

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2024**

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

### **711. Bekanntgabe der Jahresrechnung 2023**

Die Jahresrechnung 2023 wurde nach Art. 102 der Gemeindeordnung (GO) und nach § 77 der Kommunalhaushaltsverordnung (KommHV) erstellt und schließt mit folgenden Jahresabschlusszahlen ab:

<u>Verwaltungshaushalt</u> in den Einnahmen und Ausgaben mit	<b>13.595.207,69 €</b>	<i>Ansatz</i>	<i>12.165.545,00 €</i>
<u>Vermögenshaushalt</u> in den Einnahmen und Ausgaben mit	<b>7.047.847,75 €</b>	<i>Ansatz</i>	<i>7.959.300,00 €</i>
<u>Gesamthaushalt</u> in den Einnahmen und Ausgaben mit	<b>20.643.055,44 €</b>	<i>Ansatz</i>	<i>20.124.845,00 €</i>
<u>Zuführung zum Vermögenshaushalt mit</u>	<b>3.589.602,62 €</b>	<i>Ansatz</i>	<i>2.328.649,00 €</i>
<u>Zuführung zur allgemeinen Rücklage mit</u>	<b>2.642.454,15 €</b>		

Als Jahresabschlussbuchung konnte ein Betrag von 3.589.602,62 € vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt abgeführt werden. In der Planung war eine Zuführung in Höhe von 2.328.649 € veranschlagt worden. Höhere Zuführungen sind immer ein Zusammenspiel aus Einnahme-Überschüssen und -Fehlbeträgen und auf der anderen Seite aus Ausgabe-Überschüssen und -Fehlbeträgen. Die deutlich höhere Zuführung ist vorwiegend auf die Mehreinnahme bei der Gewerbesteuer und dem Einkommensteueranteil zurückzuführen; ein solcher Puffer wird jedoch alljährlich bewusst eingeplant, um mögliche wirtschaftliche und konjunkturelle Schwankungen abzufedern.

Im abgelaufenen Haushaltsjahr konnte der allgemeinen Rücklage ein Betrag von 2.642.454,15 € zugeführt werden. Ursprünglich war keine Rücklagenzuführung geplant. Zum einen wurden nur 55 % der ursprünglich geplanten Ausgaben investiert (sh. Punkt 2. Rechenschaftsbericht), sodass eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage insgesamt hinfällig wurde. Zum anderen konnte der Verwaltungshaushalt einen Einnahmenüberschuss von rd. 1,018 Mio. € an den Vermögenshaushalt abführen durch Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer und dem Einkommensteueranteil.

Der Rechenschaftsbericht ist Bestandteil der Jahresrechnung 2023 (§ 77 Abs. 2 Nr. 5 KommHV). Die Jahresrechnung 2023 ist nach Art. 103, 105 und 106 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 2 der Kommunalen Prüfungsverordnung (KommPrV) einer örtlichen Prüfung durch den gemeindlichen Rechnungsprüfungsausschuss und nach der Feststellung und der Entlastung der Jahresrechnung durch den Gemeinderat, einer überörtlichen Prüfung durch den Kommunalen Prüfungsverband zu unterziehen.

Eine Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt ist nicht erforderlich, da es sich nur um eine Bekanntgabe handelt.

Gemeinderat Liebl als Vorsitzender des RPA-Ausschusses und Kämmerin Scheidmantel werden gemeinsam einen Sitzungstermin für Oktober/November vereinbaren.

### **712. Betrieb der Kindergärten Mittelberg und Petersthal - Abrechnung mit den kirchlichen Betriebsträgern für das Jahr 2023 und Beschluss über den Haushalt**

In der Kooperationsvereinbarung wurde festgelegt, dass die Zustimmung der Gemeinde zum jeweiligen Kindergarten-Haushaltsplan erforderlich ist. In der Sitzung am 17.07.2023 wurde über die Jahresrechnung 2022 beschlossen, bei der die folgenden Verrechnungsguthaben festgestellt wurden:

Kindergarten Mittelberg Guthaben:	3.438,26 €
Kindergarten Petersthal Guthaben:	0,00 €

Das Verrechnungsguthaben 2022 wird noch bei der Jahresrechnung 2023 berücksichtigt. Diese liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

In den Haushaltsplänen sind für das HH-Jahr 2024 folgende Beteiligungen enthalten:

Kindergarten Mittelberg: 99.108,80 €  
 Kindergarten Petersthal: 33.756,00 €

**Kindergarten Mittelberg**

	Personal	Einnahmen	Ausgaben	Betriebsergebnis	Träger	Gemeinde 80 %	
HH-Plan 24	€ 633.980,00	€ 577.844,00	€ 701.730,00	€ 123.886,00	€24.777,20	€ 99.108,80	
HH-Plan 23	€ 510.328,00	€ 494.829,00	€ 580.398,00	€ 85.569,00	€17.113,80	€ 68.455,20	
2022 Plan	€ 505.753,00	€ 490.345,00	€ 564.123,00	€ 73.778,00			
2022 Abr.	€ 496.501,00	€ 538.736,61	€ 563.364,58	€ 24.627,97	€ 4.925,59	€ 19.702,38	€ 3.438,26 Guthaben
2021 Plan	€ 500.000,00	€ 510.931,00	€ 547.424,11	€ 36.493,11			
2021 Abr.	€ 474.175,91	€ 580.868,68	€ 551.942,88	€ 28.925,80	€ 5.785,16	€ 23.140,64	€23.140,64 Guthaben
2020 Plan	€ 420.857,00	€ 458.927,00	€ 459.857,00	€ 930,00			
2020 Abr.	€ 510.890,02	€ 515.732,29	€ 560.120,30	€ 44.388,01	€ 8.877,60	€ 35.510,41	€33.288,78 Zahlausgleich
2019 Plan	€ 421.660,84	€ 421.932,96	€ 544.879,18	€ 122.946,22			
2019 Abr.	€ 501.405,51	€ 455.278,25	€ 487.650,76	€ 32.372,51	€ 6.474,50	€ 25.898,01	€ 2.221,63 Guthaben

Guthaben 2018 €28.119,64

Im Haushaltsplan 2024 des Kindergartens Mittelberg sind Personalkosten in Höhe von 633.980 € angegeben. Im Vergleich zum Haushaltsplan 2023 stellt dies eine Erhöhung von 123.652 € dar. Aus diesem Grund wurde mit der St. Simpert Stiftung Rücksprache gehalten. Die im Haushaltsplan angegebenen Personalkosten wurden auf der Grundlage der Kosten Ende 2023 berechnet. In diesem Zeitpunkt hat sich aufgrund eines Stellenwechsels das Personal überschritten und es kam zu einem Anstellungsschlüssel von 8,2. Durch die Heranziehung dieser höheren Personalkosten für die Berechnung, sind die Personalkosten im Haushaltsplan entsprechend höher ausgefallen. Im Jahr 2024 liegt der Personalschlüssel nun bei gleichbleibenden Buchungsstunden durchschnittlich bei 9,7. Deswegen ist nicht von den geplanten Personalkosten auszugehen. Aufgrund der Tarifierhöhung könnten die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr steigen.

**Kindergarten Petersthal**

	Personal	Einnahmen	Ausgaben	Betriebsergebnis	Träger 20 %	Gemeinde 80 %	
HH-Plan 24	€ 189.450,00	€ 183.200,00	€ 225.395,00	€ 42.195,00	€ 8.439,00	€ 33.756,00	
HH-Plan 23	€ 156.000,00	€ 144.950,00	€ 173.200,00	€ 28.250,00	€ 5.650,00	€ 22.600,00	
2022 Plan	€ 147.578,00	€ 122.281,00	€ 170.948,00	€ 48.667,00			
2022 Abr	€ 155.146,00	€ 119.821,07	€ 171.333,81	€ 51.512,74	€10.302,55	€ 41.210,19	€34.779,51 Zahlausgleich
2021 Plan	€ 128.129,00	€ 123.279,00	€ 154.262,00	€ 30.983,00			
2021 Abr.	€ 136.411,70	€ 149.253,08	€ 150.778,83	€ 1.525,75	€ 305,15	€ 1.220,60	€ 6.430,68 Guthaben
2020 Plan	€ 110.000,00	€ 96.424,00	€ 134.940,00	€ 38.516,00			
2020 Abr.	€ 125.755,03	€ 117.891,35	€ 143.985,00	€ 26.093,65	€ 5.218,73	€ 20.874,92	€13.486,70 Zahlausgleich
2019 Plan	€ 113.032,00	€ 111.537,00	€ 131.389,00	€ 19.852,00			
2019 Abr.	€ 118.893,12	€ 145.452,42	€ 141.706,08	€ 3.746,34	€ 749,27	€ 2.997,07	€15.039,50 Guthaben

Guthaben 2018 €12.042,43

Auf die Nachfrage des Gemeinderats wurde erläutert, dass in der Kooperationsvereinbarung ein grundsätzlicher Anstellungsschlüssel von 10,0 vereinbart wurde. Von Seiten des Gemeinderats wird es für wichtig

erachtet, dass eine gute Betreuung sichergestellt wird und hierbei Überschneidungen beim Personalwechsel entstehen können.

### **Beschluss:**

Den Haushaltsplänen 2024 für Mittelberg (Betriebskostenbeteiligung von 99.108,80 €) und Petersthal (Betriebskostenbeteiligung von 33.756,00 €) wird grundsätzlich zugestimmt. Die tatsächlichen Personalkosten sollen sich nach dem in der Trägervereinbarung bestimmten Personalschlüssel richten.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **713. Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren;**

Neubau Dachdeckerei- und Spenglerei-Werkstatt mit Büro, Fl.Nr. 1920/4, Gewerbepark West in Oy

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ in Oy. Die Lagerhalle wird mit einer Länge von 35,00 m und einer Breite von 20,00 m erstellt. Die Gesamtgröße beträgt einschl. Vordach 980,00 m<sup>2</sup>, sodass die Zuständigkeit entsprechend der Geschäftsordnung beim Gemeinderat liegt.

Die im Bauantrag beantragten beiden Abweichungen von der BayBo müssen als „Isolierte Befreiungen“ beim Landratsamt eingereicht werden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt haben diese keine Auswirkung auf die Anwendung des Genehmigungsverfahrens. Insgesamt werden 7 Stellplätze dargestellt, die GRZ sowie alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

In der sich anschließenden Diskussion wird das vorgestellte Baukonzept mehrheitlich begrüßt. Vereinzelt wird eine bessere Gestaltung aufgrund der doch sehr präsenten Lage an der Staatstraße als notwendig erachtet.

### **Beschluss:**

Der Behandlung im Genehmigungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 13 : 1

### **714. Widmung von Ortsstraßen**

Die Widmung ist die Verfügung, durch die ein Grundstück die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält (Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Die nachfolgenden Erschließungsstraßen der Baugebiete „Mittelberg-Vogatsbichel“ und „Oberzollhaus-Ost“ sind nach Abschluss der Baumaßnahmen im Laufe des Augustes/Anfang September zwischenzeitlich ordnungsgemäß hergestellt und somit unverzüglich zu widmen (Art. 47 Abs. 2 BayStrWG).

- a) Ortsstraße Nr. 13 in Mittelberg – „Vogatsweg“

### **Beschluss:**

Das Grundstück Fl.Nr. 273/4, Gmkg. Mittelberg wird als Ortsstraße Nr. 13 in Mittelberg gewidmet. Anfangspunkt ist im Norden die Straße „Am Vogatsbichel“, Fl.Nr. 10/1, der Endpunkt ist die im Süden liegende „Alois-Wagner-Straße“, Fl.Nr. 279. Die Länge beträgt insgesamt ca. 62 m.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

- b) Einziehung eines Teilfläche der Ortsstraße Nr. 3 in Mittelberg – „Am Vogatsbichel“

Mit Bekanntmachung vom 09.01.1998 wurde die Fl.Nr. 10/1 als Ortsstraße Nr. 3 in Mittelberg als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die Straße „Am Vogatsbichel“ mündete bisher mit einer Gabelung in die westlich gelegene Rotachstraße ein. Im Rahmen der derzeitigen Erschließungsarbeiten wurde die nördlich gelegene Einmündung entsprechend dem Bebauungsplan „Mittelberg – Am Vogatsbichel“ soweit ausgebaut, dass die südwestliche Zufahrt zur Rotachstraße nicht mehr erforderlich ist.

Entsprechend Art. 8 Abs. 1 BayStrWG ist diese Teilfläche aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls (Umsetzung des Bebauungsplanes) einzuziehen („Entwidmung“).

Die Absicht der Einziehung ist von der Gemeinde 3 Monate vor der tatsächlichen Einziehung ortsüblich bekannt zu machen. Gegebenenfalls eingegangene Einwendungen sind zu prüfen und dem Gemeinderat ggf. zur Abwägung vorzulegen. Sind keine Einwendungen eingegangen, so erfolgt die Einziehung mittels Bekanntmachung der Einziehungsverfügung. Eine weitere Beschlussfassung ist dann nicht mehr erforderlich.

**Beschluss:**

Durch die bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes „Mittelberg – Am Vogatsbichel“ hat die südwestliche Zufahrt der Ortsstraße Nr. 3 „Am Vogatsbichel“ in Mittelberg jegliche Verkehrsbedeutung verloren. Durch die Darstellung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan wird die benannte Teilfläche aus Fl.Nr. 10/1, Gmkg. Mittelberg mit einer Länge von ca. 25 m aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls eingezogen (Einziehungspflicht Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG). Anfangspunkt der Einziehung ist im Südwesten die Rotachstraße, Fl.Nr. 5/2; der Endpunkt ist die nordöstliche Grundstücksflucht der Fl.Nrn. 10 und 6/1, jeweils Gemarkung Mittelberg.

Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vor der Einziehung (Einziehungsverfügung) gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

c) Ortsstraße Nr. 15 in Oberzollhaus – „Tegelbergweg“

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1421, Gmkg. Mittelberg wird als Ortsstraße Nr. 15 in Oberzollhaus gewidmet. Anfangspunkt ist im Norden die südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1420/4. Der Endpunkt ist der im Süden liegende „Aggensteinweg, Fl.Nr. 1421/17. Die Länge beträgt insgesamt ca. 145 m.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

d) Erweiterung der Ortsstraße Nr. 1 in Oberzollhaus – Aggensteinweg

Entsprechend dem tatsächlichen Ausbaustand im Jahre 1998 wurde der Aggensteinweg mit Veröffentlichung des Widmungsbeschlusses im Amtsblatt am 09.01.1998 als Ortsstraße Nr. 1 in Oberzollhaus auf einer Länge von 125 m bis zur südlichen Grenze des Anwesens Aggensteinweg Haus.Nr. 6 gewidmet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Oberzollhaus-Ost“ wurde der Aggensteinweg nun bis zur Einmündung in den neuen „Tegelbergweg“ verlängert.

**Beschluss:**

Die Grundstücke Fl.Nr. 1421/17, 1638/2 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 1430/2 mit einer Länge von ca. 40 m, jeweils Gmkg. Mittelberg werden als Erweiterung der bestehenden Ortsstraße Nr. 1 in Oberzollhaus gewidmet. Anfangspunkt ist im Nordwesten die Flucht der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 1430/5. Der Endpunkt ist der im Osten liegende „Föhrenweg Fl.Nr. 1418. Die Länge beträgt insgesamt ca. 90 m.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

e) Erweiterung der Ortsstraße Nr. 3 in Oberzollhaus – Säulingweg

Entsprechend dem tatsächlichen Ausbaustand im Jahre 1998 wurde der Säulingweg mit Veröffentlichung des Widmungsbeschlusses im Amtsblatt am 09.01.1998 als Ortsstraße Nr. 3 in Oberzollhaus auf einer Länge von 155 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grünenweges gewidmet. Im Zuge der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Oberzollhaus-Ost“ wurde der Säulingweg nun bis zur Einmündung in den neuen „Tegelbergweg“ verlängert.

**Beschluss:**

Das Grundstück Fl.Nr. 1421/21 sowie eine Teilfläche aus Fl.Nr. 6106/14 mit einer Länge von ca. 27 m, jeweils Gmkg. Mittelberg werden als Erweiterung der bestehenden Ortsstraße Nr. 3 in Oberzollhaus gewidmet. Anfangspunkt ist im Nordwesten die südliche Grundstücksgrenze des Grünenweges Fl.Nr. 1405/9. Der Endpunkt ist der im Osten liegende „Tegelbergweg“ Fl.Nr. 1421. Die Länge beträgt insgesamt ca. 59 m.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

**715. Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“**

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TöB sowie der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.04.2024 die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 496/4, Gemarkung Mittelberg beschlossen und das Verfahren hierfür eingeleitet.

Der Geltungsbereich der erweiterten Ortsabrundungssatzung umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 269/1 (Teilfläche), 496/3, 496/4, 496/5, 496/9, 498, 498/1 und 498/2, jeweils Gemarkung Mittelberg. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 10.06.2024 wurde der Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 10.06.2024 in der Zeit vom 01. Juli 2024 bis einschließlich 02. August 2024 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 27.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten sowie über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ ein:**

- 08 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 13 Energiegenossenschaft Mittelberg e. G.
- 14 Gemeinde Durach
- 16 Gemeinde Rettenberg
- 18 Gemeinde Nesselwang
- 19 Gemeinde Görisried
- 20 Gemeinde Rückholz

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“:**

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 18.07.2024 (Gz.: 24-4622.8239-4/3)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung; E-Mail vom 23.07.2024
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 27.06.2024
- 06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu); Schreiben vom 25.07.2024 (Az.: 4612-34-18)
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 09.07.2024 (Az.: ALE-SCHW-7517-12-36)
- 11 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 10.07.2024
- 12 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 18.07.2024
- 15 Markt Sulzberg; E-Mail vom 15.07.2024
- 17 Markt Wertach; E-Mail vom 28.06.2024

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:**

**04\_Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ**

Schreiben vom 03.07.2024 (Az.: P-2024-3036-1\_S2)

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.*

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

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

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Beschluss:**

Die Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn die Vorgaben des Art. 8 BayDSchG generell zu beachten sind, wird zur Klarstellung ein redaktioneller Hinweis hierzu im Satzungstext der Erweiterungssatzung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

**05\_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung**

E-Mail vom 31.07.2024

Seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz und Immissionsschutz am Landratsamt Oberallgäu besteht grundsätzlich Einverständnis. Es wird darum gebeten, dass die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme der unteren Naturschutzbehörde ([naturschutz@lra-oa.bayern.de](mailto:naturschutz@lra-oa.bayern.de)) mit Bildern mitgeteilt wird.

**Beschluss:**

Die allgemeine Zustimmung der Fachdienststellen zum Entwurf der Erweiterungssatzung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt in Eigenregie durch den künftigen Bauherrn. Zu dessen Information sowie zur Klarstellung wird im Satzungstext zur Erweiterungssatzung ein entsprechender Hinweis redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

**09\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 02.08.2024 (Az.: 1-4622-OA 128-18043/2024)

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 10.06.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

**Altlasten und Bodenschutz**

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731

(2023-10) zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

### **Beschluss:**

Zur Klarstellung werden die Ausführungen / Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Thematik "Altlasten und Bodenschutz" als textlicher Hinweis im Satzungstext der Erweiterungssatzung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Wasserversorgung**

*Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet, nur im Einzugsgebiet der ehemaligen, aufgelassenen Wasserversorgung Faistenoy 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 entsteht, ist im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.*

### **Beschluss:**

Die Ausführung, dass weder ein Trinkwasserschutzgebiet noch ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für die Wasserversorgung von der Planung tangiert werden, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde sind im Satzungsgebiet keine privaten Trinkwasserversorgungen bekannt. Die geplante Bebauung wird auch weiterhin an die bestehende öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung der bereits seit Jahrzehnten rechtsverbindlichen Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel". Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Wohngebäude innerhalb des Satzungsgebiet umgesetzt, ohne dass sich hierdurch negative Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte ergeben hätten. Nach diesen Erfahrungen sind auch für die plangegenständliche Erweiterung keine derartigen Auswirkungen zu erwarten. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zuge des aktuellen Verfahrens zur Satzungserweiterung kein Erfordernis zur Erarbeitung eines entsprechenden fachkundigen Nachweises. Unabhängig davon werden die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu den Grundwasserverhältnissen in der Begründung zur Erweiterungssatzung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

*Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser kann über bestehende Entsorgungssysteme abgeleitet werden.*

### **Beschluss:**

Die Ausführung zur Ableitung von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Oberflächengewässer/ Überschwemmungsgebiet**

*Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrt Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.*

### **Beschluss:**

Die Ausführung zu Oberflächengewässern bzw. Überschwemmungsgebieten wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Satzungsgebietes sind der Gemeinde keine sonstigen kleineren oder verrohrten Gewässer 3. Ordnung bekannt, für die infolge der aktuellen Erweiterung eine wasserwirtschaftliche Betroffenheit gegeben wäre.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Wild abfließendes Wasser / Sturzflut**

*Das Planungsgebiet liegt im bzw. 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 bzw. der Satzung zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. 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 außerdem auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.*

### **Beschluss:**

Als Information für die künftigen Bauherren werden die Ausführungen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes zu entsprechenden baulichen und sonstigen Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Gefahren bei Überflutungen als textlicher Hinweis im Satzungstext zur Erweiterungssatzung redaktionell ergänzt. Wie bereits bei der Würdigung zur Thematik "Wasserversorgung" angemerkt, handelt es sich bei der aktuellen Planung um eine geringfügige Erweiterung der bereits seit Jahrzehnten rechtsverbindlichen Ortsabrundung Mittelberg im Bereich "Vogatsbichel".

Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Wohngebäude innerhalb des Satzungsgebietes umgesetzt, bei denen sich in den letzten Jahren keine nachteiligen Auswirkungen bei Starkregenereignissen bzw. urbanen Sturzfluten ergeben haben. Demzufolge sieht die Gemeinde im Zuge des aktuellen Verfahrens zur Satzungserweiterung auch kein Erfordernis zu einer besonderen Prüfung möglicher Sturzfluten oder sonstiger entsprechender Ereignisse.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

**Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ ein.**

### **Beschlüsse zum Verfahren:**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ ein.
3. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen der Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“ in der Folge in Kraft.

### **Beschluss:**

1. Die Erweiterung der Satzung zur Ortsabrundung Mittelberg im Bereich „Vogatsbichel“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, wird als Satzung beschlossen.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.
3. Vor Inkrafttreten der Satzung sind für den neu geschaffenen Bauplatz noch eine Immissionsduldungs- sowie eine Hauptwohnsitzverpflichtung im Grundbuch einzutragen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **716. Einbeziehungssatzung "Maria Rain - westlich Kirchweg"**

#### a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TöB sowie der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2024 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559 der Gemarkung Mittelberg in den im Zusammenhang bebauten Ort Maria Rain gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst und hierfür das Verfahren unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ eingeleitet. Die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5559 befindet sich östlich des Lärchenweges und westlich des Parkplatzes der Wallfahrtskirche Maria Rain, im Südwesten der Ortslage Maria Rain. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 22.07.2024 wurde der gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.07.2024 in der Zeit vom 29. Juli 2024 bis einschließlich 30. August 2024 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.07.2024 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten sowie über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ ein:**

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu
- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
- 08 Kreisheimatpflegerin Ingrid Müller
- 11 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 12 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 17 Wasserverband Maria Rain, Guggemoos, Stich
- 18 Abwasserverband Maria Rain
- 19 Zweckverband zur Abfallwirtschaft
- 24 Gemeinde Rettenberg
- 26 Gemeinde Nesselwang
- 27 Gemeinde Görisried
- 28 Gemeinde Rückholz

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“:**

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 01.08.2024 (Gz.: 24-4622.8239-35/1)
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 26.07.2024
- 06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu); Schreiben vom 31.07.2024 (Az.: 7716.2-83-10-2)
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach/Schwaben; Schreiben vom 31.07.2024 (Az.: ALE-SCHW-7517-12-41)
- 09 Staatliches Bauamt Kempten; E-Mail vom 30.07.2024
- 13 Handwerkskammer für Schwaben; E-Mail vom 23.08.2024
- 14 Industrie- und Handelskammer Augsburg; E-Mail vom 23.08.2024
- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 29.08.2024 (Vorgang 2024482)
- 16 Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW); Schreiben vom 30.08.2024
- 20 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 26.07.2024
- 21 Amprion GmbH, Asset Management; Schreiben vom 12.08.2024 (Az.: A-BB/4543/Hb/198.742/Sch)
- 22 Gemeinde Durach; Schreiben vom 05.08.2024
- 23 Markt Sulzberg; E-Mail vom 29.07.2024
- 25 Markt Wertach; E-Mail vom 26.07.2024

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:**

#### **05\_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung**

E-Mail vom 16.08.2024

*Seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Immissionsschutz, Naturschutz und Bodenschutz am Landratsamt Oberallgäu nehmen wir zur geplanten Einbeziehungssatzung Stellung. Einwände aus bodenschutzrechtlicher und immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen nicht. An diesem Standort wären aus Sicht der Ortsplanung mit Blick auf die umliegende Bebauung Baukörper zu empfehlen, bei denen die Garagen in den Hauptbaukörper integriert werden und die sich bzgl. der Grundfläche an Flur-Nr. 5550/3 orientieren. Insbesondere halten wir zur Wahrung des typischen Ortsbildes an diesem Standort auch eine Regelung der Einfriedungen für wichtig (durchlässig und nicht zu hoch, siehe bestehende Zäune vor Ort).*

#### **Beschluss:**

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde sind die in der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ getroffenen Regelungen zur Ausprägung, Höhenentwicklung und Gestaltung neuer Wohngebäude ausreichend, um eine Umsetzung weitestgehend ortstypischer Gebäudestrukturen gewährleisten zu können. Nachdem innerhalb der gewachsenen Ortslage Maria Rain auch bereits Gebäude vorhanden sind, bei denen die Garage nicht in den Hauptbaukörper integriert ist, wird eine derartige Vorgabe auch für das Satzungsgebiet als nicht erforderlich gesehen.

Abgesehen davon, dass bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB im Satzungsgebiet künftig eigentlich ohnehin nur Einfriedungen realisiert werden könnten, die sich im umgebenden Siedlungsgebiet finden, wird zur Klarstellung in der Einbeziehungssatzung auch noch eine Vorgabe zu den künftigen Einfriedungen (Höhe, Materialien) ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

#### **05\_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 06.08.2024 (Az.: SG 22)

1. *Auf der relativ kleinen Kompensationsfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> sind zwei verschiedene Mahdregime vorgesehen. Dies erscheint in der Praxis unrealistisch. Diese Abgrenzung erscheint nur dann Zielführend, wenn der Rest der Fläche ebenfalls, z.B. im Rahmen eines Ökokontos, aufgewertet werden soll. Das Ökokonto wäre ebenfalls bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.*
2. *Falls sich die Kompensationsfläche im Eigentum eines Dritten befindet, ist dem Landratsamt bis Satzungsbeschluss eine Dienstbarkeit 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 Kompensationsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### **Beschluss:**

1. Nachdem die als externe Ausgleichsfläche herangezogene Fläche (Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg) auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für weitere aktuell laufende Bauleitplanverfahren der Gemeinde herangezogen wird, beschränkt sich die Pflege dieser Fläche künftig nicht nur auf die 400 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche für die plangegenständliche Einbeziehungssatzung, sondern auf weitere Flächen darüber hinaus. Demzufolge werden die vorgegebenen Mahdregime für die Entwicklung dieser externen Ausgleichsfläche auch weiterhin beibehalten.
2. Die Fläche befindet sich in gemeindlichem Eigentum, sodass die Eintragung einer Dienstbarkeit nicht erforderlich ist.
3. Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch die Gemeinde zeitnah nach Satzungsbeschluss in das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt eingetragen.
4. Die Kompensationsflächen werden dauerhaft erhalten und gepflegt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

#### **10\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 14.08.2024 (Az.: 1-4622-OA 128-18872/2024)

*Zu oben genannter Planung (Fassung vom 22.07.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:*

#### **Wasserversorgung**

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

*Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung/ an den Wasserbeschaffungsverband Guggemoos/Maria Rain anzuschließen. Dem Wasserbeschaffungsverband ist bewusst, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Dachsbrunnen nicht den bayernweit geltenden Vorgaben entspricht und entsprechend angepasst werden muss. Hierzu hat 2023 eine Besprechung stattgefunden. Wir bitten die Gemeinde den Wasserversorger aufzufordern, die Anpassung des Wasserschutzgebietes weiter voranzutreiben.*

#### **Beschluss:**

Die Ausführungen zu öffentlichen Trinkwasserschutzgebieten sowie wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten zur Wasserversorgung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde sind im Bereich des Satzungsgebietes keine privaten Trinkwasserversorgungen bekannt. Wie das umliegende Siedlungsgebiet wird auch die geplante Bebauung an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Guggemoos / Maria Rain angeschlossen. Die Ausführungen zum festgesetzten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Dachsbrunnen betreffen keine Regelungsinhalte der plangegegenständlichen Einbeziehungssatzung. Die Gemeinde wird diesbezüglich nochmals gesondert auf den Wasserversorger zugehen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

*Wir weisen darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. 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.*

#### **Beschluss:**

Die Ausführung zur Ertragsfähigkeit des Bodens wird zustimmend zur Kenntnis genommen. In den textlichen Hinweisen zur Einbeziehungssatzung sind bereits verschiedene Hinweise zum Bodenschutz enthalten, die mit den aktuellen Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes nochmals abgeglichen und redaktionell entsprechend klargestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

*Uns sind im Planungsbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.*

*Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.*

### **Beschluss:**

Auch der Gemeinde sind im Satzungsgebiet keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über in der Vergangenheit abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Es finden sich auch keine Erkenntnisse über kleinere oder verrohrte Gewässer 3. Ordnung im Bereich des Satzungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Wild abfließendes Wasser /Sturzfluten**

*Der Planungsbereiche liegen unterhalb eines geneigten Hangbereichen. 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 soll wasserdicht sein. Auf diese Belange wird sinngemäß unter IV. Textlichen Hinweise der Satzung Nr. 5 bereits eingegangen. Wir verweisen auch auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.*

### **Beschluss:**

Wie vom Wasserwirtschaftsamt dargelegt wird in den textlichen Hinweisen zur Einbeziehungssatzung bereits auf die Thematik "wild abfließende Oberflächenwasser" eingegangen. Diese Hinweise werden mit den aktuellen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes hierzu nochmals abgeglichen und redaktionell entsprechend klargestellt. Nachdem aus der Vergangenheit für das Satzungsgebiet keine entsprechenden Ereignisse bekannt sind, sieht die Gemeinde jedoch kein Erfordernis eine Risikoanalyse durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

**Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ ein.**

## **Beschlüsse zum Verfahren:**

4. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
5. Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ ein.
6. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen der Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“ in der Folge in Kraft.

## **Beschluss:**

4. Die Einbeziehungssatzung „Maria Rain - westlich Kirchweg“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, wird als Satzung beschlossen.
5. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

## **717. Bauleitplanverfahren "Oberzollhaus-Schmiedenschache"**

- a) Billigung des Vorentwurfs zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Bereich der Ortslage Oberzollhaus haben sich in den vergangenen Jahrzehnten südöstlich der Kreisstraße OA 10 auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und Staatsstraße St 2520 bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Am in der Nähe hiervon liegenden Bahnübergang der Strecke Pfronten-Kempten mit der Füssener Straße ergibt sich auf der nordöstlichen Seite nun die Möglichkeit, einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb mit integrierter Betriebsleiterwohnung anzusiedeln. Die betreffende Fläche liegt bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich bislang kein Planungsrecht besteht. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Entwicklung auf der Fläche östlich der Füssener Straße hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 25. September 2023 daher bereits den Beschluss zur 17. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ im Parallelverfahren gefasst und die Verfahren hierfür eingeleitet.

In Abstimmung mit der Gemeinde hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich die Unterlagen (Planzeichnung, Begründung mit vorläufigem Umweltbericht) zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ausgearbeitet. In diesem wird der nördliche Änderungsbereich als „gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ dargestellt. Der südliche Teil des Änderungsgebietes bleibt zur Bahnstrecke Pfronten-Kempten hin weiterhin als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Im Anschluss an den Beschluss des Vorentwurfes und der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurfsunterlagen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem Anschreiben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens müssen die eingehenden Stellungnahmen geprüft (Abwägung) und sofern erforderlich, im Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

berücksichtigt werden, bevor dieser dann wieder vom Gemeinderat gebilligt werden muss und das weitere Verfahren (öffentliche Auslegung etc.) durchgeführt werden kann.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ in der Fassung vom 18.09.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B).

Zu dem Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

#### b) Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans "Oberzollhaus-Schmiedenschache" zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Bereich der Ortslage Oberzollhaus haben sich in den vergangenen Jahrzehnten südöstlich der Kreisstraße OA 10 auf einem Areal zwischen der Bundesautobahn A 7 und Staatsstraße St 2520 bereits mehrere gewerbliche Betriebe und Nutzungen angesiedelt. Am in der Nähe hiervon liegenden Bahnübergang der Strecke Pfronten-Kempten mit der Füssener Straße ergibt sich auf der nordöstlichen Seite nun die Möglichkeit, einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb mit integrierter Betriebsleiterwohnung anzusiedeln. Die betreffende Fläche liegt bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich bislang kein Planungsrecht besteht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Entwicklung auf der Fläche östlich der Füssener Straße hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 25. September 2023 daher bereits den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ und zur 17. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ im Parallelverfahren beschlossen.

In Abstimmung mit der Gemeinde hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich die Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit vorläufigem Umweltbericht) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ausgearbeitet. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben der Gewerbegebietsfläche werden im Bebauungsplan auch eine randliche Grün- / Gehölzfläche und die Verkehrsflächen der Füssener Straße planungsrechtlich gesichert.

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

In der sich anschließenden Diskussion wird das vorgestellte Konzept mehrheitlich begrüßt. Aus dem Gemeinderat wird angeregt zu prüfen, in wie fern die max. Größe der geplanten Betriebsleiterwohnung geregelt werden kann.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ in der Fassung vom 18.09.2024, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C).

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

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

## **718. Bauleitplanverfahren "Peterstal-Schachenstraße"**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Petersthal-Schachenstraße“ sowie die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen. Die grundsätzliche Planungskonzeption zur Bebauung der Fläche wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 23.10.2023 erörtert und beschlossen. Auf dieser Basis wurde der Vorentwurf für die beiden Bauleitplanverfahren in der Fassung vom 29.02.2024 erarbeitet und in der Sitzung am 08.04.2024 durch den Gemeinderat gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer gut besuchten Informationsveranstaltung am 15.05.2024 im Vereins- und Gästehaus Petersthal statt. Wesentliche Themen waren u.a. die Gefahr zur Entstehung von Zweitwohnungen, die Bauplatzvergabe der gemeindlichen Grundstücke, der Immissionsschutz und die Wegeverbindung in Richtung Dorf. Einzelne Anregungen, wie beispielsweise der Verzicht auf Ausweisung eines eigenen Spielplatzes (der Dorfgarten mit großem Spielplatz liegt im Nähebereich) wurden in der aktuellen Entwurfsfassung aufgegriffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Mail vom 28.04.2024 versandt.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in die heutige Entwurfsfassung -soweit relevant- eingearbeitet. Eine Abwägung jeder einzelnen Stellungnahme ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung rechtlich nicht erforderlich – daher gehen wir in nachfolgendem nur auf die wesentlichsten Punkte ein:

### **Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, eingegangen am: 06.06.2024**

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.

Der gesamte Bereich des einfachen Bebauungsplans sollte als ein Mischgebiet festgesetzt werden. Einerseits, da die Nutzungen im Bereich der bisher als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichneten Fläche in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Andererseits, um die für Mischgebiete erforderliche Nutzungsmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen für den gesamten Geltungsbereich sicherzustellen. Nachdem es sich beim Gebäude im Nordwesten (Hausnummer 31) offensichtlich nicht mehr um eine Landwirtschaft handelt, muss auch dieses Gebäude, nachdem es im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans liegt, Teil des festgesetzten Mischgebiets werden und nicht als Dorfgebiet festgesetzt werden (vgl. auch unsere Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung).

Im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans sollte in der Planzeichnung aus Gründen der Eindeutigkeit hinsichtlich der geplanten Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung mit Nutzungskordeln gearbeitet werden (vgl. Planzeichen 15.14 der Anlage 1 zur Planzeichenverordnung).

Im Satzungsteil sind noch zahlreiche Formulierungen enthalten, die dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht entsprechen und daher keine Festsetzungen darstellen („sollen“, „möglichst“, „können“; Beispiele etwa unter Punkt 4.3.1, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5. Etc.). Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend zu überarbeiten. Wo es sich um Hinweise und Empfehlungen handelt, ist dies als Hinweis oder Empfehlung zu kennzeichnen oder bei den textlichen Hinweisen (Punkt F) aufzunehmen.

### **Beschluss:**

Das MD wird als MI festgesetzt. Eine Knödellinie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird eingefügt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden hinsichtlich des Grundsatzes der Bestimmtheit (ist, nicht soll oder kann) angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

### **Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:**

Im Bebauungsplan sind unter Nr. 8 Regelungen zum Lärmschutz vorhanden. Gerade die Regelungen unter den Nummern 8, 8.1 und 8.2 entsprechen nicht oder nur teilweise den Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr.

24 des BauGB. In Nummer 8.2 sind Regelungen zum Betrieb des Vereins- und Gästehauses getroffen. Diese sind jedoch nicht vollständig.

Des Weiteren ist rechtssicher zu regeln, dass vor Nutzung der Wohngebäude im südlichen Plangebiet die Maßnahmen am Vereins- und Gästehaus umgesetzt wurden. Hierzu müssten im Bebauungsplan Regelungen in einem Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) aufgenommen werden und in der Planzeichnung dargestellt werden.

Ohne rechtlich bindende Einarbeitung der am Vereins- und Gästehaus notwendigen Schallschutzmaßnahmen und betrieblichen Regelungen in den Bebauungsplan bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen den Bebauungsplan „Petersthal – Schachenstraße“ erhebliche Bedenken.

### **Beschluss:**

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden die **Festsetzungen durch Text in die Satzung** wie folgt geändert:

- Bei der Durchführung von geräuschintensiven Veranstaltungen im Saal des Vereins- und Gästehauses (z.B. Hochzeiten mit Musikdarbietungen, Bälle, Konzerte) sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) die Außenfenster des Veranstaltungssaales sowie des Vorraums des Saales geschlossen zu halten.
- Die nach außen führende Tür des Vorraumes zum Raucherbereich ist selbstschließend auszuführen, so dass sie nur für den Durchgang von Personen offen stehen wird.
- Der Raucherbereich an der Südwestseite des Veranstaltungssaales ist mit einem Schallschutzanbau zu versehen. Der Anbau muss folgende Mindestmaße bzw. Eigenschaften aufweisen:
  - Höhe der südwestlichen Umfassungswand: 4,0 m,
  - Abstand der südwestlichen Umfassungswand zur Gebäude-Südwestwand: 4,0 m,
  - Breite der Einhausung vom nordwestlichsten Mauerpfeiler des Veranstaltungssaales in Richtung Nordwest: 6,0 m,
  - Höhe der südöstlichen Umfassungswand: von Südwesten nach Nordosten von 2,5 m auf 3,75 m ansteigend,
  - fugendichte (schalldichte) Anbindung der Überdachung an die beiden Wände,
  - bewertetes Schalldämmmaß der Wände und des Daches  $R_w' \geq 25$  dB.
- Zur Überwachung bzw. des Rauminnenpegels bei geräuschintensiven Veranstaltungen ist im Veranstaltungssaal des Vereins- und Gästehauses eine Anlage zur Schallpegelüberwachung zu installieren. Die Anlage (Live-Sound Schallpegelüberwachung, Lärmampel) muss die länger andauernde Überschreitung (z.B. mehr als 10 Sekunden) eines Rauminnenpegels von max.  $L_{AFTeq} = 90$  dB(A) bzw.  $L_{Aeq} = 86$  dB(A) durch ein optisches Signal anzeigen.

### **Beschluss:**

Die Begründung wird entsprechend angepasst. Eine Änderung der Schallschutzgutachten ist **nicht** erforderlich – jedoch wird die Begründung entsprechend ergänzt. Ein Baurecht auf Zeit wird in den Festsetzungen aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

### **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten, eingegangen am: 03.06.2024**

Auszugsweise:

#### **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:**

Unmittelbar oberhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich das Wohnbaugebiet „Petersthal-Rehling“. Zum Schutz dieses Baugebietes vor evtl. Hangwasser/Sturzfluten wurde auf der Fl.Nr. 83/1 eine Entwässerungseinrichtung mit Einleitung in den „Petersbach“ geschaffen. Diese Schutzeinrichtung wird regelmäßig überprüft und hat sich in den letzten Jahren bewährt. Gemeinsam mit der ordnungsgemäßen Straßentwässerung kam es in der Vergangenheit zu keinerlei negativen Auswirkungen zu den unterliegenden Gebäuden und Grundstücken. Weiteres anfallendes Hangwasser tritt zuweilen in der Schachenstraße außerhalb des Ortsrandes, südlich des Anwesens „Schachenstraße 21“ auf und fließt von dort über die Straße in westlich gelegenen Paulusbach ab. Auch von dieser Seite ist keine Gefährdung des Bebauungsplanbereiches zu erwarten.

### **Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben, eingegangen am: 27.05.2024**

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 M1 bis M 3 geplante Wohnbebauung derart dominant, dass der Gebietscharakter mehr dem einen allgemeinen Wohngebiet entspricht. Dies erachten wir für städtebaulich als bedenklich an. Im Weiteren soll dennoch von den Richtwerten eines Mischgebiets ausgegangen werden. Zur Konfliktbewältigung sind laut Ziffer 8.3 Schallschutzfenster im MI 1 und im MI 3 vorgesehen. Dies hängt mit dem Betrieb des Vereins- und Gästehauses zusammen, für welches in Ziffer 8.23 ebenfalls Vorgaben vorgesehen sind. In der schalltechnischen Untersuchung der Wölfel Engineering GmbH vom 26.02.2024 wird die Geräuschimmissionssituation untersucht und das nach unserer Einschätzung zutreffend. Wir bitten jedoch darum, unter Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 8.6. diese Untersuchung ebenfalls aufzuführen, wie dies bei der schalltechnischen Untersuchung der TECUM GmbH vom 18.09.2023 der Fall ist. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes werden die Richtwerte der TA-Lärm festgesetzt. Zum betrieblichen Lärmschutz in 8.1 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.

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, müsste das Gutachten aktualisiert werden, damit nicht der unzutreffende Eindruck entsteht, es würde aktuell ein baurechtswidriger Zustand bestehen. 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.

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. Es kann an dieser Stelle nur nochmals unterstrichen werden, wie wichtig es ist, dass ein Mischgebiet auch mit gemischten Nutzungen entwickelt wird. Als Alternative könnte die Schutzwürdigkeit etwas erhöht werden und geprüft werden, ob ein dörfliches Wohngebiet nach § 5 a BauNVO ausgewiesen werden könnte. Laut einem Referentenentwurf zur Änderung der TA-Lärm werden diesem Gebietstyp tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) zugeordnet werden.

### **Beschluss:**

In einer großräumigen Betrachtung des gesamten Bebauungsplan-Umgriffs finden sich neben Wohnnutzungen mit den bestehenden Gewerbebetrieben, Gemeinbedarfseinrichtungen und den geplanten Ferienwohnungen und Kleintierhaltung Nutzungen, die am ehesten dem Gebietscharakter eines Mischgebiet entsprechen. Diese Einschätzung des Gebietscharakters wird auch durch die Stellungnahme des Landratsamtes vom 06.06.2024 bestätigt.

Die Untersuchung der Wölfel Engineering GmbH vom 26.02.2024 wird in der Begründung mit aufgeführt.

Eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens wird als nicht erforderlich gesehen.

Die zwischenzeitlich erfolgte Baugenehmigung wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Es wird festgestellt, dass sich im unmittelbaren Nähebereich der gewerblichen Betriebe bereits mehrere Wohngebäude, teils auch größere touristische Vermietungsbetriebe (Schachenstraße 1 + 3) befinden. Die geplante Bebauung südwestlich des Petersbaches hat hierzu einen deutlich größeren Abstand. Ein Interessenkonflikt zwischen Wohnen und Gewerbe ist nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist eine Immissionsduldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit zur Duldung landwirtschaftlicher sowie ortsüblicher Geräusche und Gerüche bereits im Grundbuch (Notarvertrag B1042/2023 vom 24.05.2023) eingetragen.

Die geplante Bebauung ist Bestandteil eines Mischgebiets, die entsprechenden Nutzungen sind dort allgemein zulässig.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

In der sich anschließenden Diskussion wird die notwendige Sicherung des Betriebs des Vereins- und Gästehauses sowie der bestehenden Gewerbe noch einmal bekräftigt. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen, Gewerbe und Vereinshaus.

#### a) 16. Änderung des Flächennutzungsplans - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans "**Petersthal-Schachenstraße**", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 05.09.2024.

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: 15 : 0

#### b) Bebauungsplan "Petersthal-Schachenstraße" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „**Bauleitplanverfahren "Petersthal-Schachenstraße"**“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 05.09.2024.

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: 15 : 0

## **719. Verschiedenes, Anfragen**

### a) Wochenmarktfest

Bürgermeister Reisacher blickt noch einmal auf das Wochenmarktfest zurück und bedankt sich bei u.a. bei Gemeinderat Liebl für seinen ehrenamtlichen Einsatz bei der Organisation. Gemeinderat Liebl greift diesen Dank auf und bedankt sich seinerseits bei Gemeinderätin Hengge und Organisatorin Frau Buhl für deren tatkräftige Unterstützung.

### b) Zeitungsbeilage

Zweite Bürgermeisterin Gudrun Steiner bedankt sich bei der Gemeinde und der Tourist-Verwaltung für die gelungene Zeitungsbeilage über die Gemeinde mit Schwerpunkt auf die Viehschein in Haslach.

Oy-Mittelberg, den 18.11.2024

*Lucas M. Reisacher*

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister