

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.02.2025

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

777. Arbeitskreis Hampp-Haus

Vorstellung der Ergebnisse und Festlegung der Auswahlkriterien

Am 05.02.2025 fand die Sitzung des Arbeitskreises zur Vorbereitung der Auswahlkriterien und der Mietkonditionen für die Wohnungen im Hampp-Haus statt. An der Sitzung nahmen die GR-Mitglieder Springkart, Hengge, Gabler, Schuhwerk und Zitt teil. Gemeinderat Groß war krankheitsbedingt entschuldigt. In der Sitzung wurden die Berechnung der Miete für die einzelnen Wohnungen nach dem Mietspiegel sowie die Nebenkosten, die Kellerabteile, die Stellplätze und die Hausmeisterkosten besprochen. Es wurde darüber informiert, dass die voraussichtlichen Gesamtkosten für das Gebäude, die Tiefgarage und die Erwerbsnebenkosten sich auf 2.204.385,12 € brutto belaufen. Der Kostenanteil für das Grundstück mit Nebenkosten liegt bei 125.555,83 €. Bei einer Miete entsprechend dem Mietspiegel ohne Zu- oder Abschläge ergeben sich voraussichtlich jährliche Einnahmen von 78.328,92 €. Für die Festlegung der Vergabekriterien wurden die Ziele der Vergabe vom Arbeitskreis erarbeitet. Die gemeindlichen Wohnungen sollen nach einheitlichen Richtlinien vergeben werden. Die Richtlinien für die Vergabe der Bauplätze wurden auf die Vergabe von gemeindlichen Wohnungen angepasst. Der Punktekatalog teilt sich wie folgt auf:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. Ortsansässigkeit | 60 Punkte |
| 2. Hauptberuft in der Region | 25 Punkte |
| 3. Ehrenamtliche Tätigkeit | 15 Punkte |
| 4. Kinder | 90 Punkte |
| 5. Behinderung / Pflegegrad | 40 Punkte |

Vom Gemeinderat wird festgehalten, dass ein Ziel der Vergabekriterien sein soll eine Fehlbelegung zu vermeiden. Eine Regelung, falls ein nicht verheiratetes Paar sich trennt und teilweise aus einer größeren Wohnung auszieht, wird nach dem Mietrecht nicht möglich sein. Des Weiteren wird angemerkt, dass der Gemeinderat sich bei wichtigem Interesse einen gewissen Ermessensspielraum einräumen möchte und aus den Vergabekriterien kein Rechtsanspruch entsteht. Die Vergabe der Wohnungen soll aber transparent erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Ausschreibungsvorgaben bei diesem Bauvorhaben keine Förderung für kommunalen Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde. Trotzdem könnte bei den Vergabekriterien soziale Faktoren, wie das Gehalt, mehr berücksichtigt werden. Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass sich der Arbeitskreis mit diesem Thema befasst und bewusst gegen eine Aufnahme in den Kriterienkatalog entschieden hat.

Beschluss:

Die Festsetzung der Miete für die Wohnungen im Hampp-Haus erfolgt nach dem Mietspiegel ohne Zu- oder Abschläge. Für die Neben- und Stellplatzkosten werden die vom Arbeitskreis festgelegten Werte angesetzt. Der vorgelegte Entwurf der Vergaberichtlinien für gemeindliche Wohnungen wird beschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 1

778. Parkraumbewirtschaftung

Kurhausparkplatz und Wanderparkplatz Mittelberg

Auf Antrag der Gemeinderätin Ingunn Springkart soll die Anschaffung und Aufstellung von Parkscheinautomaten am Kurhausparkplatz sowie am ehem. Skiliftparkplatz Mittelberg geprüft werden:

1. Kurhausparkplatz

Der Kurhausparkplatz wird seit einigen Jahren in den Hauptsaison-Monaten durch zahlreiche Fahrzeuge belegt, die über ein-, zwei- und mehrwöchige Zeiträume nicht bewegt werden. Es wurde von

vielen Einheimischen festgestellt, dass auswärtige Fahrer ihre Kfz hier kostenlos parken, mit Kleinbussen abgeholt und nach mehreren Tagen wieder zurückgebracht werden. Somit stehen oft 30-50 Parkplätze Besuchern des Kurhauses bei Veranstaltungen oder für Tagestouristen, die Ausflüge in der Umgebung machen, nicht zur Verfügung.

Um wenigstens einen Beitrag für unsere Aufgaben und Leistungen als Gemeinde von diesem Personenkreis zu erhalten, beantrage ich die Aufstellung eines Parkplatzautomaten. Damit kann von Nutzern, die ihr Fahrzeug z.B. für mehr als 24 Stunden abstellen, eine Gebühr verlangt werden. Gleichzeitig kann auch eine geregelte Abrechnung für die Wohnmobilstellplätze gewährleistet werden, da das bisherige Vorgehen mit Bezahlung beim Kurhauswirt an Ruhetagen/Urlaubszeiten nicht gewährleistet ist und im vergangenen Jahr durch fehlende Absprachen viele Nutzer gar keine Gebühr zahlten.

2. Ehem. Skiliftparkplatz Mittelberg

Der ausgewiesene Wanderparkplatz (P2) am ehemaligen Gerhalde-Skilift (ca. 35 Stellplätze) soll eigentlich vorwiegend Ausflugs-touristen dienen, die angrenzend Richtung Riesenbank und Panorama-weg bzw. Mittelberg wandern und wurde - meines Wissens- zu keiner Zeit als Dauerparkplatz geplant. Auch dieser Parkplatz wird seit Jahren über die Sommermonate von Dauerparkern (1-3 Wochen) belegt. Ich konnte feststellen, dass bisweilen 32 von 35 Parkplätzen über viele Tage fortlaufend durch ein- und dieselben Kfz für Ausflügler nicht zur Verfügung standen. So wurde angrenzend wild in alle Richtungen geparkt, Zufahrten zum Mittelberger Stadel und Fahrsilo blockiert und Grünfläche gnadenlos zugeparkt.

Auch hier beantrage ich, den Stellplatz gebührenpflichtig zu machen, um –wie am Staudamm Rottach-see- „eine Kontrolle zu ermöglichen“. Die Gebühr könnte analog der Kosten am Stausee, PP Rottach-see, PP Schwarzenberger Weiher oder Grüntensee angepasst werden. Für Langzeit- oder Dauerpar-ker könnte ein Tages- bzw. Wochenpreis festgelegt werden.

In der Gemeinderatssitzung am 13.02.2023 wurden alle Parkplätze im Gemeindegebiet bezüglich einer Einführung von weiteren Parkgebühren betrachtet. Im Gemeindegebiet sind insgesamt 27 größere Parkflä-chen mit ca. 1.270 Stellplätzen (ca. 500 Stück an den Badeseen) vorhanden. Davon sind ca. 600 Stell-plätze in gemeindlichem Eigentum.

In der Sitzung wurde festgehalten, dass am Kirchenparkplatz Mittelberg weiterhin eine kostenfreie Nutzung für Kirchenbesucher notwendig sein muss. Eine fachgerechte Überwachung ist nur mit einem kostenlosen Parkticket für Kirchenbesucher möglich. Dies wurde für die Praxis als zu umständlich angesehen. Eine Kontrolle der Langzeitparker am Wanderparkplatz Mittelberg und Kurhausparkplatz ist nur mit einer Rege-lung der Parkdauer ab 24 Stunden möglich. Unter Gesamtbetrachtung der Frequenz-, Umsatz- und Finanz-auswirkungen sollen auch indirekte gemeindliche Einnahmen berücksichtigt werden. Die gebührenpflichti-gen Parkplätze wurden für ausreichend angesehen. Für unterschiedlich genutzte Parkplätze ist es schwie-rig eine geeignete Regelung zu finden.

Der Kurhausparkplatz wird unter anderem durch die folgenden Personenkreise genutzt:

- Gäste des Kurhauses oder des Kurparks bzw. Veranstaltungsbesucher
- Kurgäste
- Loipennutzer/Wanderer
- Gäste des Restaurants
- Vereinsmitglieder (Tennisclub, TV Oy, Musikkapelle Oy, Faschingsverein, Brauchtumsverein, Glimmer e.V., ...)
- Sportplatzbesucher
- Anwohner Sonnenmulde/Sonnenbichl
- teilweise Besucher der örtlichen Geschäfte (Arztpraxis, Haus der Gesundheit)
- Langzeitparker
- Wohnmobilstellplatz

Nach Prüfung der Möglichkeiten könnte, wie bereits in der Gemeinderatssitzung am 13.02.2023 ange-regt, in Bezug auf die Langzeitparker eine Parkgebührenregelung ab einer Parkdauer von 24 Stunden

festgesetzt werden. Um eine entsprechende Kontrolle der Regelung zu ermöglichen, müsste hierfür am gesamten Parkplatz eine Parkscheinplicht eingeführt werden.

Bei einer Parkdauer bis zu 24h wäre ein gebührenfreier Parkschein und für Langzeitparker entsprechend längere gebührenpflichtige Parkdauern denkbar. So könnte bei der Kontrolle eine Differenzierung zwischen den Langzeitparkern und den weiteren Nutzungen des Kurhausparkplatzes erfolgen.

Diese Regelung könnte bei den weiteren überwiegenden Nutzungen des Kurhausparkplatzes zu einem Mehraufwand führen, da für jede Nutzung ein gebührenfreier Parkschein gelöst werden müsste. Bei keiner Anordnung einer Parkscheinplicht ist eine entsprechende Kontrolle ohne wesentlichen Mehraufwand nicht möglich.

Der ausgewiesene Wanderparkplatz bei Mittelberg wird vorwiegend von Ausflugstouristen genutzt. In der Nähe dieses Parkplatzes befinden sich drei private Fahrsilos mit entsprechender Vorfläche, der Mittelberger Vereinestadel sowie der Parkplatz des Bürgerhauses. Bei gut besuchten Tagen reichen die Parkplätze am Wanderparkplatz auch ohne Langzeitparker oft nicht aus. Die Ausflugstouristen weichen dann auf den Bürgerhausparkplatz, den Kirchenparkplatz und auch auf die Vorflächen der Fahrsilos und des Stadels aus. Wenn auf dem Wanderparkplatz Langzeitparker vorhanden sind, weitet sich dies noch weiter aus.

Bei dem Wanderparkplatz Mittelberg könnte analog den Parkplätzen an den Badeseen eine Gebührenpflicht angeordnet und ein Parkautomat aufgestellt werden. Hierbei könnte die Gefahr bestehen, dass die Ausflugstouristen, ähnlich wie am Ortseingang Petersthal, vermehrt auf die weiteren freien Flächen ausweichen. Ein vermehrtes Ausweichen auf den Kirchen- oder den Bürgerhausparkplatz könnte bei Veranstaltungen zu Konflikten führen. Das Parken außerhalb des öffentlichen Verkehrsraum, wie den Flächen des Fahrsilos oder des Vereinestadels, kann durch eine Kontrolle nicht geahndet werden. Eine Einschränkung oder Kontrolle ist nur entlang der Straße oder dem Feldweg möglich. Ein Ausweichen von Wohnmobilen und Langzeitparker auf andere öffentliche oder private Parkplätze ist ebenfalls möglich.

Die Wertstoffhofcontainer am Ortseingang Petersthal sollen wieder an das Feuerwehrhaus verlagert werden. Für eine Nutzung der Fläche als Parkplatz müssten diese befestigt werden. Um einem Parken am Straßenrand entgegen zu wirken, könnte hier ein Parkverbot angeordnet werden. Bei auf Privatgrund oder dem Randstreifen der Kreisstraße parkenden Fahrzeugen kann von der Gemeinde keine Kontrolle vorgenommen werden.

Aus dem Gemeinderat wird angeregt, dass eine Gebührenpflicht von bestimmten Parkplätzen die Situation auf den privaten Flächen nicht verbessern würde. Aufgrund der vielen Nutzungen des PKW-Parkplatzes am Kurhaus wird eine Parkscheinplicht als schwierig erachtet. Die Langzeitparker am Kurhaus und am Wanderparkplatz Mittelberg könnten auch auf Parkplätze in Mittelberg, an der Schule oder im Gewerbepark ausweichen. Es wird darauf hingewiesen, dass in Städten oder anderen Ortschaften auch Parkscheinregelungen mit einem kostenlosen Parkschein für z. B. eine Stunde bestehen. Dauerparker werden ihr Fahrzeug nicht auf einem nicht sicheren oder privaten Parkplatz dauerhaft abstellen.

Vom Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass sich seit der Beratung im Jahr 2023 keine Veränderung der Situation ergeben hat. Die Langzeitparker entstehen teilweise durch die Angebote eines örtlichen Reisebüros. In der Sommersaison werden die Fahrzeuge der Kunden für ca. eine Woche auf den Parkplätzen abgestellt. Oft bleiben die Kunden zu Beginn oder zum Ende des Angebots noch als Gäste in der Gemeinde Oy-Mittelberg. Das örtliche Reisebüro hat der Gemeinde schon eine Vielzahl an Übernachtungen und Gewerbesteuererinnahmen von 1 Mio. Euro eingebracht.

Es wird festgestellt, dass neben den Kunden des örtlichen Reisebüros auch weitere Fahrzeuge von anderen Firmen, Anwohnern oder Wohnmobilreisenden für längere Zeiten auf den Parkplätzen abgestellt werden. Diese müssen auch berücksichtigt und gleichbehandelt werden. Im Vergleich zu einem Reisebüro müssen Hotels oder Bürger ihre Stellplätze auf eigenem Grund zur Verfügung stellen. Hotels benötigen ihre Stellplätze aber dauerhaft. Die Dauerparker belegen Parkplätze, die dann Ausflugs- und Kurhausgästen nicht zur Verfügung stehen. Bisher wurde gegen dieses Problem noch

keine Lösung erarbeitet. In größeren Tourismusorten gäbe es auch Parkregelungen für Langzeitparker oder die Parkplätze sind ganz beschränkt. So würden sich die Langzeitparker an den Investitionen für die Parkplätze beteiligen. Nicht eingenummene Parkgebühren könnten der Gemeinde fehlen. Mit dem örtlichen Reisebüro könnte eine Lösung der Stellplatzsituation abgestimmt werden. Es bestand bereits eine eigene Lösung, die aktuell nicht mehr zustande gekommen ist.

Zum Kirchenparkplatz in Mittelberg wird angeregt, dass bei mehrbesuchten Messen oder Beerdigungen auch Probleme mit den Parkplätzen bestehen. Eine Parkplatzregelung würde zu viele Nachteile für die Nutzer mit sich bringen. Am Wohnmobilstellplatz am Kurhaus wird vom Gemeinderat die Aufstellung eines Parkscheinautomaten befürwortet. Eine Bezahlung allgemein nur per App wird als zu umständlich erachtet, es soll auch eine andere Lösung angeboten werden. An der Straße am Ortseingang Petersthal in Richtung „Im Rehling“ wird ein Parkverbot bevorzugt. Die Beratung des Gemeinderats ergeht in den folgenden

Beschluss:

1. Die bisherigen gebührenpflichtigen Parkplätze in Oy-Mittelberg werden beibehalten. Mit der örtlichen Firma wird über die Parkplatzsituation gesprochen und Unterstützung zur Lösung des Problems angeboten.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 5

2. Für den Wohnmobilstellplatz auf dem Kurhausparkplatz wird ein Parkscheinautomat beschafft und aufgestellt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

779. Aufstellung des Bebauungsplanes "Petersthal-Schachenstraße"

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.06.2023 für den Bereich der Fl.Nr. 25, Gemarkung Petersthal, am südwestlichen Ortsrand von Petersthal, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Petersthal-Schachenstraße" eingeleitet. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 08.04.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 18.03.2024 gebilligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.05.2024 im Vereins- und Gästehaus Petersthal statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.04.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt sowie im Entwurf des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans "Petersthal-Schachenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.09.2024 wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 19.09.2024 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.10.2024 bis zum 18.11.2024 durch Offenlage der Entwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.10.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen müssen nun wieder vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

Folgende Behörden, Verbände und Träger wurden beteiligt:

| | | |
|---|--|---------------|
| 1 | Regierung von Schwaben | 04.11.2024 |
| 2 | Regionaler Planungsverband | 04.11.2024 |
| 3 | Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege | keine Antwort |
| 4 | Kreisheimatpflegerin | keine Antwort |

| | | |
|----|--|---------------|
| 5a | Landratsamt Oberallgäu FS Bauleitplanung | 18.11.2024 |
| 5b | Landratsamt Oberallgäu FS Immissionsschutz | 14.11.2024 |
| 5c | Landratsamt Oberallgäu FS Naturschutz | 11.11.2024 |
| 6a | Amt für Ernährung, - Landwirtschaften und Forsten – Bereich Forsten | 14.10.2024 |
| 6b | Amt für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten – Bereich Landwirtschaft | 08.11.2024 |
| 7 | Amt für ländliche Entwicklung | 24.10.2024 |
| 8 | Staatliches Bauamt Kempten | 17.10.2024 |
| 9 | Wasserwirtschaftsamt Kempten | 18.11.2024 |
| 10 | Bayerischer Bauernverband | keine Antwort |
| 11 | Bund Naturschutz | keine Antwort |
| 12 | Handwerkskammer für Schwaben | 08.11.2024 |
| 13 | Industrie- und Handelskammer Schwaben | 29.10.2024 |
| 14 | Telekom Deutschland GmbH | 12.11.2024 |
| 15 | Allgäuer Überlandwerk / AllgäuNetz | 08.11.2024 |
| 16 | Fernwasserversorgung Oberes Allgäu | 15.10.2024 |
| 17 | Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten | keine Antwort |
| 18 | Abwasserverband Kempten | keine Antwort |
| 19 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | 15.10.2024 |
| 20 | Gemeinde Durach | 18.10.2024 |
| 21 | Markt Sulzberg | 17.10.2024 |
| 22 | Gemeinde Rettenberg | 16.10.2024 |
| 23 | Markt Wertach | 12.11.2024 |
| 24 | Markt Nesselwang | keine Antwort |
| 25 | Gemeinde Görisried | keine Antwort |
| 26 | Gemeinde Rückholz | keine Antwort |

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen:

| | | |
|---|-------------|------------|
| A | Bürger/in A | 16.11.2024 |
|---|-------------|------------|

1. Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 04.11.2024

O.a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

2. Stellungnahme des Regionalen Planungsverband vom 04.11.2024

O.a. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

6a. Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten Bereich Forsten, eingegangen am: 14.10.2024

Aus forstfachlicher Sicht sind keine über unsere Stellungnahme vom 03.05.2024 (AZ.: 7716.2-83-9-2) hinausgehenden Äußerungen notwendig. Dem Vorhaben wird in der vorliegenden Form zugestimmt.

7. Stellungnahme des Amts für ländliche Entwicklung, eingegangen am 24.10.2024

Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt. In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen. Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt. **Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.**

13. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Schwaben, eingegangen am: 29.10.2024

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.

15. Stellungnahme des Stromversorgers AllgäuNetz GmbH & Co. KG vom 08.11.2024

Bezugnehmend auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2024 haben wir weiter **keine Anregungen oder Bedenken**.

Vorhergehende Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.05.2024

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus der benachbarten Trafostation Petersthal Schachenstr. einspeisen. **Zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan haben wir keine Anregungen oder Bedenken.**

16. Stellungnahme der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, eingegangen am: 15.10.2024

Es befindet sich weder eine Leitung noch ein Bauwerk der FWOA in diesem Bereich.

Beschluss:

Die positiven Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 1, 2, 6a, 7, 13, 15 und 16 werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5a. Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, FS Bauleitplanung vom 18.11.2024

Punkt 4.3.1 **Indach-PV**: Sind hier wirklich Indach-Lösungen gemeint, oder sind dachparallele Aufdachlösungen ebenfalls zulässig?

Fassadengestaltung: Sollte nicht schon eine konkrete Planung vorliegen, die umgesetzt werden soll, erscheinen die Festsetzungen zur Fassadenmaterialität- und Gestaltung sehr streng. Festsetzungen eines bestimmten Anteils der Fassaden, die in Holz ausgeführt werden müssen, könnten einen gewissen Spielraum in der Fassadengestaltung eröffnen.

Unter **Punkt 8.1 Baurecht auf Zeit** wird auf den Bereich des „einfachen Bebauungsplans“ Bezug genommen, in welchem Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden. Unserer Auffassung nach handelt es sich hier allerdings um den Bereich des „qualifizierten“ Bebauungsplans. Inhaltlich verweisen wir hier auf unsere immissionsschutzfachliche Stellungnahme.

Die Wortmeldungen gehen ein in folgende

Beschlüsse

- a) Neben den in Nr. 4.3.1. festgesetzten Indach PV-Anlagen sollen auch Aufbaulösungen montiert parallel zur Dachhaut in den Farben Schwarz bis Anthrazit zugelassen werden. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 1

- b) Ziel der Planung ist eine einheitliche gestalterische Gesamtkonzeption für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans. Im süd-westlichen Bereich des MI 2 sind die Planungen des Bauherrn bereits weitgehend abgeschlossen. Aus ökologischen Gründen werden die drei Häuser als Holzhäuser entstehen und folglich auch sämtliche Fassaden in Holz ausgeführt. Die getroffene Festsetzung wird beibehalten.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 2

- c) Die Haupt-Emissionsquelle (Vereins- und Gästehaus) befindet sich im Bereich des einfachen Bebauungsplans. Die Festsetzungen betreffen allerdings tatsächlich den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans. Die Festsetzung wird dahingehend korrigiert.

5b. Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, FS Immissionsschutz vom 24.10.2024

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Petersthal – Schachenstraße“. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Wohnraum. Parallel dazu soll Ersatz für ein nicht mehr zu erhaltendes Bauernhaus geschaffen werden. Hierzu soll ein bisher im Außenbereich liegendes Grundstück als Teil eines Mischgebietes ausgewiesen werden. Das gesamte Bebauungsplangebiet unterteilt sich in einen qualifizierten Bebauungsplan im Süden und einen einfachen Bebauungsplan im Norden. Im Süden sind fünf Wohngebäude geplant. Zwei weitere Gebäude sind für die Unterbringung von Ferienwohnungen vorgesehen. Im Gebiet nördlich befinden sich unter anderem eine Schlosserei, ein Wohnhaus mit Metzgerei, ein Vereins- und Gästehaus ein Jugendferienhaus und ein Kindergarten. Zum Bebauungsplan wurde ein Schallschutzgutachten von der Fa. Wölfel vom 26.02.2024, Berichtsnummer Y1096.001.01.001, unter Einbezug eines schalltechnischen Berichtes der Fa. Tecum GmbH vom 18.09.2023, Bericht- Nr. 23.031-1, erstellt. Die Bewertungen der zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen nach der TA Lärm. Nach der TA Lärm gelten für Mischgebiete nachfolgende Immissionsrichtwerte:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45 dB(A)

Auftretende Pegelspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als um 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als um 20 dB(A) überschreiten.

Für sogenannte seltene Ereignisse gelten nachfolgende Immissionsrichtwerte:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 70 dB(A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 55 dB(A)

Auftretende Pegelspitzen dürfen den Immissionsrichtwert tags um nicht mehr als um 20 dB(A) und nachts um nicht mehr als um 10 dB(A) überschreiten.

Ausgehend von den immissionsschutzfachlichen Anforderungen der Baugenehmigungen der Schlosserei (vom 25.04.2003, Az: FB 11.2-1704/02) und der Metzgerei (vom 05.01.2024, Az: SG 21-0838/23) ist im qualifizierten Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Im Vereins- und Gästehaus finden neben wenig geräuschrelevanten Einzelveranstaltungen wie Helferfeste der Landjugend, Ehrungsabende, Trachtenverein-Jubiläumsveranstaltungen, Imkertreffen, etc. (alle bevorzugt in den Nachmittags- und Abendstunden) auch geräuschintensive Veranstaltungen wie Hochzeiten, Bälle und Konzerte des Musikvereins statt, die sich in den Nachtzeitraum nach 22.00 Uhr hinein erstrecken. Erfahrungsgemäß ist mit weniger als 10 geräuschintensiven Veranstaltungen nach 22.00 Uhr jährlich an nicht mehr als an zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden zu rechnen, womit eine Bewertung nach den seltenen Ereignissen der TA Lärm möglich wäre. Die Gemeinde möchte diese Einschränkung jedoch nicht. Zur Abklärung der Immissionssituation wurden während einer Hochzeitsveranstaltungen Schallpegelmessungen im Veranstaltungssaal und im Bereich der geplanten Wohngebäude durchgeführt. Während der Veranstaltung waren die Fenster des Veranstaltungssaales geöffnet und ständig eine unterschiedlich große Anzahl von Hochzeitsgästen im Raucherbereich im Freien an der Südwestfassade. Die Schallpegelmessungen ergaben nach 22.00 Uhr unter Berücksichtigung der Impulshaltigkeit des Geräusches und eines Zuschlages für Informationshaltigkeit von 3 dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten Beurteilungspegel nachts von bis zu 61 dB(A).

Es bleibt somit festzustellen, dass der zulässige Immissionsrichtwert nachts erheblich um bis zu 16 dB(A) überschritten wird.

Der Schallschutzgutachter geht davon aus, dass die Geräuschsituation etwa zu gleichen Teilen durch den Veranstaltungssaal und den Raucherbereich hervorgerufen wird. Aus dem Schallschutzgutachten kann herausgelesen werden, dass die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachts nur unter folgenden Voraussetzungen am Vereins- und Gästehaus erfüllt werden kann:

- Anbringung einer selbstschließenden Tür zwischen Vorraum und Raucherbereich.
- Fugendichter Schallschutzanbau mit Überdachung am Raucherbereich entsprechend den folgenden Ausführungen aus dem Schallschutzgutachten von der Fa. Wölfel vom 26.02.2024, Berichtsnummer Y1096.001.01.001:
 - Höhe der südwestlichen Umfassungswand: 2,5 m
 - Abstand der südwestlichen Umfassungswand zur Gebäude Südwestwand: 4,0 m
 - Breite der Einhausung vom nordwestlichen Mauerpfeiler in Richtung Nordwest: 6 m
 - Höhe der südöstlichen Umfassungswand von Südwesten nach Nordosten: von 2,5 m auf 3,75 m ansteigend
 - Bewertetes Schalldämmmaß der Wände und des Daches $R_w' \geq 25$ dB
- Beim Betrieb sind Fenster und Außentür zum Raucherbereich (Ausnahme Durchgang von Personen) des Veranstaltungssaales geschlossen zu halten.
- Während der Veranstaltungen darf ein maximaler Rauminnenpegel von $L_{AFTeq} = 90$ dB(A) nicht überschritten werden. Dies ist durch den Einbau einer Anlage zur Schallpegelüberwachung sicherzustellen.
- Die Be- und Entlüftungsanlage des Veranstaltungsraumes ist so zu betreiben, dass ein relevanter Lärmbeitrag auf die Immissionsorte nicht erfolgt.

Hierbei wurde ein Zuschlag für Informationshaltigkeit von 3 dB(A) berücksichtigt. Auf Seite 13 des Gutachtens ist erwähnt, dass bei Ansatz eines Zuschlages für Informationshaltigkeit von 6 dB(A) der zulässige Immissionsrichtwert nachts um 3 dB(A) erheblich überschritten wird. Wir erachten im Vorliegenden den Ansatz von 6 dB(A) für Informationshaltigkeit für sachgerecht. Im Bebauungsplan ist in der Satzung unter Nr. 8.3 geregelt, dass an den im Plan gekennzeichneten Fassaden im MI 2 schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III mit einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB auszustatten sind. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung sind in diesen Räumen mechanische Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei der prognostizierten Überschreitung des Nachtimmissionsrichtwertes von 3 dB(A) bei einer überschaubaren Anzahl an Ereignissen ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen) bei den geplanten Wohngebäuden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durchführbar.

Die Gemeinde Oy-Mittelberg teilte mit Mail vom 04.09.2024 mit, dass die Be- und Entlüftungsanlage des Saalbetriebs einen irreparablen Motorschaden aufweist. Eine Inbetriebnahme dieser Anlage wird nicht mehr stattfinden. Es ist vorgesehen im Laufe des Jahres 2025 eine neue Be- und Entlüftungsanlage des Saalbetriebs zu installieren. Be- und Entlüftungsanlagen sind genehmigungsfrei, unabhängig davon sind die Anlagen nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen. Da es sich bei der Neuinstallation um keine Sanierung der Be- und Entlüftungsanlage des Saalbetriebs handelt, ist auf eine Aufnahme dieser Anlage in ein Baurecht auf Zeit aus immissionsschutzfachlicher Sicht zu verzichten.

Beschluss:

Im Nachtrag zur Schalltechnischen Untersuchung der Firma Wölfel wurde ein überdachter Schallschutzanbau an neuer Stelle nordwestlich des Vereins- und Gästehauses wie von den Vereinsmitgliedern vorgeschlagen untersucht. Die Vorgaben für die Ausführung des Schallschutzanbaus sind wie folgt:

- Höhe der westlichen Wand: 3,2 m
- Ausführung der westlichen Wand mit $R_w \geq 25$ dB sowie hochabsorbierend mit einem Absorptionsverlust von 8 dB
- Ausführung der Dachfläche mit $R_w \geq 25$ dB
- Höhe der nördlichen Brüstung: 1,2 m
- Länge der nördlichen Brüstung: 3,2 m
- Höhe der östlichen Wand: 3,2 m
- Ausführung der östlichen Wand mit $R_w \geq 20$ dB
- Fugelose Verbindung von Wand- und Dachflächen

Bei Ausführung des überdachten Raucherbereichs gemäß den Vorgaben ist von einer Irrelevanz der Geräusche aus dem Raucherbereich auszugehen. Die Empfehlung, die nördliche Brüstungswand mit 1,2m auszuführen wird in den Satzungstext übernommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden sollte in den Hinweisen im Bebauungsplan auf die Problematik eingegangen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollten nachfolgende Änderungen in Satzung, Hinweisen und Begründung eingearbeitet werden:

In Bebauungsplan sind unter Nr. 8 Regelungen zum Lärmschutz vorhanden. Folgende Regelungen entsprechen aufgrund von Unbestimmtheit nicht den Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB:

- Nr. 8

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Lärmemissionen im einfachen Bebauungsplan getroffen. Diese sind Tagsüber von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf 60 dB(A) und nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auf 45 dB(A) zu beschränken.

- Nr. 8.2 Lüftungsanlagen

Be- und Entlüftungsanlage sind so zu errichten und zu betreiben, dass sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen. In den Hinweisen ist aufzunehmen, dass Luftwärmepumpen so zu errichten und zu betreiben sind, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

Beschluss:

Die Festsetzung Nr. 8 wird ersatzlos gestrichen (die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes bleiben unberührt).

Anstelle der Festsetzung wird folgender Hinweis zu Luftwärmepumpen in die Satzung aufgenommen: „Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder

Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate sowie durch eine Leistungsreduzierung nachts erreicht werden.“

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Unter dem Punkt 8.1 Baurecht auf Zeit wurde aufgenommen, dass bei Durchführung von geräuschintensiven Veranstaltungen im Saal des Vereins- und Gästehauses (z.B. Hochzeiten mit Musikdarbietungen, Bälle, Konzerte) im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) die Außenfenster des Veranstaltungssaales sowie des Vorraums des Saales geschlossen zu halten sind. Hier handelt es sich um keine bauliche sondern eine **verhaltensbezogene Festsetzung**, die unseres Erachtens **nicht in einem Baurecht auf Zeit** sondern in einer betrieblichen Anforderungen (z. B. Baugenehmigung, Nutzungsvertrag, etc.) festzusetzen wäre.

Beschluss:

Die Festsetzung wird gestrichen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

In die Begründung zum Bebauungsplan sollte im Bereich Immissionsschutz aufgenommen werden, dass ein Baurecht auf Zeit notwendig ist, passiver Schallschutz im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes geregelt wird und ausgehend von der Schlosserei und der Metzgerei im qualifizierten Plangebiet mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.

Beschluss:

Die Begründung wird in Bezug auf das Baurecht auf Zeit sowie auf die Schlosserei und Metzgerei ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5b. Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, FS Immissionsschutz vom 27.01.2025

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 8.1 „Baurecht auf Zeit“ unter anderem folgendes geregelt:

- Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der folgenden Maßnahmen zulässig.
- Bis zum Eintritt der oben genannten Umstände durch die Gemeinde, der Abnahmen durch eine qualifizierte Stelle und dem Nachweis zur Umsetzung an das Landratsamt Oberallgäu werden keine Baugenehmigungen oder Freistellungen erteilt.

Damit ist widersprüchlich, wann die Maßnahmen des Baurechts auf Zeit zeitlich durchgeführt werden müssen, entweder vor der Aufnahme der Wohnnutzung oder vor der Baugenehmigung oder Freistellung. Aus fachlicher Sicht müssen spätestens vor der Aufnahme der Wohnnutzung die Maßnahmen umgesetzt sein. Somit könnten die Regelungen wie folgt in die Satzung eingearbeitet werden:

- Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der folgenden Maßnahmen zulässig.
- Bis zum Eintritt der oben genannten Umstände durch die Gemeinde, der Abnahmen durch eine qualifizierte Stelle und dem Nachweis zur Umsetzung an das Landratsamt Oberallgäu ist eine Wohnnutzung innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans nicht zulässig.

Beschluss:

Die Festsetzung des Baurechtes auf Zeit wird entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes umformuliert.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

5c. Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, FS Naturschutz eingegangen am: 11.11.2024

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht Einverständnis unter folgenden Auflagen:

1. Aus der Satzung/Begründung geht nicht hervor, ob die Fläche für den Stall/Unterstand der Tiere im Bereich der Kompensationsfläche und eventuell geplante Zuwegungen zum Gebäude aus der Kompensationsfläche herausgerechnet wurden. Hierzu hat eine Klarstellung zu erfolgen.
2. Da es sich bei der **Kompensationsfläche** laut Planzeichnung um eine private Grünfläche handelt, wird davon ausgegangen, dass sich die Fläche nicht im Besitz der Gemeinde befindet. Die Kompensationsmaßnahme **ist daher über eine Grunddienstbarkeit zu sichern**. Die Grunddienstbarkeit ist dem Landratsamt vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
3. 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.
4. Die Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. Die Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Beschluss:

Den Auflagen wird stattgegeben. Die Fläche für den Stall/ Unterstand und die Verlegung des bestehenden Fußweges wurde bei der Kompensationsfläche berücksichtigt. Eine Grunddienstbarkeit für die Kompensationsmaßnahmen wird vorgelegt. Die Kompensationsfläche wird spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt eingetragen. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen wird der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Die Kompensationsflächen werden dauerhaft erhalten und gepflegt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

6b. Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaften und Forsten – Bereich Landwirtschaft, eingegangen am: 08.11.2024

Die Stellungnahmen vom 22.5.2024 mit den AZ AELF-KE-L2.2-4612-34-17 und AELF-KE-L2.2-4611-34-6 werden aufrechterhalten.

Vorhergehende Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Aktenzeichen AZ AELF-KE-L2.2-4611-34-6 vom 22.05.2024

Durch die vorliegende Planung gehen landwirtschaftliche Flächen unwiederbringlich verloren. Damit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss, sollte die Bebauung auf der Fläche kompakt erfolgen und eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen, bzw. Häusern soll ermöglicht werden.

Beschluss:

Bei der Erstellung des Baukonzeptes wurde auf eine dichte Bebauung und auf eine möglichst geringe befestigte Erschließungsfläche Rücksicht genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Vorhergehende Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Aktenzeichen AZ AELF-KE-L2.2-4612-34-17 vom 22.05.2024

Umliegende Flächen werden weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese

Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind. **Wir begrüßen die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet!**

Beschluss:

Eine Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit ist bereits im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit aufgenommen worden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

8. Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Kempten, eingegangen am: 17.10.2024

Der BBP und FNP in Peterstahl, Gemeinde Oy-Mittelberg liegt außerhalb des vom Staatlichen Bauamt Kempten verwalteten Streckennetzes. Für die hauptsächlich betroffene Kreisstraße OA 10 ist der Landkreis Oberallgäu – Tiefbau zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme der Kreistiefbauverwaltung im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Aktenzeichen SG 21-BP vom 06.06.2024 hat diese erklärt, dass keine Einwände gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen: Die zu bebauenden Flächen liegen mit Abständen deutlich größer 15 m zur Kreisstraße OA 10 (Thalstraße). Ohnehin besteht das Plangebiet gemäß ODR im Erschließungsbereich. Eine aufgrund der geänderten Bebauung verkehrstechnisch erforderliche Umgestaltung des Knotenpunkts OA 10/ Schachenstraße scheint nicht gegeben.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

9. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten, eingegangen am: 18.11.2024

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 05.09.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine grundsätzlichen Einwände**. Wir bitten um Beachtung der folgenden **fachlichen Empfehlungen und Hinweise**:

Vorsorgender Bodenschutz

Die Ausführungen zum Schutzgut Boden in der Stellungnahme des WWA Kempten vom 03.06.2024 behalten weitestgehend ihre Gültigkeit. Nach wie vor wurde das Schutzgut Boden nicht anhand der vorhandenen Bodenfunktionen bewertet. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Die relevanten Bodenfunktionen nach BBodSchG können über die folgenden Parameter abgedeckt werden: Natürliche Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe, Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie das Standortpotential für natürliche Vegetation. Die Bestandsaufnahme des Bodens und die Bewertung der Bodenfunktionen ist mithilfe des Leitfadens „Das Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU, 2003) sowie unter Nutzung des Umweltatlas Bayern durchzuführen. Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Der Umgang mit Boden wurde im Textteil zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Die Ausführungen dazu sollten im Textteil zum BP jedoch nicht als "Hinweise durch Text" unter 1.4 Altlasten aufgeführt werden, sondern in die "Festsetzungen durch Text" als eigenen Punkt aufgenommen werden. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln **DIN 19731** „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die **DIN 18915** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Beschluss:

Nachfolgende Festsetzungen, Bestandsaufnahme und Bewertung werden in die Satzung bzw. den Umweltbericht aufgenommen:

7.12 Bodenschutz

Der bestehende Oberboden ist fachgerecht abzutragen, geordnet zu lagern und entsprechend der guten fachlichen Praxis im Bereich der neu angelegten Grünflächen wieder einzubauen.

Für die Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln der DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

Bewertung des Schutzgutes Bodens anhand der Bodenfunktionen:

Die Bodensituation der leicht nach Norden und Westen abfallenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche besteht aus vorherrschender Braunerde mit gering verbreiteter Parabraunerde aus kiesführenden Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Die Stärke der Oberbodenschicht beträgt ca. 15 bis 25 cm. Die Nährstoffverfügbarkeit wird als Mittel bewertet. Pflanzenverfügbares Bodenwasser wird als sehr gering bewertet. Das Grundwasser liegt tiefer als 2,00 m. Das Auftreten von Stau- und Haftnässe ist als gering zu bezeichnen und liegt tiefer als 0,80 m und kann örtlich auftreten. Der Grobbodengehalt (Steine) wird als steinig, kiesig und grusig bewertet. Der Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund wird als extrem carbonatreich eingestuft. Der Humusgehalt im Oberboden ist stark humos. Die Grünlandzahl der landwirtschaftlichen Fläche wird mit LIIc1 55/48 bewertet.

Die natürliche Ertragsfähigkeit weist eine mittlere Ausprägung auf. Das Rückhaltevermögen für organische und anorganische Schadstoffe ist durch die lehmhaltige Bodenstruktur, dem hohen Carbonatgehalt und dem stark humos geprägten Oberboden geprägt und beinhaltet eine mittlere Funktionserfüllung. Das Wasserrückhaltevermögen des gut durchwurzelten stark humosen Wiesenbodens ist als mittlere Funktionserfüllung zu bewerten. Das Standortpotential für natürliche Vegetationsentwicklung, welche sich in den randlichen Gehölzbereichen beobachten lässt, ist ebenfalls durch eine mittlere Funktionserfüllung gekennzeichnet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des AZV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Gemäß der Baugrunduntersuchung vom 02.11.2023 handelt es sich im Planungsgebiet um durchwegs gering durchlässige Böden. Deshalb ist davon auszugehen, dass wenig bis keine Versickerung möglich ist. Unter Nr. 8.4.2.2 der Begründung wird beschrieben, dass das von den versiegelten Flächen abfließende Oberflächenwasser über eine naturnah ausgebildete Regenrückhalteeinrichtung im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes zwischengespeichert und gedrosselt dem angrenzenden Bach zugeführt werden soll.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153, A 117 (quantitativ) und A 102 (qualitativ) geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Vom Planer ist jeweils insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Erschließung der geplanten Neubauten erfolgt im Trennsystem. Das **Schmutzwasser** wird der örtlichen Kanalisation zugeleitet und wird in der Kläranlage des AZV Kempten fachgerecht gereinigt.

Die Maßnahmen zur Ableitung des **Niederschlagwassers** (Regenwasserbehandlung, Regenwasserrückhaltung) in die angrenzenden Fließgewässer werden im Rahmen eines gesondert zu stellenden wasserrechtlichen Antrages für eine wasserrechtliche Erlaubnis auf Grundlage der einschlägigen DWA-Richtlinien erarbeitet, dargestellt und beantragt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Planungsbereich liegt eingebettet zwischen zwei Oberflächengewässern (Peters- und Paulusbach, beide Wildbäche). Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier keine weiteren Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiete betroffen sein könnten. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Beschluss:

Die Prüfung wurde von der Gemeinde Oy-Mittelberg durchgeführt, es sind keine kleineren oder verrohrte Gewässer bekannt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen demnach keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass das Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt werden und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden. Demnach sind insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange zu nennen, die hier insbesondere auch im Zusammenhang von weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung und Verfahren an Gewässern zu beachtet sind und auf die dann ggf. dabei entsprechend eingegangen werden muss:

- Allgemeine Sorgfaltspflichten vgl. z.B. insbesondere § 5 WHG i.V.m. BayWG)
- Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung (vgl. z.B. insbesondere § 6 WHG i.V.m. BayWG)
- Bewirtschaftungsziele und Verschlechterungsverbot (vgl. z.B. insbesondere § 27 WHG i.V.m. BayWG)
- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 und §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)

Der Petersbach ist im Planungsbereich ausgebaut, somit ist ein gewisser Schutzgrad vor Hochwasser vorhanden. Der Planungsbereich liegt zudem oberhalb des Petersbaches. Der Paulusbach ist im betreffenden Bereich nicht ausgebaut und liegt in der Unterhaltungslast der Gemeinde Oy-Mittelberg. Bei einer Überprüfung ob für den Paulusbach ein Wildbachgefährdungsbereich erforderlich ist wurde 2017 vom WWA KE unter Zugrundelegung des Bemessungsabflusses 4,8 m³/s die vorhandenen Fließquerschnitte, sowie Brücken und Durchlässe auf ihre Abflussleistung begutachtet. Das ermittelte Bemessungshochwasser (4,8 m³/s) kann im gesamten Gewässerverlauf weitestgehend schadlos abgeführt werden. Eine Hochwassergefahr (HQ100) für die Siedlungsflächen dort im Umfeld wurde damals als nicht maßgebend angesehen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der Wildholzansammlung eine Verklausungsgefahr an den Straßendurchlässen gegeben ist. Es wurde empfohlen, die Wildholzansammlungen aus dem Bachbett zu entfernen, um Ausuferungen infolge Verklausung zu verhindern. Auf Seite 30 des Entwurfes des

Bebauungsplanes "Petersthal - Schachenstraße" wird beschrieben, dass die Belange der Wasserwirtschaft für den freien Zugang zu den Gewässern durch die Grundstücksabgrenzungen beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung kann auch für die Gemeinde vorliegen, welche im überplanten Bereich ebenfalls zum Gewässerunterhalt verpflichtet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen Ufer-Böschungsoberkante und jeglicher Bebauung ein ausreichender Abstand zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung eingehalten werden muss. Auch der uneingeschränkt geeignete Zugang zum Gewässer gerade zur dauerhaften Gewässerunterhaltung muss erhalten bleiben, insbesondere da dies vom gegenüberliegenden Ufer am Petersbach nur noch bedingt möglich ist. Hier verweisen wir insbesondere auf die Vorgaben des § 41 WHG.

Beschluss:

Durch die entstehende Bebauung wird ein ausreichender Abstand und Zugang zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung eingehalten. Die rechtlichen Vorgaben werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Wild abfließendes Wasser/Sturzflut

Das Planungsgebiet liegt im bzw. direkt unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten. Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Wir verweisen auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Beschluss:

Die Hinweise für Planer und Bauherren wurden bereits unter Punkt 1.3 aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

12. Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben, eingegangen am: 08.11.2024

Vorliegende Planung versucht insbesondere Wohnbebauung zu ermöglichen und zugleich immissionsbedingte Nutzungskonflikte zu bewältigen. Eine Gliederung des Mischgebiets kann hilfreich sein, jedoch der Umfang der Mischnutzung einen angemessenen Anteil haben, um die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes zu vermeiden. Es erscheint uns die in M 2 geplante Wohnbebauung derart dominant, dass der Gebietscharakter mehr dem einen allgemeinen Wohngebiet entspricht. Dies erachten wir städtebaulich als bedenklich an.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes werden die Richtwerte der TA-Lärm festgesetzt. Zum betrieblichen Lärmschutz in 8.4 heißt es: Betriebe haben ausreichend Maßnahmen zu ergreifen, die die Sicherstellung der Einhaltung des maximal zulässigen Immissionsrichtwertes gewährleisten. Hierzu gehören u. a. Betriebszeiten und Anlieferverkehr nur tagsüber und das Unterlassen von lärmintensiven Arbeiten im Freien. Dies ist vom Grundsatz her zutreffend, jedoch darf hierdurch nicht in bestehenden Bestandsschutz eingegriffen werden. Im MI 2 sind an bestimmten Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsfenster mit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III auszustatten.

Beschluss:

Im MI 2 sind neben Wohnnutzungen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorgesehen. Denkbar sind außerdem Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese sind in einem allgemeinen Wohngebiet jedoch nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausweisung eines Mischgebiets wird daher als passender erachtet. Dies entspricht auch der Auffassung des Landratsamtes.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

In der Schachenstraße 2 befindet sich die Schlossar's Doni GmbH. Der Metallbaubetrieb arbeitet auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 31.05.2000. Nach dem TECUM Immissionsgutachten werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) um 8 dB(A) und mehr unterschritten. Dies würde bedeuten, dass insoweit ein lärmbedingter Nutzungskonflikt nicht zu besorgen ist.

In der Schachenstraße 8 befindet sich die Metzgerei Michael Ettensperger mit EU-Zulassung. Sie arbeitet auf Grundlage einer Baugenehmigung vom 05.01.2024. Das TECUM Immissionsgutachten vom 18.08.2023 geht davon aus, dass für den Betrieb der Metzgerei keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Da diese Aussage überholt ist, hätte das Gutachten aktualisiert werden müssen, damit nicht der unzutreffende Eindruck entsteht, es würde aktuell ein baurechtswidriger Zustand bestehen. Wir sehen hier eine Anpassungspflicht, der hier trotz unseres Hinweises in unserer Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren nicht nachgekommen wurde. Für den Tagzeitraum werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) um minimal 16 dB(A) unterschritten. Dies würde ebenfalls bedeuten, dass insoweit ein lärmbedingter Nutzungskonflikt nicht zu besorgen ist.

Beschluss:

Der Umstand, dass zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für die Metzgerei erteilt wurde, ist bereits in der Begründung unter Punkt 8.6 dargelegt. Eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens wird nicht als notwendig erachtet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Was aber in den Unterlagen keine Erwähnung findet ist die Geruchsbelästigung. Für bestehende Nutzungen gilt die Auflage zum Technischen Umweltschutz Ziffer 1.11: Für den Fall, dass an den umliegenden Wohnungen erhebliche Belästigungen durch Rauchgase oder Gerüche auftreten sollten, bleiben weitere Forderungen zur Minimierung der Rauchgasbelästigungen, wie z. B. die Erhöhung des Kamins oder Einbau einer Abluftreinigungsanlage, vorbehalten. Es handelt sich hier um den Ausfluss des Rücksichtnahmegebots auf bestehende Wohnnutzungen. Bei neu heranrückender Bebauung muss die neue Bebauung auf den bestandsgeschützten Betrieb Rücksicht nehmen. Und es lässt sich der Planung nicht entnehmen, ob dies gelingt. Insofern wird ein abwägungserheblicher Belang des Betriebes nicht entsprechend eingestellt. Wir meinen, dass ein ausreichender Abstand gewahrt sein muss. Wir regen daher an, die vorbezeichnete Anpassung vorzunehmen und die Geruchsbelästigung als abwägungserheblichen Belang zu berücksichtigen.

Beschluss:

Im Mischgebiet sind „sonstige Gewerbebetriebe“ allgemein zulässig. Die Metzgerei befindet sich im Osten des MI 2. Durch die vorherrschende Hauptwindrichtung aus Westen ist eher nicht mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen. Laut den Auflagen aus der Baugenehmigung sind Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Wohnungen zu treffen. Das betrifft also die bereits bestehenden, in Windrichtung (also östlich der Metzgerei) liegenden Anwohner außerhalb des Geltungsbereichs. Vor dem Hintergrund, dass die neu geplanten Wohnungen westlich der Metzgerei, also auf der windabgewandten Seite gebaut werden sollen, ist ein Nutzungskonflikt nicht zu erwarten. Dennoch soll eine Duldungsverpflichtung für auftretende Geruchsbelästigungen mittels Grunddienstbarkeit im Rahmen der Grundstücksverkäufe mit aufgenommen werden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

14. Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH, eingegangen am: 12.11.2024

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2024301 vom 23.05.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag:

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans quert eine erdverlegte Kabeltrasse das MI 2. Diese liegt außerhalb der Bauräume an der Grenze der privaten Grünfläche zur Ausgleichsfläche.

Es werden keine Verkehrswege entwidmet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der **Öffentlichkeit** ging mit Mail vom 16.11.2024 folgende Stellungnahme ein:

Ich möchte hiermit meine dringende Bitte und Anregung zum obengenannten Verfahren zum Ausdruck bringen. An der Grenze des Bebauungsgrundstücks, Flurstück Nr.25 zur Schachenstraße steht ein sehr schöner, großer Bergahorn der ortsbildprägend ist und mir dringend erhaltenswert erscheint. Ich hoffe sehr, dass im Zusammenhang mit Naturschutzanliegen der Baum auch für Sie schon als schützenswert erachtet und geplant ist.

Beschluss:

Der bestehende Bergahorn mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m und einer Höhe von ca. 19 m weist in ca. 1,00 m Höhe einen Stammdurchmesser von ca. 0,60 m auf. Der Bergahorn steht innerhalb eines lockeren Gehölzbestandes aus Fichten und einer Scheinzypresse. Der Standort befindet sich am Böschungsfuß der Straßenböschung der Schachenstraße innerhalb einer landwirtschaftlichen Grünfläche. Insbesondere nach Westen, Norden und Osten ist bisher von einer ungestörten Wurzelentwicklung in der Grünlandfläche auszugehen. Nach der DIN 18920 wird der Wurzelbereich von Bäumen als Bodenfläche unter der Krone (Kronentrauf) zuzüglich 1,50 m definiert. Die Wurzelmerkmale des Berg-Ahorns sind ein starkes Horizontalwurzelwerk und eine intensive Oberbodendurchwurzelung bei hohem Feinwurzelanteil. Nach dem Wurzelatlas mitteleuropäischer Waldbäume und Sträucher (L. Kutschera, E. Lichtenegger) wird die Länge der flachstreichenden Wurzeln des Berg-Ahorns vielfach unterschätzt.

Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Geländeänderungen wird erheblich in den Wurzelbereich des Berg-Ahorns an dessen West-, Nord- und Ostseite eingegriffen. Der mit großer Wahrscheinlichkeit stark durchwurzelte Oberbodenbereich wird durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Zusätzlich wird die Geländetopografie stark verändert. Darüber hinaus reagiert Berg-Ahorn durch plötzliches Freistellen empfindlich.

Aus fachlicher Sicht wird der mögliche Erhalt dieses Berg-Ahorns aufgrund der starken Beeinträchtigungen im Wurzelbereich als sehr kritisch beurteilt. Zur Eingrünung des geplanten Baugebietes entlang der Schachenstraße ist gemäß dem Grünordnungsplan eine intensive Baumbepflanzung mit standortheimisch geeigneten Baumarten mit Hochstammqualität vorgesehen. Zusätzlich wird im westlichen Bereich des geplanten Baugebietes eine Streuobstwiese mit Hochlagen geeigneten Obstbaumhochstämmen angelegt. Durch diese Maßnahmen wird ein Ausgleich für die Fällung der bestehenden Bäume erreicht.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Beschluss zum Verfahren:

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Petersthal-Schachenstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Durch die Verlagerung des Raucherbereiches auf die Nordwestseite des Vereins- und Gästehauses und den daraus resultierenden Änderungen in der Planzeichnung sowie den geänderten Festsetzungen (z.B. Bau-recht auf Zeit, PV-Anlagen) ist eine erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die Frist kann gemäß § 4a Abs.3 BauGB angemessen (auf zwei Wochen) verkürzt werden. Die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt, sodass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behör-den und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird.

Beschluss:

Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vor-genommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den In-halten dieser Entwurfsfassung identisch. Zusätzlich wird die Festsetzung zu PV-Anlagen entsprechend der getroffenen Abwägung entsprechend geändert.

Der Gemeinderat billigt diese neue Entwurfsfassung vom 17.02.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum Bebauungsplan "Petersthal-Schachenstraße" in der Fassung vom 17.02.2025 nochmals öf-fentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf zwei Wochen beschränkt sowie auf die durch die Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

780. Fortschreibung des Teilfachkapitels B IV 3.2 "Nutzung der Windenergie" des Regionalplans der Region Allgäu

Bereits in der Gemeinderatssitzung am 13.02.2023 hat sich das Gremium im Rahmen einer „informellen Anhörung“ mit der Fortschreibung des Regionalplans im Bereich „Windenergie“ befasst.

Ziel des Regionalen Planungsverbands ist es zunächst, die Flächenvorgaben des Bundes und des Frei-staats Bayern (regionales Teilflächenziel) zu erfüllen und hierzu bis zum Jahr 2032 mindestens 1,8% der Regionsfläche als Vorranggebiete für die Windenergie festzulegen. Darüber hinaus beabsichtigt der Pla-nungsausschuss, künftig auf die Festlegung von großflächigen Ausschlussgebieten zu verzichten. Der Pla-nungsausschuss strebt nach derzeitigem Sachstand an, diejenigen Flächen, die nicht als Vorranggebiete (und ggf. Vorbehalts- oder Ausschlussgebiete) festgelegt werden, als „weiße Flächen“ zu belassen. In die-sen „weißen Flächen“ gelten Windenergieanlagen für den Fall, dass das regionale Teilflächenziel nicht er-reicht wird, als privilegierte Vorhaben im Außenbereich.

Zur Eingrenzung der Suchräume innerhalb der Planungsregion wurden eine Vielzahl von Abstandsregelun-gen zu unterschiedlichen Kriterien in die Suchraumkarten übertragen, z.B. zu den Themen „Siedlung / Inf-rastruktur / Trinkwasserschutz / Bodenschätze / Natur und Landschaft / Windhöfigkeit“. Unter Berücksichti-gung dieser Vielzahl von Kriterien hatte der Regionale Planungsverband für das Gemeindegebiet von Oy-Mittelberg zwei Suchräume im Bereich des Berschwaldes sowie östlich und südöstlich von Schwarzenberg aufgenommen.

Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2023:

Bei der Beurteilung der Windenergie-Suchräume in Oy-Mittelberg und Umgebung müssen auch weiterhin die regionalplanerischen Zielsetzungen gelten, dass das Alpengebiet in der Erholungsqualität zu erhalten ist und dabei insbesondere auch die Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in der Gesamtheit möglichst dauerhaft gesichert bleiben muss. Dies bedeutet, dass der im Bereich des Berschwaldes nahe der Gemeindegrenze zu Wertach skizzierte Suchraum sowie der Suchraum östlich bzw. südöstlich von Schwarzenberg nicht als Windenergiestandorte weiterverfolgt werden dürfen.

Aufgrund der großen nationalen Bedeutung einer künftigen Windenergienutzung ist es jedoch vorstellbar, einzelne Windenergiestandorte im nordöstlichen bzw. nordwestlichen (Nahe Gut Gstör) Gemeindegrenzge-biet zu entwickeln. Diese eventuell kleinräumig zu prüfenden bzw. zu entwickelnden Standorte erfüllen je-doch nicht das Kriterium eines großflächigen Suchraumes. Deweiteren sind die Zielvorgaben und Förder-grundlagen des Naturschutzgroßprojektes der „Allgäuer Moorallianz“ bei der Festlegung von Windenergie-Vorranggebieten zu berücksichtigen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Diese Entscheidung wurde dem Planungsverband mit Schreiben vom 15.02.2023 so mitgeteilt.

Bei der Durchsicht der nunmehr vorliegenden Unterlagen der Fortschreibung des Teilfachkapitels B IV 3.2 "Nutzung der Windenergie" wird festgestellt, dass entgegen der gemeindlichen Entscheidung vom Februar 2023 der Bereich an der nördlichen Gemeindegrenze nicht mehr aufgezeigt ist, jedoch der Bereich des Berschwaldes nach wie vor als Suchraum angegeben ist. Auf Nachfrage der Verwaltung teilt der Planungsverband mit Mail vom 21.01.2025 mit, dass der von der Gemeinde favorisierte nördliche Gemeindebereich aufgrund des einzuhaltenden Abstands vom Truppenübungsplatz Bodelsberg nicht weiter berücksichtigt werden konnte.

Beim nunmehr vom Planungsverband final festgelegten Suchraum im Bereich der Bersch wurden eine Vielzahl von Kriterien entsprechend dem Kriterienkatalog berücksichtigt. So sind z.B. ein Abstand von Wohnbauflächen von 800 m, zu Aussiedlerhöfen von 600 m berücksichtigt. Zudem sind z.B. kartierte Biotope, Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete ausgeschlossen.

In der sich anschließenden Diskussion wird die geplante Ausweisung des Suchraumes im Bereich der Bersch sehr kritisch gesehen. Nach Rücksprache mit dem örtlich zuständigen Jäger gibt Sichtungen des Raufußhuhnes sowie Eulen- und Kautzpopulationen. Zudem wird aus dem Gemeinderat auf eine vorhandene Quelle des Wasserverbandes Faistenoy innerhalb des Suchraumes verwiesen. Diese Tatsachen bestärkt auch die im Umweltbericht vermerkte Stellungnahme des Naturschutzes, wonach die Ausweisung des Suchraumes in der Bersch kritisch zu beurteilen ist. Die weiteren Wortmeldungen gehen ein in folgenden

Beschluss:

Aufgrund der bewegten Geländetopographie, der dichten Bewaldung, der schlechten Zuwegung, der Entfernung möglicher Anschlussstellen an ein überörtliches Stromnetz sowie der kleingliedrige Grundstücksstruktur im Suchraum wird die wirtschaftliche Errichtung und der Betrieb von Windkraftanlagen in diesem Suchkreis im Verhältnis zum Verlust der Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft abgelehnt.

Es liegen starke Hinweise auf das Vorhandensein einer Raufußhühnern Kulisse sowie einer Eulen- und Kautzpopulationen vor. Diese sowie die im Suchbereich liegende Quelle des Wasserverbandes Faistenoy bestärken die im Umweltbericht genannten Bedenken des Naturschutzes und sind zu prüfen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass sich die Errichtung von Windkraftanlagen im Bereich der südlichen Sichtachse langfristig negativ auf den Tourismus auswirkt, welcher in unserer Gemeinde seit vielen Jahren den wichtigsten Wirtschaftsfaktor darstellt.

Daher wird an der Entscheidung des Gemeinderates vom 13.02.2023 festgehalten. Bei der Beurteilung der Windenergie-Suchräume in Oy-Mittelberg und Umgebung müssen auch weiterhin die regionalplanerischen Zielsetzungen gelten, dass das Alpengebiet in der Erholungsqualität zu erhalten ist und dabei insbesondere auch die Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in der Gesamtheit möglichst dauerhaft gesichert bleiben muss. Dies bedeutet, dass der im Bereich des Berschwaldes nahe der Gemeindegrenze zu Wertach skizzierte Suchraum nicht als Windenergiestandort weiterverfolgt werden darf.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

781. Verschiedenes, Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt lagen keine Wortmeldungen vor.

Oy-Mittelberg, den 24.03.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister