF Kempten – Bereich Landwirtschaft nimmt zu dem uns vorgelegten BP-Antrag wie folgt Stellung: Leider ist, wie von uns befürchtet, durch Nutzung des „artenreichen Grünlandes“ (Biotop-Fläche), ein höherer Ausgleich als bei intensiv genutztem Grünland, notwendig geworden. Dieser höherer Flächenbedarf, muss nun auf einer anderen landwirtschaftlichen Fläche durchgeführt werden! Wir fordern dies bei zukünftigen Verfahren zu beachten und zu vermeiden! Kulturfähiger Oberboden sollte bevorzugt an Landwirt abgegeben werden. Bei Starkregenereignissen sollten benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Drainagen und Entwässerungsmaßnahmen müssen auch in Zukunft intakt gehalten werden! Bei Baumpflanzungen ist die Einhaltung von Grenzabständen einzuhalten.

Beschluss:

Mögliche Eingriffe in die Nutzung des „artenreichen Grünland“ wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Der hierfür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer bereits vorbelasteten Fläche zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie Pfronten-Kempten, im Norden der Ortslage Oy umgesetzt, die in ihrer Gesamtheit als Ökokontofläche entwickelt werden soll.

Die weiteren Ausführungen des Fachbereichs Landwirtschaft zum Umgang mit kulturfähigem Oberboden, zu Starkregenereignissen, zu Drainagen und Entwässerungsmaßnahmen sowie zu Grenzabständen bei Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde als Information an den künftigen Bauherrn geleitet. Ergänzend wird in den textlichen Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan auch noch ein Hinweis zu Abständen bei Baumpflanzungen redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

08_Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau

Schreiben vom 10.10.2024 (Gz.: S431-46220.OA.Mittelberg)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG).

Gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) sind Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem Mindestabstand von 7,50 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben. An den Zufahrten zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 200 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch

Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt.

Zur Staatsstraße darf eine neue Zufahrt nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

An dieser Stelle kommt aus dem Gremium die Frage auf, warum der Bereich des Bebauungsplanes über die Grenze der Staatsstraße (St 2520) hinausragt. Dies begründet Herr Sahlender damit, dass der Straßenabschnitt im Bebauungsplan enthalten sein muss um die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans vollständig zu erfüllen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Auch stellt Herr Sahlender auf Nachfrage aus dem Gemeinderat klar, dass die Errichtung einer anderen Zufahrt, als der schon bestehenden Zufahrt Richtung Kläranlage, zur Staatsstraße unzulässig ist und im Bebauungsplan auch entsprechend festgesetzt ist.

Beschluss:

Die Ausführungen zum Anbauverbot außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen werden zur Kenntnis genommen. Nach den hierzu zwischenzeitlich mit dem Staatlichen Bauamt geführten Abstimmungen wird davon ausgegangen, dass seitens des Staatlichen Bauamtes Kempten im vorliegenden Fall aufgrund der örtlichen Situation (Abgrenzung Ortslage durch Bahnstrecke, beschränkter Bahnübergang etc.) eine Ausnahme vom Anbauverbot zugelassen werden kann. Demzufolge wird an der Planung auch weiterhin festgehalten. Die Vorgaben zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße werden in den grünordnerischen Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend berücksichtigt. Die Erschließung des neuen Gewerbebetriebes wird über die bereits bestehende Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) zur ehemaligen Kläranlage abgewickelt. An deren Einmündung in die Staatsstraße werden auch künftig die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wird im Textteil zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Weitere Zufahrten zur Staatsstraße sind nicht vorgesehen und werden im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ auch bereits zeichnerisch ausgeschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 08.11.2024 (Az.: 1-4622-OA 128-25689/2024)

*Zu oben genannter Planung (Fassung vom 18.09.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher **Sicht keine grundsätzlichen Einwände.***

Die Belange unserer Stellungnahme vom 09.04.2024 zu Altlasten und Bodenschutz sowie der Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser für diesen Planungsbereich werden in der vorliegenden Begründung bereits ausreichend dargestellt und behandelt.

Folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise möchten wir wiederholen bzw. aufgrund des nun vorliegenden Vorentwurfs mit Textteilen ergänzen. Wir bitten um Beachtung.

Wasserversorgung

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, wäre im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser wäre zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

Vorsorgender Bodenschutz

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.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Ort Oberzollhaus wird von verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Die bestehenden Gewässerläufe dieser Bäche im Ortsbereich sind überwiegend massiv verbaut, eingengt und

teilweise verrohrt. Solche beengten Gewässerläufe und vor allem Verrohrungsstrecken können zu erheblichen Hochwassergefahren für die anliegenden besiedelten Bereiche führen. Die kleineren Gewässerläufe vereinen sich im Ort zu einem Gewässerlauf, der den Ort am südöstlichen Ortsbereich im Bereich der Abwasseranlage verlässt und eben auch dort direkt auf/in den vorgesehenen Planungsbereich trifft. Dieser Bach verläuft demnach gerade im Bereich des vorgesehenen Planungsbereichs bzw. befindet sich in unmittelbarer Nähe davon. Darüber hinaus fließt diesem Gewässer mindestens ein (ggf. noch weitere) teilweise verrohrter Seitenbach im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 1591 (an der Zufahrt zur Abwasseranlage) aus südwestlicher Richtung zu.

Die Verläufe und Belange der Gewässer sind unbedingt zu beachten und in der weiteren Planung und Verfahren geeignet einzubeziehen. Dazu wären auch im Interesse der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) vorab als erstes der Bestand und der genaue Verlauf dieser Gewässer (inkl. verrohrter Abschnitte) dort genauer zu erfassen und prüfbar darzustellen. Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange sind zu nennen, die hier auch im Zusammenhang von weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung und Verfahren an Gewässern eine Rolle spielen können und auf die ggf. im Weiteren entsprechend eingegangen werden muss:

- Allg. Sorgfaltspflichten vgl. z.B. insbes. § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allg. Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. insbes. § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele u. Verschlechterungsverbot (vgl. insbes. § 27 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbes. § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbes. § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbes. § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbes. § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbes. § 39 ff. u. auch § 41 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Bei der Betrachtung möglicher Überschwemmungsgefahren für den vorliegenden Bereich ist zu berücksichtigen, dass die hier anliegenden Gewässerläufe oberhalb des Planungsbereichs im Ort teilweise verrohrt sind. Bei ggf. Überlastung bzw. Versagen dieser Gewässerverrohrungen im Zuge von Hochwasserabflüssen kann der Fließweg des Hochwassers von oberhalb her ggf. einen anderen und breiteren Verlauf einnehmen als der ursprüngliche Gewässerverlauf zunächst vermuten ließe (vgl. z.B. hydraulische Berechnungen innerorts im Jahr 2018 des Büro IWA für den Bebauungsplan Unterzollhaus), so dass unter Umständen auch der vorliegende Planungsbereich von Hochwasser teilweise erfasst werden könnte. Unter Nr. 2.4 und Nr. 6.3.2 der Begründung heißt es hinsichtlich der im Umfeld offenen Gewässerbereiche: „Nachdem das Plangebiet etwa 2 bis 3 m höher als das Areal der ehemaligen Kläranlage liegt, worüber das Gewässer aus der Ortslage Oberzollhaus nach Süden / Südosten verläuft, sind für das Plangebiet im Falle des Eintritts eines derartigen Abflussereignisses (HQ100) keine nachteiligen Auswirkungen (Überflutung etc.) zu erwarten“. Diese Aussage klingt zunächst plausibel, setzt aber voraus, dass sie tatsächlich für den gesamten Planungsbereich zutrifft und die Örtlichkeit diesbezüglich überprüft und entsprechend fachlich eingeordnet werden konnte.

Auf die genauen Verläufe, Bestand und Leistungsfähigkeit der vermutlich im Planungsbereich bzw. unmittelbarer Nähe verlaufenden verrohrten Gewässerabschnitte wird nicht eingegangen. Es wird hierzu lediglich aufgeführt: „Auch haben sich bei der über das nördliche Plangebiet führenden Verrohrung in der Vergangenheit bislang noch keine nachteiligen Auswirkungen im Zusammenhang mit einem Starkregenereignis oder einem sonstigen dementsprechenden Extremereignis gezeigt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die bestehende Verrohrung mit dem vorliegenden Gefälle in Richtung des Standortes der ehemaligen Kläranlage ausreichend bemessen ist, um die westlich der Füssener Straße ankommende Wassermenge schadlos abführen zu können.“

Ob für den vorliegenden Planungsbereich an diesen verrohrten Gewässerbereichen mindestens ein HQ100 Abfluss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik schadlos abgeführt werden kann, sehen wir mit der o.g. Feststellung bzw. Vermutung in Nr. 2.4 der Begründung als nicht hinreichend nachgewiesen an. Zudem gilt es, mit festen baulichen Anlagen und nachteiligen Nutzungen zu Gewässern inkl. den bestehenden Gewässerverrohrungen entsprechende Abstände einzuhalten, um insbes. die Funktion, Statik, Zugänglichkeit

*für Unterhalt und ggf. spätere Sanierungen, Unterhaltsarbeiten an den Verrohrungen oder Gewässerausbaumaßnahmen daran usw. auch zukünftig dauerhaft gewährleisten zu können. Ob dies beachtet wurde, lässt sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen. Hierzu sollte der Bestand der offenen und verrohrten Gewässerläufe im bzw. im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereichs inkl. entsprechender Schutzstreifen im Planungsteil dargestellt werden.
Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.*

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde liegen für das Plangebiet diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Die im Plangebiet geplante gewerbliche Nutzung ist ohne Keller vorgesehen, so dass hierdurch auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte zu erwarten sind. Im Textteil zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wird die Ausbildung von Kellergeschossen textlich ausgeschlossen. Der seitens des Wasserwirtschaftsamtes angesprochene fachkundige Nachweis ist aus Sicht der Gemeinde demzufolge nicht erforderlich.

Die geplante gewerbliche Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen und Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zum Schutz des Bodens werden als textliche Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ redaktionell ergänzt.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) im Bereich der Ortslage Oberzollhaus und deren Zustand werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Verrohrung wurde zwischenzeitlich vor Ort erfasst und wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend nachrichtlich dargestellt. Diese Verrohrung verläuft im Bereich der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage, der von der geplanten gewerblichen Entwicklung nicht tangiert wird. Diese Zufahrt fällt vom Einmündungsbereich in die Staatsstraße bis zum Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) um etwa 2 m in nordwestlicher Richtung hin ab. Der für die gewerbliche Überbauung vorgesehene Bereich liegt nachweislich 2 bis 3 m über dem Areal der ehemaligen Kläranlage. Eine weitere Verrohrung ist im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Mit den vorliegenden Erkenntnissen (hydraulische Berechnungen Büro IWA aus dem Jahr 2018, aktuelle Bestandserfassungen etc.) ist die Gefahr einer Überschwemmung des gewerblich zu nutzenden Bereichs nicht sehr wahrscheinlich. Mit der bereits im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ getroffenen Vorgabe zum Erdgeschossfertigfußbodenniveau wird zudem sichergestellt, dass dieses künftig über dem bestehenden Geländeniveau zu liegen kommt.

Der über das westlich der Füssener Straße liegende Grundstück Flur Nr. 1479/2 verlaufende offene Gewässerlauf mündet vor der Straße in eine Verrohrung / Kanal, welche unter der bestehenden Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) hindurch auf das Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) geführt wird und hier in den dortigen Bachlauf eingeleitet wird. Das offene Gerinne auf Grundstück Flur Nr. 1479/2 wird gespeist durch einen unter der Bahnstrecke Pfronten-Kempten hindurchgeführten Kanal, dessen Durchmesser identisch ist mit dem weiterführenden Kanal unter der Füssener Straße. Demzufolge kann die in dem offenen Gerinnen ankommende Wassermenge auch ohne Rückstau wieder unter der Füssener Straße hindurch zum Bachlauf auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage abgeleitet werden. Im Falle eines Extremereignisses (Starkregen etc.) wird das über dieses offene Gerinne laufende Oberflächenwasser bereits auf den Flächen südwestlich der höherliegenden Bahnstrecke Pfronten-Kempten zurückgehalten. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet sind hierdurch nicht zu erwarten.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Ansiedlung kein Erfordernis zu ergänzenden hydraulischen oder sonstigen Berechnungen / Untersuchungen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

14_Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 25.10.2024 (Vorgang 2024619)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen. Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zu bereits bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung auf der überplanten Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1591 wird der Bestand und Betrieb der bereits vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt. Es werden im Zuge der aktuellen Planung auch keine bestehenden Verkehrswege entwidmet oder anderweitig nachteilig tangiert. Nachdem die konkrete Erschließungsplanung für den neuen Gewerbebetrieb nicht durch die Gemeinde, sondern durch den künftigen Bauherrn bzw. dessen Planer in Eigenregie erfolgt, wird dieser bei Bedarf auch direkt auf die einzelnen Versorgungsträger (u. a. Deutsche Telekom) zugehen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

15_AllgäuNetz GmbH & Co. KG

Schreiben vom 07.11.2024

Mit Schreiben vom 01.10.2024 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert.

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energie-genossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Im Bereich der Bebauung ist aktuell eine Trafostation sowie von dort abgehende Mittel- und Niederspannungsleitungen geführt, welche im Zuge der Bebauung verlegt werden müssen.

Hierzu fanden mit dem Bauwilligen bereits Termine für die mögliche Verlegung statt. Ebenso benötigen wir für die Versorgung einen neuen Trafostationsstandort in diesem Bereich. Wir bitten, diesen im Zuge des Verfahrens auszuweisen. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und ist nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- bzw. verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen Grunderwerb für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet auch mit Baustrom – von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk

GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der AllgäuNetz GmbH & Co. KG und deren Funktion werden zur Kenntnis genommen. Die im Plangebiet bereits vorhandene Trafostation und hiervon abgehenden Freileitungen werden im Zuge der Umsetzung der geplanten gewerblichen Bebauung in Abstimmung mit der AllgäuNetz GmbH auf Kosten des künftigen Bauherrn auf Flächen nördlich des neuen Gewerbebetriebs verlegt. Mit diesen Maßnahmen kann der Betrieb und Unterhalt der Energieversorgungsleitungen auch bei Umsetzung der aktuellen Planung weiterhin sichergestellt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ im nördlichen Teil der gewerblichen Nutzflächen die Kennzeichnung für einen neuen Trafostandort redaktionell ergänzt. Die konkreten technischen und sonstigen Auflagen / Vorgaben (Gründerwerb etc.) sowie die Möglichkeit einer Glasfaseranbindung sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung bzw. baulichen Umsetzung direkt zwischen dem künftigen Bauherrn bzw. dessen Planer und der AllgäuNetz GmbH & Co. KG zu klären und abzustimmen, nachdem die Gemeinde für die Umsetzung und Erschließung des geplanten Vorhabens nicht verantwortlich ist.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

28_Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben vom 07.11.2024 (Az.: TÖB-BY-24-192122)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sowie der Flächennutzungsplanänderung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

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.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Flächennutzungsplanänderung. Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Es wurde eine Kabel und Leitungsanfrage durchgeführt. Es wurden keine Kabel und Leitungen gemeldet. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise DB InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Wir bitten um Beachtung des folgenden Hinweises:

Die Erschließung des Gebietes darf keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Bahnbetriebs mit unverzüglichem Handlungsbedarf (z.B. bei Eingriff in den 27m-Bereich des BÜ km 14,370) zur Folge haben.

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn:

Wir bitten um Beachtung der folgenden Hinweise:

Es muss die Beibehaltung der Geometrie (Räumstrecken, Schleppkurven, Kuppen und Wannen, Parallelwege) sowie der im Planfeststellungsverfahren definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten am Technisch gesicherten Bahnübergang im Km 14,370 eingehalten werden.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Die Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herrn Burkhard Thiele, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: 0160 974 51 407 bzw. per Mail: burkhard.thiele@deutschebahn.com.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei nicht elektrifizierten Strecken ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer **Überschwenkbegrenzung** (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche **Kranvereinbarung** abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, I.IFD-S, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig - auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein. Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden. Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs- / Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist.

Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen:

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen. Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen

(Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten. Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. 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 benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von **Sicherheitsabständen** zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EITB) zu beachten. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung des Plangebiets werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, sowie erforderliche Umbau-, Erneuerungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen auf der benachbarten Bahnstrecke Pfronten-Kempton nicht gefährdet oder gestört, zumal in nordwestlicher Nachbarschaft im Bereich der Ortslage Oberzollhaus bereits mehrere Gebäudestrukturen in deutlich geringerem Abstand zur Bahnstrecke vorhanden sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde ebenfalls bereits um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt. Bei Beachtung allgemeiner Hinweise hat das Eisenbahn-Bundesamt aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

1. Immobilienrelevante Belange

Auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken bestehen keinerlei Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) zu Gunsten der DB AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen, so dass diesbezüglich von den künftigen Bauherren auch keinerlei Bedingungen oder Auflagen zu beachten sind. Von einer vorübergehenden Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen ist bei Umsetzung der gewerblichen Entwicklung nicht auszugehen. Unabhängig davon wurde die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien als Information für die nachfolgende Umsetzung der Baumaßnahmen von der Gemeinde auch bereits an den künftigen Bauherrn weitergeleitet.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Auch der Gemeinde sind im Bereich der überplanten Flächen keine bahneigenen Kabel oder Leitungen bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Bebauung wird der künftige Bauherr bzw. dessen Planer in Eigenregie die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen zu ggf. vorhandenen Kabel und Leitungen etc. kontaktieren. Bei unvermutet auftretenden Kabel oder Leitungen wird vom Bauherren bzw. dessen Vertreter umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG informiert.

Hinweise DB InfraGo AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Nachdem die künftige Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage verläuft, ergibt sich hierdurch keine negative Auswirkung auf die Sicherheit des Bahnbetriebs.

Hinweise DB InfraGO, Fachbereich Fahrbahn

Die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes und deren Erschließung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Geometrie oder die sonstigen maßgebenden Randbedingungen am technisch gesicherten Bahnübergang im Bereich Km 14,370.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die wesentlichen Vorgaben und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden als Information für den künftigen Bauherrn als textliche Hinweise redaktionell in den Textteil zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingearbeitet. Wie bei den nordwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlagen werden auch bei der aktuellen Planung künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen für den Eisenbahnbetrieb auch weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Bahnstrecke wird durch die aktuelle Planung nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung wird generell kein Bahngrund in Anspruch genommen oder nachteilig tangiert. Sämtliches auf den künftigen gewerblichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes auch wieder dem Untergrund zugeführt, so dass sich auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen ergeben. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im Textteil des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bereits durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Bei der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten. Darüber hinaus müssen auch die sonstigen geltenden baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen bei der geplanten baulichen Entwicklung vom künftigen Bauherrn eingehalten werden.

Erforderliche Kranvereinbarungen oder sonstige ggf. erforderlich werdende Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen wird der künftige Bauherr bzw. dessen Vertreter (Planer etc.) in Eigenregie direkt mit den Vertretern der Deutschen Bahn abstimmen und bei dieser beantragen. Die Deutsche Bahn AG wird auch beim nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren zum konkret geplanten Vorhaben beteiligt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

29_Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Schreiben vom 04.11.2024 (Gz.: 65195-651pt/013-2024#859)

Ihr Schreiben ist am 21.10.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberzollhaus - Schmiedenschache" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5403 Kempten - Pfronten-Steinach unmittelbar südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

- 1.) *Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.*
- 2.) *Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.*
- 3.) *Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.*
- 4.) *Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen -oder abgelagert werden; es darf keinerlei Material in den Gleisbereich gelangen.*

- 5.) *Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.*
- 6.) *Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den südwestlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.*
- 7.) *Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.
Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.*

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes und dessen Funktionen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1) Wie bei den nordwestlich des Plangebietes in der Ortslage Oberzollhaus bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlagen werden auch bei der aktuellen Planung der Schienenverkehr und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sowie die Zugänglichkeit hierzu kann auch weiterhin jederzeit gewährleistet werden. Bei der aktuellen Planung wird generell kein Bahngrund in Anspruch genommen oder nachteilig tangiert. Der Hinweis zu Baumaschinen und dem Einsatz von Kränen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke wird als textlicher Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Zu 2) Der Hinweis zu Bepflanzungen wird bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet.

Zu 3) Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ durch Vorgaben zu entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Zu möglichen Erschütterungseinwirkungen ist im Bebauungsplan ebenfalls bereits eine entsprechende Vorgabe enthalten.

Zu 4) und zu 5) Bei Umsetzung der Planung wird weder Material auf Bahngrund zwischen -oder abgelagert, noch werden die Bahnkörperentwässerungsanlagen in Mitleidenschaft gezogen oder beeinträchtigt.

Zu 6) Der Hinweis wird als textlicher Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Zu 7) Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde ebenfalls bereits beteiligt und um Stellungnahme zu der aktuellen Planung gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

B01_Bürger 1

Schreiben vom 20.10.2024

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu o. g. Bebauungsplan, haben wir folgende Anregungen und Hinweise vorzubringen:

1. *Die Begründung sieht in der Darstellung und im Plankonzept (3.3 und 4.1) als Ziel der Planung die „Ansiedlung eines nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebes“ vor. Wir sind der Auffassung, dass diese Bezeichnung nicht aussagekräftig dargestellt ist. Es handelt sich vielmehr um einen unbestimmten Rechtsbegriff! Unsere konkrete Frage: ...was ist nicht „wesentlich“ störend?*
2. *Der geplante Gewerbebetrieb befindet sich unmittelbar am Ortseingangsbereich von Oberzollhaus. Hier wurde bei früheren Bauvorhaben besonderer Wert auf das „Ortsbild“ gelegt. Insbesondere die Gebäudehöhe sowie die Fassadengestaltung waren ein besonderes Anliegen der Baubehörde. Eine nun zweigeschossige gewerbliche Nutzung mit einer Wandhöhe von 6,5 m und einer Firsthöhe von 8,5 m trägt diesem bisherigen Gestaltungsanspruch aus unserer Sicht nicht Rechnung.*
3. *Wir sind zudem der Auffassung, dass sich in der geplanten Gewerbefläche schützenswerte Pflanzen befinden, die einer Bebauung der Fläche grundsätzlich entgegenstehen.*

Wir bitten Sie, unsere Bedenken im Rahmen der beschlussmäßigen Behandlung der eingehenden Stellungnahmen zu berücksichtigen.

Aus dem Gemeinderat kommt die Frage auf, ob für die Bebauung im Bereich des Bebauungsplans die Gebäude der Umgebung als Maßstab betrachtet werden. Herr Sahlender führt aus, dass andere Gebäude in der Nähe, im Gegensatz zur geplanten gewerblichen Bebauung im Bereich des Bebauungsplans, dem Wohnen dienen. Außerdem gäbe es in Oberzollhaus weitere zweistöckige Gebäude, welche den Vorgaben zur Gebäudehöhe für den geplanten Gewerbebetrieb ähneln. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen durch Vorgaben wie z.B. zur Dachform, zum Erdgeschossniveau oder zur Firstrichtung sicherstellen, dass das Gewerbegebäude nicht zu massiv und in schonender Weise auf die umgebende Bebauung hergestellt wird.

Beschluss:

Zu 1. Bei der Begrifflichkeit „nicht wesentlich störend“ handelt es sich um eine Begrifflichkeit, die an mehreren Stellen in den einzelnen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verwendung findet und demzufolge auch im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ weiterhin verwendet wird. Nach den gängigen Kommentierungen ist eine von einer gewerblichen Tätigkeit in einem Gewerbebetrieb ausgehende Störung einer Wohnnutzung etc. immer dann wesentlich, wenn sie nach objektiven Maßstäben zu einer Gesundheitsstörung führen kann, oder zu Zeiten erfolgt, in denen ein allgemeines Ruhe- und Erholungsbedürfnis besteht (Nachtruhe etc.). Um sicherzustellen, dass an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des geplanten Gewerbebetriebes auch künftig den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden kann, wird für das geplante Gewerbegebiet in Abstimmung mit dem Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu das maximal zulässige Lärmemissionskontingent tagsüber und nachts im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Damit kann sichergestellt werden, dass an den maßgebenden Immissionsorten in Nachbarschaft des Plangebietes mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen infolge des geplanten Gewerbebetriebes zu rechnen ist.

Zu 2. Die Gestaltung der baulichen Anlagen des neuen Gewerbebetriebes und deren Verortung im Plangebiet wurde in Abstimmung mit der Gemeinde so optimiert, dass eine verträgliche Integration der neuen Gebäudestrukturen in das Orts- und Landschaftsbild am südlichen Ausläufer der Ortslage Oberzollhaus gewährleistet werden kann. Mit den Vorgaben zum künftigen Erdgeschossfertigfußbodenniveau wird zudem sichergestellt, dass sich das Gebäude nach Süden hin teilweise in die bestehende Topographie eingraben muss und damit nach Süden hin auch nicht zu massiv in Erscheinung tritt. Zu einer verträglichen Integration in die umgebenden Bau- und sonstigen Strukturen (Bahnlinie etc.) trägt auch die festgelegte Randeingrünung nach Süden bei.

Zu 3. Die Ausprägung / Ausformung der gesamten Planung und deren naturschutzrechtliche Kompensation wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgearbeitet und festgelegt. Hierbei wurde auch der teilweise Eingriff in ein arten- und strukturreiches Dauergrünland fachlich bewertet und kompensiert.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

Beschluss zum Verfahren:

1. 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 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 16.12.2024.

2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abschließend bedankt sich der Vorsitzende bei Herrn Sahlender für den Vortrag und die kompetente Beantwortung der angefallenen Fragen.

747. Vorstellung Verein Glimmer e.V.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Vorsitzenden Alexandra Heim und Antonia Cannella vom Verein Glimmer eV und bittet um Vorstellung des Vereins.

Die Vorsitzende Heim ist ausgebildete Ergotherapeutin und Fachkraft für Prävention und ist ½-Tags tätig. Sie stellt sich als der „Pädagogischer Kopf“ im Vorstand vor. Frau Cannella ist eine 30 Jahre alte Malermeisterin und stellt sich als der „Finanzieller Kopf“ des Vereins vor. Ergänzt wird der Vorstand durch ein Vorstands-Team und umfasst zurzeit 4 Personen.

Die Idee kam im Oktober 2023, als Frau Heim die Selbstständigkeit anstrebte aber dann doch lieber mit Frau Cannella zusammen eine Vereinsgründung für Kinder- und Jugendarbeit andachte. Der Verein wurde am 24. Juli 2024 gegründet, ist seit 26.09.2024 e.V. und hat seit 1. Oktober 2024 die Gemeinnützigkeit.

Der Verein vereint zwei Hauptbereiche:

1. Kinder- und Jugendarbeit: Diese umfasst wöchentliche Gruppenstunden in 3 Altersstufen, Theaterarbeit, Ferienprogramme und Betreuungsangebote.

Dabei ist das Ziel die Stärkung von Selbstbewusstsein und Selbstvertrauen, das Kennenlernen und Einfordern von Grenzen und die Förderung des Selbstverständnisses von Kindern und Jugendlichen: „Ich bin gut so wie ich bin!“

2. Prävention (sexualisierter) Gewalt: Frau Heim betont, dass es bei diesem Thema vor allem darum geht, dass bevor ES besteht durch pädagogische Präventionsarbeit dies zu verhindern. Das wollen sie erreichen durch:

- Workshops, Vorträge, Materialien für Kindergärten und Schulen
- Entwicklung/Etablierung von Schutzkonzepten
- Wissen schützt!
- Prävention ohne Angst

Prävention ist wichtig weil:

- 14.000 Fälle/Jahr in der polizeilichen Kriminalstatistik
- Jedes 7. Kind ist betroffen (ca. 2 pro Schulklasse)
- 80% im sozialen Umfeld der Kinder/Jugendlichen
- Betroffenen wird meist nicht geglaubt
- Digitale Medien – Cybergrooming und Co.

Die aktuelle Mitgliederzahl war mit Stand 29.11.2024, 40 Mitglieder aufgeteilt in 4 Bereiche: 7 Gründungsmitglieder, 11 Funktionsträger (ehrenamtliche Helfer/innen), 21 Kinder und Jugendliche sowie 1 Fördermitglied.

Die Finanzierung läuft über jährliche Mitgliedsbeiträge, einmalige Aufnahmegebühren (nur im ersten Jahr), Beiträge von Fördergeldern und Spenden. Die Mitgliedsbeiträge belaufen sich auf mindestens 15,00 € im Jahr, wobei es jedem Mitglied frei steht, den Betrag nach Belieben zu erhöhen. Selbiges gilt für die Aufnahmegebühr. Diese ist einmalig bei Eintritt in den Verein zu entrichten und entfällt ab dem 2. Jahr. Fördermitglieder legen den zu bezahlenden Betrag selbst fest und sind passive Mitglieder.

Anfallende Kosten sind regelmäßig z.B. Vereinsversicherung, Vereinssoftware, Kontoführungsgebühr, Steuerberater und die Website. Unregelmäßig fallen an Werbekosten, Kosten für Material, Events, Bastel- und Büromaterial, ein großer Erste Hilfe Koffer sowie Bücher, Spielzeug und Spielmaterial. Das Bestreben des Vereins ist alle Kosten durch fixe Einnahmen zu decken, damit Spenden sinnvoll investiert werden können.

Künftige Investitionen sind vor allem in folgenden Bereichen zu sehen:

- Verschiedene Schulungen/Fortbildungen für ehrenamtliche Helfer wie z.B. Jugendgruppenleiter Ausbildung (JGL-GA) im Bereich der Prävention und Jugendarbeit
- Unterlagen und Materialien für die Präventionsarbeit
- Wetterfester Pavillon, damit bei Festen/Events draußen gebastelt und geschminkt werden kann
- Verschiedenste Kostüme/Requisiten für die Theaterarbeit
- Aufführungsrechte an Theaterstücken zu erwerben, um diese öffentlich spielen zu dürfen
- GEMA-Gebühren

Anschaulich berichten beide unter Zuhilfenahme von Bildern über die bisherige Eigenleistung im DG des Kurhauses. Die ehemaligen Räume der Bibliothek wurden durch Streichen, Möbel organisieren und restaurieren sowie durch Sachspenden (Spiele, Bücher, Einrichtung) zur sogenannten GlimmerBase umgestaltet. So entstand ein Bühnenbereich, Freiflächen für Aktionen, ein Jugendbereich und ein Kinder-/Lesebereich.

Anschließend wurde im Plenum festgestellt, dass die Umgestaltung der ehem. Bibliotheksräume sehr gelungen ist. Es wird die Frage gestellt, wenn Präventionsveranstaltungen an Schulen usw. abgehalten werden, Einnahmen zustande kommen? Fr. Heim antwortet, dass für Schutzkonzepte Fördergelder beantragt werden können, aber dazu muss das Wissen vorhanden sein. Diesem Thema will sie sich auch noch vermehrt widmen. Jedoch soll es sich jeder noch kleine Verein diese Unterstützung leisten können, das bedeute noch viel Akquisearbeit. Eine weitere Wortmeldung findet das Konzept gut und lobt, dass das Kinder-Programm auf dem Oyer Weihnachtsmarkt sehr gut ankam. Der Vorsitzende bedankt sich für die Informationen.

Kein Beschluss veranlasst.

748. Erlass der Ladenschlussverordnung 2025

Aufgrund § 10 Ladenschlussgesetz (LSchlG) i.V.m. der Ladenschlussverordnung (LSchlV) kann die Gemeinde eine Verordnung erlassen.

Darin kann geregelt werden, dass an max. 40 Sonn- und Feiertagen der Verkauf von unterschiedlichen Gegenständen zugelassen wird. Dies betrifft Badegegenstände, Devotionalien, frische Früchte, alkoholfreie Getränke, Milch und Milcherzeugnisse im Sinne des § 4 Abs. 2 des Milch- und Fettgesetzes, Süßwaren, Tabakwaren, Blumen und Zeitungen sowie Waren, die für die Gemeinde Oy-Mittelberg kennzeichnend sind.

Die vorliegende Verordnung entspricht dem Wortlaut der letztjährigen Verordnung. Die Daten der Sonn- und Feiertage wurden an das laufende Kalenderjahr angepasst. Bereits für die Jahre 2004 und 2005 sowie seit den Jahren 2012 wurden jeweils solche Ladenschlussverordnungen mit einer jährlichen Gültigkeit erlassen.

Aus dem Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass der Freistaat Bayern eine neue Ladenschlussverordnung erlassen möchte, in der zukünftig weitere Ausnahmemöglichkeiten, wie z.B. eine verkaufsoffene Nacht vorgesehen sind. Aus diesem Grund könnte mit dem Erlass der gemeindlichen Verordnung bis zur Rechtskräftigkeit der neuen Verordnung des Freistaats Bayern abgewartet werden. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass sich das Erlassverfahren noch länger andauern könnte. Bisher sind noch kein weiterer Bedarf an Ausnahmen von der Ladenschlussverordnung bekannt. Mögliche Änderungen könnten beim nächsten gemeindlichen Erlass mit integriert werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund § 10 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Ladenschluss (LadSchlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 2003 (BGBl I S. 744), zuletzt geändert durch Artikel 430 der Verordnung 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) in Verbindung mit der Ladenschlussverordnung (LSchlV) in der derzeit gültigen Fassung und Art. 42 des Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) in der derzeit gültigen Fassung, folgende

Verordnung der Gemeinde Oy-Mittelberg über den Ladenschluss in der Gemeinde Oy-Mittelberg

§ 1 Ausnahmeregelungen für Samstag, Sonntag und Feiertage

In der Gemeinde Oy-Mittelberg dürfen Badegegenstände, Devotionalien, frische Früchte, alkoholfreie Getränke, Milch und Milcherzeugnisse im Sinne des § 4 Abs. 2 des Milch- und Fettgesetzes, Süßwaren, Tabakwaren, Blumen und Zeitungen sowie Waren, die für die Gemeinde Oy-Mittelberg kennzeichnend sind,

abweichend von der Vorschrift des § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über den Ladenschluss an den folgenden angegebenen Sonn- und Feiertagen des Jahres 2025 innerhalb der Zeit von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr verkauft werden:

Januar	12., 26.,
Februar	02., 09., 16., 23.,
März	02., 16., 23.,
April	06., 13., 27.,
Mai	04., 11., 18., 25.,
Juni	01., 15., 22., 29.,
Juli	06., 13., 27.,
August	03., 10., 24., 31.,
September	07., 14., 21., 28.,
Oktober	05., 19.,
November	02., 16., 23., 30.,
Dezember	07., 14., 21.,

§ 2

Allgemeine Voraussetzungen

- (1) Gemäß § 3 LSchIV ist die Offenhaltung auf diejenigen Verkaufsstellen beschränkt, in denen eine oder mehrere der in § 1 genannten Waren geführt werden und auf diese ein erheblicher Teil des Gesamtumsatzes entfällt. Dies ist der Fall, wenn der Anteil dieser Waren am Gesamtumsatz mehr als 50 % beträgt.
- (2) Der § 17 LadSchlG (Arbeitszeit an Sonn- und Feiertagen), § 1 SonntverkV, sowie die Bestimmungen des Arbeitszeitgesetzes, des Jugendarbeitsschutzgesetzes und des Mutterschutzgesetzes sind zu beachten.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Wer entgegen § 1 dieser Verordnung Waren feilhält, kann nach § 24 Ladenschlussgesetz mit einer Geldbuße bis zu 500 € belegt werden.

§ 4

In-Kraft-Treten/Gültigkeit

Diese Verordnung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft, sie gilt bis 31. Dezember 2025.

Oy-Mittelberg, den

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

749. Betrieb der Kindergärten in Mittelberg und Petersthal; Abrechnung mit den kirchlichen Betriebsträgern für das Jahr 2023

Die Jahresabrechnungen 2023 der Kath. Kindergärten St. Michael in Mittelberg und St. Peter und Paul in Petersthal zur Berechnung der gemeindlichen Defizitbeteiligung auf Grundlage der Kooperationsverträge aus dem Jahre 2014 wurden vorgelegt. Vertraglich ist seit 01.01.2013 eine freiwillige, gemeindliche Defizitbeteiligung an den Betriebskosten der kirchlichen Kindertagesstätten in Höhe von 80 % des ungedeckten Betriebsaufwandes geregelt. Hierbei ergaben sich für 2023 folgende Rechnungsergebnisse:

Kindergarten Mittelberg:	2023	52.154,26 € mit einer Defizitbeteiligung von 41.723,41 €
	2022:	24.627,97 € mit einer Defizitbeteiligung von 19.702,38 €
	2021:	28.925,80 € Überschuss
	2020:	(-) 44.388,01 € mit einer Defizitbeteiligung von 35.510,41 €
Kindergarten Petersthal:	2023	(-) 24.267,78 € mit einer Defizitbeteiligung von 19.414,22 €

2022:	(-)	51.512,74 € mit einer Defizitbeteiligung von	41.210,19 €
2021:	(-)	1.525,75 € mit einer Defizitbeteiligung von	1.220,60 €
2020:	(-)	26.093,65 € mit einer Defizitbeteiligung von	20.874,92 €

Bei dem Kindergarten Mittelberg besteht noch ein gemeindliches Verrechnungsguthaben in Höhe von 3.438,26 €, welches bei der Jahresrechnung 2023 verrechnet werden kann.

Für das Betriebskostendefizit 2023 beim Kindergarten Petersthal wurden bereits Vorauszahlungen in Höhe von 22.600 € geleistet, unter Anrechnung des tatsächlichen Defizits ergibt sich eine Verrechnungssumme für die nächste Jahresrechnung von 3.185,78 €.

Übersicht Jahresrechnungen Petersthal:

	Betriebsergebnis	Betriebsergebnis	80%-Anteil Gemeinde	Auszahlung	Verrechnungsguth. für Folgejahr	Vorauszahlung Betriebskosten-defizit Kommune
	Defizit	Überschuss				
2014		9.564,10 €	7.651,28 €	nein	7.651,28 €	
2015		16.151,45 €	12.921,16 €	nein	20.572,44 €	
2016		13.096,35 €	10.477,08 €	nein	31.049,52 €	
2017	17.794,54 €		14.235,63 €	nein	16.813,89 €	
2018	5.964,32 €		4.771,46 €	nein	12.042,43 €	
2019		3.746,34 €	2.997,07 €	nein	15.039,50 €	
2020	26.093,65 €		20.874,92 €	13.486,70 €	7.651,28 €	
2021	1.525,75 €		1.220,60 €	nein	6.430,68 €	
2022	51.512,74 €		41.210,19 €	34.779,51 €	0,00 €	
2023	24.267,78 €		19.414,22 €	19.414,22 €	0,00 €	3185,78

Übersicht Jahresrechnungen Mittelberg:

Kindergarten St. Michael in Mittelberg						
Übersicht Jahresrechnungen						
	Betriebsergebnis	Betriebsergebnis	80%-Anteil Gemeinde	davon Anteil Oy-M.	Zahlungsausgleich	Verrechnungsguth. für Folgejahr
	Defizit	Überschuss				
2014	60.291,15 €		48.233,16 €	44.958,89 €	15.379,50 €	0,00 €
2015		23.317,19 €	18.653,60 €			0,00 €
2016	55.927,05 €		44.741,64 €	40.014,18 €	40.014,18 €	0,00 €
2017	65.397,61 €		52.318,09 €	48.816,27 €	48.816,27 €	0,00 €
2018		35.149,55 €		28.119,64 €		28.119,64 €
2019	32.373,00 €		25.898,01 €			2.221,63 €
2020	44.388,01 €		35.510,41 €		33.288,78 €	
2021		28.925,80 €	23.140,64 €			23.140,64 €
2022	24.627,97 €		19.702,38 €			3.438,26 €
2023	52.154,26 €		41.723,41 €		38.285,15 €	0,00 €

Das Defizit ist in beiden Kindergärten auf die steigenden Personal- und Betriebskosten zurückzuführen. Im Kindergarten Mittelberg ist im Kalenderjahr 2023 bei gleichbleibenden Personalstunden die Kinderzahl sowie die Buchungsstunden gesunken. Dadurch hatte sich der Förderanspruch im Vergleich verringert und der Personalschlüssel aber verbessert. Auf die Frage des Gemeinderats wird erläutert, dass die

Überschüsse aus früheren Jahren mit den Defiziten der Folgejahre verrechnet werden. Der Kindergarten Mittelberg ist im Kindergartenjahr 2024/2025 nun wieder voll belegt.

Beschluss:

Den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2023 der Kindergärten Mittelberg mit einem gemeindlichen Anteil von 38.285,15 € (Betriebskostendefizit in Höhe von 52.154,26 €) und Petersthal mit einem gemeindlichen Anteil von 19.414,22 € (Betriebskostendefizit in Höhe von 24.267,78 €) wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

750. Verschiedenes, Anfragen

a) Förderung Glasfasernetz

Der Vorsitzende informiert auf die Frage des Gemeinderats, dass der in der Zeitung angesprochene Bescheid über die Förderung für die Erweiterung des Glasfasernetzes in Oy-Mittelberg noch nicht per Post eingegangen ist. Erste Baumaßnahmen sollen ab dem Jahr 2026 erfolgen.

b) Verkehr Kressen

Gemeinderat Olbrich weist darauf hin, dass in der letzten Zeit immer mehr Verkehrsteilnehmer die Ortsdurchfahrt durch Kressen nutzen, um eine evtl. Zeitersparnis zu bewirken. In Anbetracht der vielen Familien in Kressen, der schnellen Fahrweise der Verkehrsteilnehmer und der schmalen Straßen können hierdurch Probleme und Gefahren entstehen. Den Verkehrsteilnehmern sollte mehr bewusst gemacht werden, dass in Kressen die Geschwindigkeit reduziert werden sollte. Eine Geschwindigkeitskontrolle ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten nicht möglich. Gemeinderat Olbrich bittet um Prüfung möglicher Maßnahmen, wie eine Zone 30. Der Vorsitzende ergänzt hierzu, dass die möglichen Maßnahmen geprüft werden und ein Termin mit der Verkehrspolizei vereinbart wird.

Oy-Mittelberg, 17.01.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister