

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 12.08.2026

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

1. Neubau Feuerwehrhaus Maria Rain;

Vorstellung und Billigung des Planungsentwurfes einschließlich Bauantrag

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Architekt André Lingg sowie den Vorsitzenden der Feuerwehr Maria Rain Matthias Riefler und Feuerwehrkommandant Martin Lerchenmüller.

In mehreren Arbeitskreissitzungen wurde die heute vorgestellte Planung im Einvernehmen mit der Feuerwehr Maria Rain erarbeitet.

Das aktuelle Konzept wurde entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates mit zwei Stellplätzen geplant. Im Untergeschoss finden neben den Umkleiden und Toiletten auch verschiedene Lagerräume Platz. Im bestehenden Feuerwehrgeräteschuppen befindet sich auch ein Lagerraum für Friedhofsutensilien. Als Ersatz wird im Nordwesten des Neubaus ein von außen zugänglicher Raum mit ca. 14,5 m² vorgesehen. Neben der genannten Nutzung sollen auch Utensilien des Vereins „Aktives Maria Rain“ dort untergebracht werden. Die Gespräche bezüglich einer möglichen Kostenbeteiligung werden derzeit geführt. Eine finale Rückmeldung steht hierzu noch aus.

Im Obergeschoss befindet sich klassischerweise das „Feuerwehrstüble“ sowie ein kleiner Büro-/Archivraum. Die Dachschrägen werden als zusätzliche Lagerflächen/Räume genutzt. Der geplante Balkon dient sowohl als zweiter Rettungsweg, als Überdachung des Eingangsbereiches im Erdgeschoss sowie als Rauchbereich.

Auf Basis des heutigen Beschlusses sollen der Zuschussantrag sowie der Bauantrag gestellt, und die weitere Planung in Abstimmung mit den Fachplanern und der Feuerwehr Maria Rain vorangebracht werden.

Das Baugrundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Aufgrund der Darstellung einer Sonderbaufläche mit Nutzungsbestimmung „Feuerwehr“ im Flächennutzungsplan hat das Landratsamt mit Mail vom 05.02.2026 eine Baugenehmigung nach Art. 35 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt.

Notwendige Befreiung von der Gestaltungssatzung:

a) §2 Nr. 2	Gestaltungssatzung: Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 1,30 m und an der Traufe max. 1,50 m betragen.
Notwendige Befreiung:	Dachüberstand Ortgang 1,75 m – hierdurch soll der Balkon überdacht werden. Dachüberstand Traufe 3,12 m – in wesentlichen Teilen entspricht der geplante Dachüberstand auf den Traufseiten der Vorgabe von max. 1,50 m. Aufgrund des Gebäuderücksprunghes im Zufahrtbereich der Fahrzeughalle (Osten) verlängert sich der Dachüberstand in diesem Bereich jedoch auf einer Länge von 11,75 m entsprechend.

Aktuelle Kostenschätzung Gebäude inkl. Honorarkosten Architekten und Fachplaner:

Gesamt netto:	1.765.377,79 € netto
Gesamt brutto:	2.100.799,57 € brutto
./. Förderung:	- 320.000 €
Eigenanteil Gemeinde:	1.780.799,57 €

Aus dem Gremium wird vorgeschlagen, die Baukosten durch ein Verkürzen der Hallenbreite weiter zu reduzieren. Architekt Lingg führt hierzu aus, dass dadurch nur eine unwesentliche Einsparung zu erwarten ist. Zudem habe sich ein seitlich der Stellplätze liegendes Hochregal vielfach bewährt.

Die Gemeinderatsmitglieder, die Teil des Arbeitskreises waren, begrüßen das vorliegende Gesamtkonzept und bestätigen, dass im Rahmen des Planungsprozesses eine Vielzahl von Einsparmöglichkeiten berücksichtigt wurden.

Feuerwehrvorstand Riefler schließt sich dieser Auffassung an und sichert im Namen der Feuerwehr auch eine vielseitige Eigenleistung der Kameraden zu. Der Rohbau einschließlich Estrich sollte aus Gründen der Gewährleistung durch entsprechende Fachfirmen ausgeführt werden. Im Bereich des Innenausbaus, insbesondere im OG, dem Holzschild im OG sowie beim Abbruch des bestehenden Feuerwehrstadels wolle man sich aber tatkräftig einbringen.

Die vom AÜW im Bereich des Feuerwehrhauses als notwendig erachtete Trafostation wurde als Anbau an die nördliche Fassade eingeplant. Eine finale Abstimmung bezüglich der Gestaltung steht derzeit noch aus. Aus dem Gremium wird angefragt, ob auch eine Integration in das Gebäude möglich wäre. Hierzu wird ausgeführt, dass ein Einbau der Trafostation in das Feuerwehrhaus aus Platz- und Kostengründen, aber insbesondere aufgrund der gegebenen Anforderungen an den Brandschutz nicht möglich erscheint.

Beschluss:

Das vorgestellte Planungskonzept wird gebilligt. Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der noch nachzuweisenden Erschließung, erteilt. Auf dieser Basis ist der Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben sowie der Bauantrag beim Landratsamt Oberallgäu einzureichen. Die Planung ist in Abstimmung mit den Fachplanern und der Feuerwehr Maria Rain weiter voranzutreiben. In diesem Zuge sind die zu erbringenden Eigenleistungen durch die Feuerwehrkameraden aus Maria Rain sowie die finanzielle Beteiligung der externen Nutzer weiter zu konkretisieren und abzustimmen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

2. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Vitalhotel Mittelburg"

Zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3 begrüßt der Vorsitzende Herrn Gerd Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult AG. Aufgrund der größeren Anzahl an neuen Gemeinderatsmitgliedern führt Herr Sahlender zunächst noch einmal in die bisherigen Verfahrensschritte ein und erläutert zum besseren Verständnis die heute zu billigenden Entwürfe der 12. Flächennutzungsplanänderung sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Gesamten.

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat bereits in der Sitzung am 22.11.2021 den Beschluss zur 12. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Der insgesamt ca. 1,7 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg, zwischen der Mühlbachstraße im Westen und dem Mittelburgweg im Osten. Er grenzt im Westen unmittelbar an das erst kürzlich umgesetzte Wohngebiet „Am Mühlbachblick“ sowie im Osten an die bereits bestehende Wohn- und sonstige Bebauung der Ortslage Mittelberg an. Das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht.

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 24.11.2025 wurde der Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 24.11.2025, in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden und Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 11.12.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme.

Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein:

- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten
- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten

- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 15 Energiegenossenschaft Mittelberg e. G.
- 17 Zweckverband für Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 18 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 24 Markt Wertach
- 25 Gemeinde Nesselwang
- 27 Gemeinde Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; *E-Mail vom 02.01.2026 (Gz. 24-4621.1-239/34 und 24-4622.8239-23/2)*
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; *E-Mail vom 05.01.2026*
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach/Schwaben; *E-Mail vom 08.01.2026 (ALE-SCHW-B3-7517-12-115)*
- 08 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau; *E-Mail vom 19.01.2026 (GZ S433-46220_OA_Oy Mittelberg)*
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung und Recht; *E-Mail vom 23.12.2026*
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; *E-Mail vom 12.01.2026*
- 16 Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW); *E-Mail vom 30.01.2026*
- 19 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; *Schreiben vom 11.12.2025*
- 20 Amprion GmbH, Asset Management; *E-Mail vom 18.12.2025*
- 21 Gemeinde Durach; *Schreiben vom 22.12.2026*
- 22 Markt Sulzberg; *E-Mail vom 16.12.2026*
- 23 Gemeinde Rettenberg; *E-Mail vom 02.01.2025*
- 26 Gemeinde Görisried; *E-Mail vom 14.01.2025*

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt / Bauleitplanung

E-Mail vom 30.01.2026

Es besteht naturschutzfachliches Einverständnis, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für mehr Übersichtlichkeit auch unter 5.2.7 des Umweltberichts aufgezählt werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht besteht Einverständnis.

Beschluss:

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Kapitel „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ des Umweltberichts zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes redaktionell ergänzt. Die positive Ausführung des Sachgebietes Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

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

E-Mail vom 08.01.2026 (Az.: 7716.2-83-12-2)

Bereich Forsten:

Forstliche Belange werden nicht berührt, sodass keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.

Bereich Landwirtschaft:

Die Baumaßnahme ist mit dem Verlust wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden, die als Futtergrundlage für die Erzeugung von regionalen Lebensmitteln verloren gehen. Die angrenzenden Flächen

werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass deren uneingeschränkte Erreichbarkeit für die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten und für den Weidebetrieb weiterhin gewährleistet sein muss. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen und den Feldwegen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplans bereits aufgenommen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben. Zudem sind die Grenzabstände (z.B. Zäune) einzuhalten, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird.

Beschluss:

Bereich Forsten:

Die positiven Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bereich Landwirtschaft:

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Um auch weiterhin eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen zu können, wird am Rand der geplanten Erweiterung der Hotelanlage auch wieder ein neuer landwirtschaftlicher Weg ausgebildet. Dieser Weg ist vor Beginn der Bauarbeiten zur Erweiterung der Hotelanlage herzustellen.

Wie vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dargestellt, wird im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits auf die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Staub, Geruch, Lärm etc.) hingewiesen. Zudem wird in dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag auch noch eine ergänzende vertragliche Regelung hierzu getroffen.

Die am künftigen Ortsrand geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in Form einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland gestaltet. Bei der künftig extensiven Bewirtschaftung dieser Flächen wird in gewissem Rahmen auch weiterhin noch eine Nutzung der Flächen als Futtergrundlage möglich sein (Mahd oder Beweidung), wobei diese aber nicht mehr in der gleichen Intensität, wie bei der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung erfolgen kann.

Durch die Anlage der Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Grünflächen zu erwarten, zumal vergleichbare Nutzungstypen (extensiv bzw. intensiv genutztes Grünland) vorliegen. Zudem werden mit den Pflanzmaßnahmen und Zäunen etc. künftig auch die erforderlichen Grenzabstände zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

E-Mail vom 30.01.2026 (Az.: 1-4622-OA 128-2153/2026)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für die Planung folgende Punkte relevant und zu beachten:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Grundsätzlich ist das Schmutzwasser aus dem Plangebiet an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen und in der Kläranlage nach dem Stand der Technik zu reinigen.

Gemäß den Vorgaben des Bescheids vom 04.12.2023 zum „Vollzug der Wassergesetze; Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage Oy-Mittelberg in den Sennenbach und Einleitung von Mischwasser über die Entlastungsanlage in den Oymühlbach“, kann bis zum Anschluss an den Abwasserverband Kempten (bis spätestens 31.12.2028) keinen Neuanschlüssen (Anschluss von weiteren Anwesen bzw. Ausweisung von Baugebieten) an die Kläranlage Oy-Mittelberg mehr zugestimmt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt.

Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt. Laut der vorliegenden „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ unter Abschnitt 5.2.2 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es

ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Laut Abschnitt 5.2.2 „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ ist für den Bereich der privaten Grundstücksflächen geplant, anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt einem neu geplanten Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser soll in eine Regenrückhalteeinrichtung ($V = \text{ca. } 50 \text{ m}^3$) münden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Seitenarm des Faistenoyer Baches.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich 1-1) ergibt sich laut vorliegender Begründung keine Veränderung des Status quo. Bestehende Anschlüsse an das gemeindliche Kanalnetz sollen genutzt werden. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, ob es sich bei der genannten Kanalisation um ein Trenn- oder Mischsystem handelt. Liegt im Planbereich ein Mischsystem vor (Schmutz- und Niederschlagswasser in einem Kanal), ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob die Bestandsanschlüsse für anfallendes Niederschlagswasser vom Mischwasserkanal entkoppelt und zusätzlich an die neu geplante Regenwasserkanalisation (siehe oben) angeschlossen werden können. Somit könnte der Zufluss an nicht behandlungsbedürftigem Regenwasser zur Kläranlage verringert werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen, die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m^2 ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich. Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m^2 werden in der technischen Richtlinie TRENOG (Oberflächengewässer) geregelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Wasserwirtschaftsamt schlägt verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden vor (grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten, Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub, bodenkundliche Baubegleitung), die in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzungen bzw. Auflagen ergänzt werden sollten, um eine Beeinträchtigung des Bodens auf ein Minimum zu reduzieren.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. An die überplante Fläche ragt das ehemalige Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Faistenoy, Quelle Mittelberg heran. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns sind im Planbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Dies bedeutet 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 wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser

Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern überall auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Der vorgesehene Geltungsbereich liegt in bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereiches. Daher muss bei der Vorhabens- und Erschließungsplanung insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände geachtet werden.

Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisher bekannten Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie

Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein. Wir verweisen außerdem auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes.

Geplanter Schwimmteich

Innerhalb der vorgesehenen neuen Anlage ist die Herstellung und der Betrieb eines Schwimmteichs vorgesehen. Es ist zu klären, ob dieser vorgesehene Schwimmteich einen Anschluss zu einem bestehenden Gewässer erhält. Dann liegt ggf. ein genehmigungspflichtiger Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG vor und dieser Schwimmteich selbst wird zu einem Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Es ist im Weiteren zu klären, ob dieser Schwimmteich sein Wasser von einem Gewässer (= Oberflächengewässer oder Grundwasser) erhält und/oder sein Überwasser in ein Gewässer einleitet und somit erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG vorlägen.

Beschluss:

Zu Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser:

Zu Schmutzwasser:

In einem Abstimmungsgespräch am 17.03.2026 im Rathaus Oy-Mittelberg wurde u.a. mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes Kempten und dem Abwasserzweckverband Kempten vereinbart, dass auf eine Einleitung des im Bereich der bestehenden Gebäude und befestigten Flächen des Hotels anfallenden Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation künftig verzichtet wird. Dieses Niederschlagswasser wird künftig einem neuen Regenwasserkanal zugeleitet, welcher auch das Niederschlagswasser aus dem Bereich der neuen Chalets aufnimmt, und dieses über eine neue Rückhalteinrichtung dem etwa 200 m westlich der Hotelanlagen liegenden Mühlbach zuführt. Mit der Abkoppelung des im Bereich der bereits bestehenden Hotelanlage anfallenden Niederschlagswassers von der bestehenden örtlichen Mischwasserkanalisation, wird eine Entlastung der Kläranlage und der Mischwasserentlastung erzielt, sodass im Gegenzug die Schmutzwasserbeseitigung der neu geplanten Chalets über die örtliche Mischwasserkanalisation erfolgen kann. Hierfür wird auf den privaten Grundstücksflächen eine neue Druckwasserleitung ausgebildet, die im Nordosten des Sondergebietes an den hier verlaufenden Abwassersammler angeschlossen wird. Mit der geplanten Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung, die insbesondere in der Begründung zum Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch entsprechend dargelegt und erläutert wird, können die diesbezüglichen Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden, was vom Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 18.05.2026 an die Gemeinde auch bereits bestätigt wurde. Die verbindliche Umsetzung der Anlagen zur Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ergänzend auch noch im Rahmen des Durchführungsvertrages vertraglich geregelt.

Zu Niederschlagswasser:

Wie bei der Würdigung der Schmutzwasserthematik bereits dargelegt, erfolgt die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen im Trennsystem. Das im Bereich des neuen Chaletdorfs anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal entwässert, welcher dieses einer neuen, unmittelbar südlich des neuen landwirtschaftlichen Weges geplanten Rückhalteinrichtung (Rigolenfüllkörper etc.) zuleitet, über die das Niederschlagswasser dann gedrosselt dem etwa 200 m westlich der Hotelanlage liegenden Mühlbach zugeführt wird. Für die geplante Niederschlagswasserentwässerung und Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach wird im nachfolgenden Vollzug durch den Bauherrn in Eigenregie eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den erforderlichen Nachweisen und technischen Planungen beantragt. Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers wird insbesondere in der Begründung zum Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage der bereits durchgeführten technischen Berechnungen / Planungen (Entwässerungskonzeption) entsprechend dargelegt und erläutert.

Zu Vorsorgender Bodenschutz:

Bei den seitens des Wasserwirtschaftsamtes zum vorsorgenden Bodenschutz vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vorwiegend um Maßnahmen, die aufgrund geltender Rechtslage ohnehin bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Unabhängig davon werden diese als Information für die Bauherrn als textliche Hinweise im Textteil zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Zur Wasserversorgung:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Das bisherige Wasserschutzgebiet wurde bereits vor mehreren Jahren aufgelassen und ist daher nicht mehr von Relevanz. Die geplante Bebauung wird an das Trinkwassernetz des örtlichen Versorgers angeschlossen, wodurch eine zuverlässige Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

Zu Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde bzw. dem Betreiber der Hotelanlage sind im Bereich des Änderungsgebietes keine kleineren oder verrohrten Gewässer bekannt, sodass diesbezüglich auch keine wasserwirtschaftlichen Belange oder wasserrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

Zu wild abfließendes Wasser:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Bereich des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld keine potenziellen Fließwege im Falle eines derartigen Extremereignisses dargestellt. Demzufolge ist der überplante Bereich auch nicht als „wassersensibler Bereich“ eingestuft. Die neu geplanten Chalets werden im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan höhenmäßig so verortet, dass eine Betroffenheit bei derartigen Extremereignissen weitestmöglich ausgeschlossen werden kann. Zudem werden diese Gebäude auch ohne Keller ausgeführt. Unabhängig davon werden die seitens des Wasserwirtschaftsamtes vorgebrachten Hinweise und vorgeschlagenen Maßnahmen als Information für die Bauherren als textliche Hinweise redaktionell in den Textteil zum Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu geplanter Schwimmteich:

Der geplante Schwimmteich ist als Naturteich ohne Anschluss an ein bestehendes Gewässer vorgesehen (kein Zulauf oder Ablauf). Die erstmalige Befüllung dieses Teichs soll vorrangig über eine Nutzung von Regenwasser erfolgen. Sofern erforderlich, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung des Schwimmteichs im nachfolgenden Vollzug durch den Bauherren in Eigenregie beantragt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein:

B01_Bürger 1

E-Mail vom 29.01.2026 und 10.02.2026

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen die oben genannten Bauleitplanverfahren (Vorentwürfe jeweils in der Fassung vom 24.11.2025) bereits jetzt folgende Einwendungen:

1. Unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG)

Die vorliegende Planung sieht vor, dass bestehende Ein- und Zufahrten zum Grundstück unserer Mandantschaft blockiert bzw. überplant werden. Ein Entzug oder eine wesentliche Erschwerung der notwendigen Erschließung verletzt die Anliegerrechte nach §§ 88 Abs. 2 und 2 BauGB. Hier ist die Planung unverzüglich entsprechend zu überarbeiten, um die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft zu sichern.

2. Verletzung des Bauordnungsrechts und Abstandsflächen

- a) *Abstandsflächenunterschreitung: Die Planung sieht Baukörper und Parkplätze unmittelbar vor dem Eingang unserer Mandantschaft sowie an der Grundstücksgrenze vor, wobei die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern nicht gewahrt bleibt.*
- b) *Planungsfehler: Das Wohnhaus unserer Mandantschaft ist in den zugänglichen Planunterlagen teilweise gar nicht, in falscher Größe oder ohne die tatsächliche Begrünung (Bäume/Hecken) dargestellt. Eine rechtssichere Abwägung der Nachbarbelange ist auf dieser fehlerhaften Datengrundlage ausgeschlossen.*

3. Unzumutbare Immissionsbelastung und Verkehrsführung

a) Lärmemissionen:

Die Errichtung eines Chaletdorfes mit Badeteich in direkter Nachbarschaft führt zu unzumutbarem Lärm durch Hotelbetrieb, Poolnutzung und Veranstaltungen, es handelt sich bei der bestehenden Nachbarschaft um ein allgemeines Wohngebiet, in welches unzumutbar eingegriffen wird.

- b) *Verkehrsführung: Die Planung sieht vor, dass der Gäste- und Lieferverkehr zu den Chalets ausschließlich über den Weg zwischen dem Anwesen unserer Mandantschaft und dem bestehenden Betrieb geführt wird.*

Hierdurch leidet die Wohnqualität erheblich, zudem ist die Verkehrssicherheit massiv gefährdet. In den einzuholenden Gutachten ist das Bestandsgebäude unserer Mandantschaft zwingend als relevanter Immissionsort einzubeziehen.

- c) *Massive Geländeänderungen und Entwässerung*

Das Vitalhotel liegt auf etwa 997,5 m ü NN, während das südliche Ende des Chaletdorfs auf ca. 987 m ü NN geplant ist. Vorgesehen ist ein ebenes Gelände samt Schwimmteich, der denklogisch eine Tiefe von 10 m aufweisen muss, um an der geplanten Stelle situiert werden zu können. Die vorgesehenen massiven Erdaufschüttungen zur Schaffung eines ebenen Geländes mit Schwimmteich stellen einen erheblichen Eingriff in das ökologische Gefüge dar. Hierzu ist eine detaillierte umwelt- und gewässerfachliche Prüfung durch das Landratsamt erforderlich.

Unsere Mandantschaft fordert die Rücknahme der Planung hinsichtlich der blockierten Grundstücksbereiche sowie eine vollständige Neubewertung der Verkehrserschließung und der Abstandsflächen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei Umsetzung der Planung in der jetzigen Form erhebliche Belastungen und Wertminderungen des Grundstücks unserer Mandantschaft eintreten können, die es zu verhindern gilt.

Beschluss:

Zu 1. Unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG)

Mit der aktuellen Planung erfolgt keine Überplanung der im Osten des Grundstückes des Bürgers liegenden Hauptgrundstückszufahrt. Für die darüber hinaus bestehende fußläufige Zuwegung im westlichen Teil des Grundstückes des Bürgers wird die Planung im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals dahingehend angepasst / konkretisiert, dass die öffentliche Verkehrsfläche des Mittelburgweges auch künftig bis auf Höhe der westlichen Grenze des Grundstückes des Bürgers verläuft. Damit liegt das Grundstück des Bürgers auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin auf gesamter Länge an einer öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße an. Eine Erschwerung der Erschließung kann für den Bürger künftig ausgeschlossen werden.

Zu 2. Verletzung des Bauordnungsrechts und Abstandsflächen

Zu a. Abstandsflächenunterschreitung

Die aktuelle Planung sieht keine Gebäude unmittelbar vor dem Eingang sowie an der Grundstücksgrenze des Bürgers vor. Die für die bestehenden bzw. geplanten Gebäude im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewählten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) liegen durchwegs in einem Abstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück. Mit der ergänzenden Vorgabe zur zwingenden Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) im Textteil zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus auch dieser wesentlichen nachbarschützenden Norm bei der Planung vollumfänglich Rechnung getragen. Die gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung werden damit auch künftig in Nachbarschaft des Änderungsgebietes eingehalten.

Nach Art. 6 BayBO sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Für oberirdische Stellplätze ohne Überbauung (Carport etc.) sind hingegen keine Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten. Unabhängig davon ist entlang der Grenze zum Nachbargrundstück bereits eine relativ markante Heckenstruktur vorhanden, die auch künftig weitestgehend erhalten werden soll. Aus den genannten Gründen ist auch künftig von einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben auszugehen.

Zu b. Planungsfehler

Die Planzeichnung zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert auf der aktuellen Katastergrundlage, die der Gemeinde von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellt wird. Demzufolge sind in dieser Planzeichnung auch die in der Katastergrundlage enthaltenen Gebäudestrukturen als Bestandsgebäude (Haupt- / Nebengebäude) dargestellt.

Eine Darstellung von Gehölzbeständen oder sonstigen bestehenden Gehölzstrukturen auf Nachbargrundstücken, d. h. auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, ist regelmäßig nicht Bestandteil der Planungsinhalte eines Bebauungsplanes. Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen werden regelmäßig nur für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Unabhängig davon fließen derartige Strukturen aber grundsätzlich in den kommunalen Abwägungsprozess eines neuen Vorhabens ein. Im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird das bislang noch nicht dargestellte Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück redaktionell ergänzt.

Zu 3. Unzumutbare Immissionsbelastung und Verkehrsführung

Zu a. Lärmemissionen:

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Vitalhotels, dessen Nutzungsschwerpunkt im Wesentlichen auf Erholung, Ruhe und Gesundheit ausgelegt ist und das nun um ein autofreies Chaletdorf (9 Chalets, Naturschwimmteich etc.) erweitert werden soll. Unabhängig davon wurde zu dem geplanten Vorhaben auch bereits der Technische Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu hinzugezogen, der eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen hat. Hierbei wurde die maßgebende Nachbarschaft im Umfeld des Änderungsgebietes als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nach den internen Berechnungen der Fachdienststelle ist in der maßgebenden Nachbarschaft des Änderungsgebietes auch bei Umsetzung des Vorhabens mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 40/45 dB(A) nachts) zu rechnen. Auch das gemäß der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt relevante Spitzenpegelkriterium nachts kann mit der im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gewählten Verortung der Stellplätze gegenüber dem maßgebenden Wohngebäude („Mittelburgweg 5“) nach Aussage des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt eingehalten werden. Für die maßgebende wohngenutzte Nachbarschaft sind durch das geplante Vorhaben nach den Erkenntnissen der Fachbehörde demzufolge keine unzumutbaren Auswirkungen / Eingriffe zu erwarten. Eine gutachterliche Untersuchung der Situation wurde seitens der Fachbehörde nicht gefordert.

Zu b. Verkehrsführung

Die geplante Erweiterung der Hotelanlage ist als autofreies Chaletdorf konzipiert. Die gesamte Kfz-Erschließung der Hotelanlage einschließlich der neuen Chalets erfolgt auch künftig ausschließlich über die Mühlstraße. Von dieser Straße aus werden die unmittelbar westlich an diesen Raum anliegenden Bestandsstellplätze sowie die nördlich des Hauptgebäudes neu geplanten Stellplätze angedient. Eine direkte Zufahrt zu den neu geplanten Chalets ist nicht möglich. Der neue Weg südlich des geplanten Chaletdorfs wird künftig ausschließlich für eine Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge vorgehalten und soll demzufolge als „landwirtschaftlicher Weg“ gewidmet werden. In der Planzeichnung zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den gesamten südlichen Teil des Änderungsgebietes eine Ein- und Ausfahrt auf das Hotelareal zeichnerisch ausgeschlossen. Die einzelnen Chalets können über das interne Wegenetz lediglich fußläufig bzw. durch spezielle Kofferkulis angedient werden. Erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität bzw. der Verkehrssicherheit im Bereich des Nachbargrundstückes sind durch die geplante Erschließung der Chalets daher nicht zu befürchten.

Zu 4. Massive Geländeänderungen und Entwässerung

Bezogen auf das gesamte Plangebiet des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt von der nördlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 19/4 an der Mühlbachstraße bis zum neuen südlichen Rand der künftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ein Höhenunterschied von etwa 5 m vor. Vom nördlichen Umfeld des bestehenden Hotelgebäudes bis zum südlichen Rand der geplanten baulichen Entwicklung (Chaletdorf) fällt das Gelände um etwa 2 m ab. Zur Vermeidung von aufwendigen Geländemodellierungsmaßnahmen wird das künftige Erdgeschossniveau der neuen Chalets im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan so festgelegt, dass diese weitestgehend dem natürlichen Verlauf des vorhandenen Geländes folgen. Die geplanten Chalets sowie der Schwimmteich fügen sich damit künftig angemessen in das Bestandsgelände ein, ohne dass eine überdimensionierte Überformung des Bestandes notwendig ist.

Aus den vorgenannten Gründen sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens keine erheblich nachteiligen Belastungen für die maßgebenden Nachbargrundstücke zu erwarten, sodass für diese auch keine Wertminderung zu befürchten ist. Eine Rücknahme der Planung oder wesentliche Planungsänderung ist aus Sicht der Gemeinde demzufolge nicht erforderlich. An der Planung des Vorhabens (neues Chaletdorf mit Schwimmteich etc.) wird damit auch weiterhin festgehalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Die zu den Stellungnahmen getroffenen Abwägungsbeschlüsse wurden in Abstimmung mit dem Gemeinderat „en bloc“ gefasst. Zur besseren Lesbarkeit der Niederschrift wird das Abstimmungsergebnis jedoch jeweils bei den einzelnen Beschlüssen aufgeführt.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB zum Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).

2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Entwurfsplanung

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12.08.2026.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Vitalhotel Mittelburg"

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat bereits in der öffentlichen Sitzung am 22.11.2021 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Vorhabengebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Mittelberg, zwischen der Mühlbachstraße (teilweise einschließlich) und dem Wohngebiet „Am Mühlbachblick“ im Westen sowie der bereits bestehenden Wohn- und sonstigen Bebauung im Umfeld des Mittelburgweges im Osten. Es umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 15, 19/4, 23/4, 23/5, 23/11, 23/12, 23/14, 565, 566, 566/1, 657 und 638/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 19/5 (Mühlbachstraße), 286 und 565/4 (Mittelburg), jeweils Gemarkung Mittelberg. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht.

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 24.11.2025 wurde der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C bis F) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil G), jeweils in der Fassung vom 24.11.2025, in der Zeit vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (insgesamt 27 Fachbehörden und Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 11.12.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein:

- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten
- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 17 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu

- 18 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 20 Amprion GmbH, Asset Management
- 24 Markt Wertach
- 25 Gemeinde Nesselwang
- 26 Gemeinde Görisried
- 27 Gemeinde Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; *E-Mail vom 02.01.2026 (Gz. 24-4621.1-239/34 und 24-4622.8239/23/2)*
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; *E-Mail vom 05.01.2026*
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz; *Schreiben vom 08.01.2026 (SG 22.1-6102-WS-26.01Oy)*
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; *E-Mail vom 08.01.2026 (ALE-SCHW-B3-7517-12-114)*
- 08 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau; *E-Mail vom 19.01.2026 (GZ S433-46220_OA_Oy Mittelberg)*
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung und Recht; *E-Mail vom 23.12.2025*
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; *E-Mail vom 12.01.2026*
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH; *E-Mail vom 19.01.2026 (Vorgang 2026027)*
- 16 Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW); *Schreiben vom 30.01.2026*
- 19 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; *E-Mail vom 11.12.2025*
- 21 Gemeinde Durach; *E-Mail vom 22.12.2025*
- 22 Markt Sulzberg; *E-Mail vom 16.12.2025*
- 23 Gemeinde Rettenberg; *E-Mail vom 02.01.2026*

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt - Bauleitplanung

E-Mail vom 30.01.2026

Fachstelle Bauleitplanung / Ortsplanung:

Um auch künftig eine gute Einbindung des Hotelgebäudes in das Ortsbild sicherstellen zu können, sollte im SO 1-1 für das Baufeld des bestehenden Hotelgebäudes (Baufeld „3“) die Ausbildung eines Staffeldes in Erwägung gezogen werden.

Die umlaufende Straße sollte nach Möglichkeit östlich des bestehenden Hotelkomplexes geführt werden.

Es sollte redaktionell klargestellt werden, für welche Bereiche die Vorhaben- und Erschließungspläne gelten. Zudem sollten die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur zulässigen Wandhöhe redaktionell klargestellt werden.

In der Begründung sollte unter Kapitel „Abfallbeseitigung“ auf die Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK) Bezug genommen werden.

Anforderungen Kreisbrandrat:

Der Kreisbrandrat gibt Hinweise zu „Feuerwehruzufahrt und Bewegungsflächen“, zur „Löschwasserversorgung“ sowie zur „Brandfrüherkennung“, die im nachfolgenden Vollzug zu beachten sind.

Beschluss:

Fachstelle Bauleitplanung / Ortsplanung:

Das im Bereich SO 1-1 für das bestehende Hotelgebäude festgelegte Baufenster „3“ ist so gewählt, dass für die Bauherren künftig eine angemessene Flexibilität für eine bauliche Erweiterung / Anpassung des Bestandsgebäudes verbleibt. Andererseits wird die zulässige Überbauung innerhalb des etwa 2.000 m² umfassenden Baufensters mit der festgesetzten Grundfläche (GR) von maximal 1.600 m² im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

so begrenzt, dass eine vollständige Ausnutzung des gewählten Baufensters künftig ausgeschlossen ist. Ein Erfordernis für eine ergänzende Festsetzung eines Staffelgeschosses wird für dieses Baufenster daher nicht gesehen, zumal zum jetzigen Zeitpunkt auch noch keine konkreten Planungen für einen perspektivischen Um- / Ausbau des Bestandsgebäudes vorliegen, auf die derartige Festsetzungen Bezug nehmen könnten. Zudem wird der städtebauliche Rahmen einer künftigen baulichen Erweiterung / Anpassung des Bestandsgebäudes mit den ebenfalls getroffenen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zur Anzahl der Geschosse und der künftigen Dachform in diesem Baufenster bereits hinreichend bestimmt. Mit der Vorgabe zur zwingenden Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung wird darüber hinaus auch dieser wesentlichen nachbarschützenden Norm Rechnung getragen. Aus den genannten Gründen sind die für Baufeld „3“ getroffenen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht ausreichend, um eine verträgliche Einfügung der Bebauung im Falle einer perspektivischen Erweiterung / Umgestaltung des bestehenden Hotelkomplexes gewährleisten zu können.

Der landwirtschaftliche Weg verläuft im Bestand bereits südlich der vorhandenen Siedlungsstruktur und dient in erster Linie der Erschließung der unmittelbar an die Ortslage angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Verknüpfung zu südlich liegenden Wirtschaftswegen. Nach intensiven Abstimmungen im Vorfeld der Planung, u.a. mit dem Bayerischen Bauernverband, wird der neue Weg auch künftig wieder im unmittelbaren Anschluss an die neu geplanten Siedlungsstrukturen (neues Chalet-Dorf) geführt. Damit kann nicht nur eine klare räumliche Fassung der erweiterten Siedlungsstrukturen gewährleistet werden, es wird auch eine Durchschneidung des Hotelkomplexes und damit eine deutliche Einschränkung perspektivischer Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes und dessen unmittelbaren Umfeldes (Kfz-Stellplätze, Vorfahrt etc.) vermieden. Aus den genannten Gründen erfolgt keine Verlegung des landwirtschaftlichen Weges auf Flächen östlich des bestehenden Hotelkomplexes. Die Gemeinde Oy-Mittelberg hält an der vorgesehenen Trassenführung weiterhin fest.

Der konkrete Anwendungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan klargestellt und verdeutlicht.

Die textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur zulässigen Wandhöhe werden auf Grundlage der Anmerkungen des Landratsamtes redaktionell konkretisiert und klargestellt.

Der künftige Versiegelungsgrad wird für die geplante Erweiterung einer Hotelanlage als angemessen erachtet, um einerseits eine zu starke Flächeninanspruchnahme vermeiden und andererseits eine angemessene Anzahl an Unterkunftsmöglichkeiten schaffen zu können, die eine wirtschaftlich verträgliche Nutzung des neuen Hotelkomplexes ermöglichen. Gleichzeitig wird bei der Planung darauf geachtet, die künftige Versiegelung durch verschiedene Vorgaben (wasserdurchlässige Beläge, naturnaher Schwimmteich etc.) auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

In Kapitel „Abfallbeseitigung“ der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird auf die zuständigen Entsorgungseinrichtungen des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten verwiesen.

Anforderungen Kreisbrandrat

Die Anforderungen des Kreisbrandrates werden von den Bauherren im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt und entsprechend konkretisiert. Als Information für die Bauherren werden die Vorgaben des Kreisbrandrates als textliche Hinweise in den Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Im Zuge der bereits vor Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Verlegung der Fernwasserleitung in den neuen Weg, wird im südwestlichen Teil dieses Weges auch ein neuer Hydrant angelegt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

05_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 19.01.2026 (SG 21 - vBPlan)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn folgendes beachtet wird:

1. Kompensation:

Im Bereich der neuen Kompensationsflächen sollte keine zukünftige Erweiterung des Hotels geplant sein. Zudem sind abgehende Bäume auf diesen Flächen nachzupflanzen. Als Überwinterungs- und Eiablageplätze für Insekten sollten jährlich rotierende Brachestreifen (ca. 10-20 % der Fläche) belassen werden. Das geplante Rückhaltebecken in der Kompensationsfläche A 2 müsse naturnah angelegt werden.

2. Artenschutz:

Für abzubrechende oder umzubauende Gebäude sowie zu fällende Gehölze ist eine Überprüfung auf Lebensstätten geschützter Tiere durchzuführen und die Ergebnisse hierzu (Gutachten) im Rahmen des Bauantrags vorzulegen. Der Schwimmteich ist naturnah mit Flachwasserzonen anzulegen. Die Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind auf Grundlage eines entsprechenden Vorschlags zu

konkretisieren. Zudem sind auch noch Vorgaben zum Schutz vor Vogelschlag zu beachten (Vermeidung freistehender Glas- oder Spiegelelemente, hochwirksame Markierungen auf Glasfassaden größer 2 m² etc.). Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten auch im Umweltbericht aufgezählt werden.

Hinweise:

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf das Verbot zur Verfüllung von Bodensenken in der freien Landschaft hin. Zudem sollte die farbige Kennzeichnung des Bestandsgebäudes in der Planzeichnung nochmals überprüft werden.

Beschluss:

Zu 1. Kompensation:

Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen ist auch perspektivisch keine Erweiterung des Hotels mehr geplant. Die Flächen werden ausschließlich für eine Aufwertung von Natur und Landschaft gesichert, indem sie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Die Anmerkungen bezüglich abgehender Bäume sowie rotierender Brachestreifen werden im Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei den Festsetzungen zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen redaktionell ergänzt.

Der Regenwasserrückhalt ist als unterirdische Anlage (Rigolenfüllkörper etc.) geplant, sodass keine naturnahe Gestaltung dieser Anlage erfolgen kann. Die Flächen über dieser Anlage werden als extensive Grünlandfläche angelegt und können damit als Teil des geplanten Streuobstwiesenkomplexes fungieren, wobei sie rechnerisch nicht für die Kompensation des Ausgleichsbedarfs herangezogen werden.

Zu 2. Artenschutz:

Die geforderte Überprüfung bei Gebäudeabriss- oder -umbauarbeiten sowie bei Gehölzfällungen ist bereits bei den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Diese wird um die Forderung zur Vorlage eines entsprechenden Gutachtens im Rahmen des nachfolgenden Bauantrags redaktionell ergänzt.

Die Forderung zur naturnahen Gestaltung des Schwimmteichs mit Flachwasserzonen wird im Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt. Zudem werden auch die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (insektenfreundliche Beleuchtung, Schutz vor Vogelschlag) entsprechend den Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde im Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes redaktionell konkretisiert. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auch unter Kapitel „Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter“ im Umweltbericht redaktionell ergänzt.

Zu Hinweise:

Der Hinweis auf das Verbot der Verfüllung von Bodensenken in der freien Landschaft wird als textlicher Hinweis im Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt. Zudem wird die Farbgebung des bestehenden Hotelgebäudes (Haupt- statt Nebengebäude) in der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)

Schreiben vom 08.01.2026

Bereich Forsten:

Forstliche Belange werden nicht berührt, sodass keine Einwände gegen die Planung erhoben werden.

Bereich Landwirtschaft:

Die Baumaßnahme ist mit dem Verlust wertvoller landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden, die als Futtergrundlage für die Erzeugung von regionalen Lebensmitteln verloren gehen.

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass deren uneingeschränkte Erreichbarkeit für die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten für den Weidebetrieb weiterhin gewährleistet sein muss.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen und den Feldwegen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes bereits aufgenommen.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen haben. Zudem sind die Grenzabstände (z. B. Zäune) einzuhalten, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird.

Beschluss:

Bereich Forsten:

Die positiven Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bereich Landwirtschaft:

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Um auch weiterhin eine uneingeschränkte Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sicherstellen zu können, wird am Rand der geplanten Erweiterung der Hotelanlage auch wieder ein neuer landwirtschaftlicher Weg ausgebildet. Dieser Weg wird einschließlich der geplanten Ausweichbereiche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ planungsrechtlich gesichert und ist vor Beginn der Bauarbeiten zur Erweiterung der Hotelanlage herzustellen.

Wie vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten dargestellt, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits auf die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Staub, Geruch, Lärm etc.) hingewiesen. Zudem wird in dem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag auch noch eine ergänzende vertragliche Regelung hierzu getroffen.

Die am künftigen Ortsrand geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden in Form einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland gestaltet. Bei der künftig extensiven Bewirtschaftung dieser Flächen wird in gewissem Rahmen auch weiterhin noch eine Nutzung der Flächen als Futtergrundlage möglich sein (Mahd oder Beweidung), wobei diese aber nicht mehr in der gleichen Intensität, wie bei der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung erfolgen kann.

Durch die Anlage der Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Grünflächen zu erwarten, zumal vergleichbare Nutzungstypen (extensiv bzw. intensiv genutztes Grünland) vorliegen. Zudem werden mit den Pflanzmaßnahmen und Zäunen etc. künftig auch die erforderlichen Grenzabstände zu weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen eingehalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

E-Mail vom 30.01.2026 (1-4622-OA 128-2153/2026)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind für die Planung folgende Punkte relevant und zu beachten:

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Grundsätzlich ist das Schmutzwasser aus dem Plangebiet an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen und in der Kläranlage nach dem Stand der Technik zu reinigen.

Gemäß den Vorgaben des Bescheids vom 04.12.2023 zum „Vollzug der Wassergesetze; Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage Oy-Mittelberg in den Sennenbach und Einleitung von Mischwasser über die Entlastungsanlage in den Oymühlbach“, kann bis zum Anschluss an den Abwasserverband Kempten (bis spätestens 31.12.2028) keinen Neuanschlüssen (Anschluss von weiteren Anwesen bzw. Ausweisung von Baugebieten) an die Kläranlage Oy-Mittelberg mehr zugestimmt werden.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt. Laut der vorliegenden „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ unter Abschnitt 5.2.2 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102-2 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Laut Abschnitt 5.2.2 „Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Vorentwurf)“ ist für den Bereich der privaten Grundstücksflächen geplant, anfallendes Niederschlagswasser gedrosselt einem neu geplanten Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser soll in eine Regenrückhalteeinrichtung ($V = \text{ca. } 50 \text{ m}^3$) münden.

Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Seitenarm des Faistenoyer Baches. Für den nördlichen Teil des Plangebietes (Teilbereich 1-1) ergibt sich laut vorliegender Begründung keine Veränderung des Status quo. Bestehende Anschlüsse an das gemeindliche Kanalnetz sollen genutzt werden. Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, ob es sich bei der genannten Kanalisation um ein Trenn- oder Mischsystem handelt. Liegt im Planbereich ein Mischsystem vor (Schmutz- und Niederschlagswasser in einem Kanal), ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob die Bestandanschlüsse für anfallendes Niederschlagswasser vom Mischwasserkanal entkoppelt und zusätzlich der neu geplanten Regenwasserkanalisation (siehe oben) zugeleitet werden können. Somit könnte der Zufluss an nicht behandlungsbefähigtem Regenwasser zur Kläranlage verringert werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Versickerung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit der technischen Richtlinie TRENGW (Grundwasser) möglich. Einleitungen in Oberflächengewässer von Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² werden in der technischen Richtlinie TRENOG (Oberflächengewässer) geregelt.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden sollten in der Satzung zum Bebauungsplan des Vorhabens als Festsetzung bzw. Auflage ergänzt werden, um eine Beeinträchtigung für den Boden auf ein Minimum zu reduzieren.

Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatte) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- 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).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6 - 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bodenkundliche Baubegleitung:

- Aufgrund der Größe des Vorhabens ist eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens zu beauftragen (BBodSchV §4 (5)).
- Die mit der bodenkundlichen Baubegleitung beauftragte Person muss über die notwendige Sach- und Fachkunde verfügen. So soll sichergestellt werden, dass es durch das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt.
- Durch die bodenkundliche Baubegleitung können Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse vermieden, die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern erleichtert sowie die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss reduziert werden.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet

und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. An die überplante Fläche ragt das ehemalige Wasserschutzgebiet der Wasserversorgung Faistenoy, Quelle Mittelberg heran. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns sind im Planbereich keine Oberflächengewässer bzw. keine rechnerisch ermittelten Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse bekannt. Dies bedeutet 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 wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser

Auch abseits von Gewässern sind Gebäude durch Wasser, Starkregen, Sturzfluten und hohe Grundwasserstände gefährdet. Überflutungen von Straßen oder Sturzfluten können bei lokalen Unwettern überall auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Der vorgesehene Geltungsbereich liegt in bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereiches. Daher muss bei der Vorhabens- und Erschließungsplanung insbesondere auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag und auf zeitweise erhöhte Grundwasserstände geachtet werden. Wir empfehlen, das Risiko urbaner Sturzfluten und deren Auswirkungen unter der Berücksichtigung von Geländeneigung und Gebäudeanordnungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planung mit aufzunehmen.

Planer und Bauherren sollten unabhängig von der Gewässernähe oder bisher bekannten Grundwasserständen bereits in der Bauleitplanung darauf hingewiesen werden, Keller wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

Wir verweisen außerdem auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes.

Geplanter Schwimmteich

Innerhalb der vorgesehenen neuen Anlage ist die Herstellung und der Betrieb eines Schwimmteichs vorgesehen. Es ist zu klären, ob dieser vorgesehene Schwimmteich einen Anschluss zu einem bestehenden Gewässer erhält. Dann liegt ggf. ein genehmigungspflichtiger Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG vor und dieser Schwimmteich selbst wird zu einem Gewässer im Sinne des Wasserrechts. Es ist im Weiteren zu klären, ob dieser Schwimmteich sein Wasser von einem Gewässer (= Oberflächengewässer oder Grundwasser) erhält und/oder sein Überwasser in ein Gewässer einleitet und somit erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des § 9 WHG vorliegen.

Beschluss:

Zu Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser:

Zu Schmutzwasser:

In einem Abstimmungsgespräch am 17.03.2026 im Rathaus Oy-Mittelberg wurde u.a. mit Vertretern des Wasserwirtschaftsamtes Kempten und dem Abwasserzweckverband Kempten vereinbart, dass auf eine Einleitung des im Bereich der bestehenden Gebäude und befestigten Flächen des Hotels anfallenden Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation künftig verzichtet wird. Dieses Niederschlagswasser wird künftig einem neuen Regenwasserkanal zugeleitet, welcher auch das Niederschlagswasser aus dem Bereich der neuen Chalets aufnimmt, und dieses über eine neue Rückhalteinrichtung dem etwa 200 m westlich der Hotelanlagen liegenden Mühlbach zuführt. Mit der Abkoppelung des im Bereich der bereits bestehenden Hotelanlage anfallenden Niederschlagswassers von der bestehenden örtlichen Mischwasserkanalisation, wird eine Entlastung der Kläranlage und der Mischwasserentlastung erzielt, sodass im Gegenzug die Schmutzwasserbeseitigung der neu geplanten Chalets über die örtliche Mischwasserkanalisation erfolgen kann. Hierfür wird auf den privaten Grundstücksflächen eine neue Druckwasserleitung ausgebildet, die im Nordosten des Sondergebietes an den hier verlaufenden Abwassersammler angeschlossen wird. Mit der geplanten Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung, die in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch entsprechend dargelegt und erläutert wird, können die diesbezüglichen Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt werden, was vom Wasserwirtschaftsamt mit Schreiben vom 18.05.2026 an die Gemeinde auch bereits bestätigt wurde. Die verbindliche Umsetzung der Anlagen zur Niederschlags- und

Schmutzwasserentsorgung wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ergänzend auch noch im Rahmen des Durchführungsvertrages vertraglich geregelt.

Zu Niederschlagswasser:

Wie bei der Würdigung der Schmutzwasserthematik bereits dargelegt, erfolgt die Entwässerung der geplanten Erweiterungsflächen im Trennsystem. Das im Bereich des neuen Chaletdorfs anfallende Niederschlagswasser wird über einen neuen Regenwasserkanal entwässert, welcher dieses einer neuen, unmittelbar südlich des neuen landwirtschaftlichen Weges geplanten Rückhalteinrichtung (Rigolenfüllkörper etc.) zuleitet, über die das Niederschlagswasser dann gedrosselt dem etwa 200 m westlich der Hotelanlage liegenden Mühlbach zugeführt wird. Für die geplante Niederschlagswasserentwässerung und Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach wird im nachfolgenden Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Bauherrn in Eigenregie eine wasserrechtliche Erlaubnis mit den erforderlichen Nachweisen und technischen Planungen beantragt. Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers wird in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage der bereits durchgeführten technischen Berechnungen / Planungen (Entwässerungskonzeption) auch entsprechend dargelegt und erläutert.

Zu Vorsorgender Bodenschutz:

Bei den seitens des Wasserwirtschaftsamtes zum vorsorgenden Bodenschutz vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich vorwiegend um Maßnahmen, die aufgrund geltender Rechtslage ohnehin bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Unabhängig davon werden diese als Information für die Bauherrn als textliche Hinweise im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Zur Wasserversorgung:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Das bisherige Wasserschutzgebiet wurde bereits vor mehreren Jahren aufgelassen und ist daher nicht mehr von Relevanz. Die geplante Bebauung wird an das Trinkwassernetz des örtlichen Versorgers angeschlossen, wodurch eine zuverlässige Wasserversorgung sichergestellt werden kann.

Zu Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde bzw. dem Betreiber der Hotelanlage sind im Bereich des Plangebietes keine kleineren oder verrohrte Gewässer bekannt, sodass diesbezüglich auch keine wasserwirtschaftlichen Belange oder wasserrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

Zu wild abfließendes Wasser:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld keine potenziellen Fließwege im Falle eines derartigen Extremereignisses dargestellt. Demzufolge ist der überplante Bereich auch nicht als „wassersensibler Bereich“ eingestuft. Die neu geplanten Chalets werden höhenmäßig so verortet, dass eine Betroffenheit bei derartigen Extremereignissen weitestmöglich ausgeschlossen werden kann. Zudem werden diese Gebäude auch ohne Keller ausgeführt.

Unabhängig davon werden die seitens des Wasserwirtschaftsamtes vorgebrachten Hinweise und vorgeschlagenen Maßnahmen als Information für die Bauherrn als textliche Hinweise redaktionell in den Textteil zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

Zu geplanter Schwimmteich:

Der geplante Schwimmteich ist als Naturteich ohne Anschluss an ein bestehendes Gewässer vorgesehen (kein Zulauf oder Ablauf). Die erstmalige Befüllung dieses Teichs soll vorrangig über eine Nutzung von Regenwasser erfolgen. Sofern erforderlich, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Errichtung des Schwimmteichs im nachfolgenden Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Bauherrn in Eigenregie beantragt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

15_Energiegenossenschaft Mittelberg e. G.; E-Mail vom 28.01.2026

Schreiben vom 18.05.2026 (1-4622-OA 128-11592/2026)

Seitens der Energiegenossenschaft Mittelberg wird als Trinkwasserversorger darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits angeführte Querung einer Trinkwasserhauptleitung über die private Grundstücksfläche des Chaletdorfs ein unverzichtbarer Bestandteil des Trinkwassernetzes zur sicheren Trinkwasserversorgung dieses Teils von Mittelberg ist.

Der künftig über die privaten Grundstücksflächen verlaufende Teil einer neuen Wasserleitung ist mit Leitungsführungs- und Betretungsrechten zugunsten der Versorgungsträger dringlich zu sichern.

Beschluss:

Zur Gewährleistung einer gesicherten Trinkwasserversorgung (Ringschluss) wird an der neu geplanten Trinkwasserhauptleitung über die private Grundstücksfläche der Hotelanlage auch weiterhin festgehalten. Für deren grundbuchrechtliche Sicherung sind zwischen der Energiegenossenschaft und dem Eigentümer der privaten Flächen im nachfolgenden Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechende Leitungs- und Betretungsrechte etc. zu vereinbaren. Diese Thematik liegt nicht im Verantwortungsbereich der Gemeinde.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ ein.

B01_Bürger 1

E-Mail vom 29.01.2026 und 10.02.2026

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen die oben genannten Bauleitplanverfahren (Vorentwürfe jeweils in der Fassung vom 24.11.2025) bereits jetzt folgende Einwendungen:

1. Unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG)

Die vorliegende Planung sieht vor, dass bestehende Ein- und Zufahrten zum Grundstück unserer Mandantschaft blockiert bzw. überplant werden. Ein Entzug oder eine wesentliche Erschwerung der notwendigen Erschließung verletzt die Anliegerrechte nach §§ 88 Abs. 2 und 2 BauGB. Hier ist die Planung unverzüglich entsprechend zu überarbeiten, um die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft zu sichern.

2. Verletzung des Bauordnungsrechts und Abstandsflächen

- c) Abstandsflächenunterschreitung: Die Planung sieht Baukörper und Parkplätze unmittelbar vor dem Eingang unserer Mandantschaft sowie an der Grundstücksgrenze vor, wobei die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 3 Metern nicht gewahrt bleibt.*
- d) Planungsfehler: Das Wohnhaus unserer Mandantschaft ist in den zugänglichen Planunterlagen teilweise gar nicht, in falscher Größe oder ohne die tatsächliche Begrünung (Bäume/Hecken) dargestellt. Eine rechtssichere Abwägung der Nachbarbelange ist auf dieser fehlerhaften Datengrundlage ausgeschlossen.*

3. Unzumutbare Immissionsbelastung und Verkehrsführung

- a) Lärmemissionen: Die Errichtung eines Chaletdorfes mit Badeteich in direkter Nachbarschaft führt zu unzumutbarem Lärm durch Hotelbetrieb, Poolnutzung und Veranstaltungen, es handelt sich bei der bestehenden Nachbarschaft um ein allgemeines Wohngebiet, in welches unzumutbar eingegriffen wird.*
- b) Verkehrsführung: Die Planung sieht vor, dass der Gäste- und Lieferverkehr zu den Chalets ausschließlich über den Weg zwischen dem Anwesen unserer Mandantschaft und dem bestehenden Betrieb geführt wird. Hierdurch leidet die Wohnqualität erheblich, zudem ist die Verkehrssicherheit massiv gefährdet.*

In den einzuholenden Gutachten ist das Bestandsgebäude unserer Mandantschaft zwingend als relevanter Immissionsort einzubeziehen.

4. Massive Geländeänderungen und Entwässerung

Das Vitalhotel liegt auf etwa 997,5 m ü NN, während das südliche Ende des Chaletdorfs auf ca. 987 m ü NN geplant ist. Vorgesehen ist ein ebenes Gelände samt Schwimmteich, der denklogisch eine Tiefe von 10 m aufweisen muss, um an der geplanten Stelle situiert werden zu können. Die vorgesehenen massiven Erdaufschüttungen zur Schaffung eines ebenen Geländes mit Schwimmteich stellen einen erheblichen Eingriff in das ökologische Gefüge dar. Hierzu ist eine detaillierte umwelt- und gewässerfachliche Prüfung durch das Landratsamt erforderlich. Unsere Mandantschaft fordert die Rücknahme der Planung hinsichtlich der blockierten Grundstücksbereiche sowie eine vollständige Neubewertung der Verkehrserschließung und der Abstandsflächen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei Umsetzung der Planung in der jetzigen Form erhebliche Belastungen und Wertminderungen des Grundstücks unserer Mandantschaft eintreten können, die es zu verhindern gilt.

Beschluss:

Zu 1. Unzulässiger Eingriff in das Eigentumsrecht (Art. 14 GG)

Mit der aktuellen Planung erfolgt keine Überplanung der im Osten des Grundstückes des Bürgers liegenden Hauptgrundstückszufahrt. Für die darüber hinaus bestehende fußläufige Zuwegung im westlichen Teil des

Grundstückes des Bürgers wird die Planung nochmals dahingehend angepasst / konkretisiert, dass die öffentliche Verkehrsfläche des Mittelburgweges auch künftig bis auf Höhe der westlichen Grenze des Grundstückes des Bürgers verläuft. Damit liegt das Grundstück des Bürgers auch nach Umsetzung des geplanten Vorhabens weiterhin auf gesamter Länge an einer öffentlich gewidmeten Erschließungsstraße an. Eine Erschwerung der Erschließung kann für den Bürger künftig ausgeschlossen werden.

Zu 2. Verletzung des Bauordnungsrechts und Abstandsflächen

Zu a. Abstandsflächenunterschreitung

Die aktuelle Planung sieht keine Gebäude unmittelbar vor dem Eingang sowie an der Grundstücksgrenze des Bürgers vor. Die für die bestehenden bzw. geplanten Gebäude gewählten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) liegen durchwegs in einem Abstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück. Mit der ergänzenden Vorgabe zur zwingenden Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO) im Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus auch dieser wesentlichen nachbarschützenden Norm bei der Planung vollumfänglich Rechnung getragen. Die gesetzlichen Anforderungen an eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung werden damit auch künftig in Nachbarschaft des Plangebietes eingehalten.

Nach Art. 6 BayBO sind vor den Außenwänden von oberirdischen Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten. Für oberirdische Stellplätze ohne Überbauung (Carport etc.) sind hingegen keine Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten. Unabhängig davon ist entlang der Grenze zum Nachbargrundstück bereits eine relativ markante Heckenstruktur vorhanden, die auch künftig weitestgehend erhalten werden soll.

Aus den genannten Gründen ist auch künftig von einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorgaben auszugehen.

Zu b. Planungsfehler

Die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan basiert auf der aktuellen Katastergrundlage, die der Gemeinde von der Bayerischen Vermessungsverwaltung zur Verfügung gestellt wird. Demzufolge sind in der Planzeichnung auch die in dieser Katastergrundlage enthaltenen Gebäudestrukturen als Bestandsgebäude (Haupt- / Nebengebäude) dargestellt. Eine Darstellung von Gehölzbeständen oder sonstigen bestehenden Gehölzstrukturen auf Nachbargrundstücken, d. h. auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, ist regelmäßig nicht Bestandteil der Planungsinhalte eines Bebauungsplanes. Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen werden regelmäßig nur für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Unabhängig davon fließen derartige Strukturen aber grundsätzlich in den kommunalen Abwägungsprozess eines neuen Vorhabens ein. Im Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird das bislang noch nicht dargestellte Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück redaktionell ergänzt.

Zu 3. Unzumutbare Immissionsbelastung und Verkehrsführung

Zu a. Lärmemissionen:

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Vitalhotels, dessen Nutzungsschwerpunkt im Wesentlichen auf Erholung, Ruhe und Gesundheit ausgelegt ist und das nun um ein autofreies Chaletdorf (9 Chalets, Naturschwimmteich etc.) erweitert werden soll. Unabhängig davon wurde zu dem geplanten Vorhaben auch bereits der Technische Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu hinzugezogen, der eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planung vorgenommen hat. Hierbei wurde die maßgebende Nachbarschaft im Umfeld des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Nach den internen Berechnungen der Fachdienststelle ist in der maßgebenden Nachbarschaft des Plangebietes auch bei Umsetzung des Vorhabens mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tagsüber, 40/45 dB(A) nachts) zu rechnen. Auch das gemäß der Parkplatzlärmstudie des Landesamtes für Umwelt relevante Spitzenpegelkriterium nachts kann mit der gewählten Verortung der Stellplätze gegenüber dem maßgebenden Wohngebäude („Mittelburgweg 5“) nach Aussage des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt eingehalten werden. Für die maßgebende wohngenutzte Nachbarschaft sind durch das geplante Vorhaben nach den Erkenntnissen der Fachbehörde demzufolge keine unzumutbaren Auswirkungen / Eingriffe zu erwarten. Eine gutachterliche Untersuchung der Situation wurde seitens der Fachbehörde nicht gefordert.

Zu b. Verkehrsführung

Die geplante Erweiterung der Hotelanlage ist als autofreies Chaletdorf konzipiert. Die gesamte Kfz-Erschließung der Hotelanlage einschließlich der neuen Chalets erfolgt auch künftig ausschließlich über die Mühlstraße. Von dieser Straße aus werden die unmittelbar westlich an diesen Raum anliegenden Bestandsstellplätze sowie die nördlich des Hauptgebäudes neu geplanten Stellplätze angedient. Eine direkte Zufahrt zu den neu geplanten Chalets ist nicht möglich. Der neue Weg südlich des geplanten Chaletdorfs wird künftig ausschließlich für eine Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge vorgehalten und soll demzufolge als „landwirtschaftlicher Weg“ gewidmet werden. In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für den gesamten südlichen Teil des Plangebietes eine Ein- und Ausfahrt auf das Hotelareal zeichnerisch ausgeschlossen. Die

einzelnen Chalets können über das interne Wegenetz lediglich fußläufig bzw. durch spezielle Kofferkulis angedient werden. Erhebliche Einschränkungen der Wohnqualität bzw. der Verkehrssicherheit im Bereich des Nachbargrundstückes sind durch die geplante Erschließung der Chalets daher nicht zu befürchten.

Zu 4. Massive Geländeänderungen und Entwässerung

Bezogen auf das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt von der nördlichen Grenze des Grundstückes Flur Nr. 19/4 an der Mühlbachstraße bis zum neuen südlichen Rand der künftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ein Höhenunterschied von etwa 5 m vor. Vom nördlichen Umfeld des bestehenden Hotelgebäudes bis zum südlichen Rand der geplanten baulichen Entwicklung (Chaletdorf) fällt das Gelände um etwa 2 m ab. Zur Vermeidung von aufwendigen Geländemodellierungsmaßnahmen wird das künftige Erdgeschossniveau der neuen Chalets im vorhabenbezogenen Bebauungsplan so festgelegt, dass diese weitestgehend dem natürlichen Verlauf des vorhandenen Geländes folgen. Die geplanten Chalets sowie der Schwimmteich fügen sich damit künftig angemessen in das Bestandsgelände ein, ohne dass eine überdimensionierte Überformung des Bestandes notwendig ist.

Aus den vorgenannten Gründen sind bei Umsetzung des geplanten Vorhabens keine erheblich nachteiligen Belastungen für die maßgebenden Nachbargrundstücke zu erwarten, sodass für diese auch keine Wertminderung zu befürchten ist. Eine Rücknahme der Planung oder wesentliche Planungsänderung ist aus Sicht der Gemeinde demzufolge nicht erforderlich. An der Planung des Vorhabens (neues Chaletdorf mit Schwimmteich etc.) wird damit auch weiterhin festgehalten.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Die zu den Stellungnahmen getroffenen Abwägungsbeschlüsse wurden in Abstimmung mit dem Gemeinderat „en bloc“ gefasst. Zur besseren Lesbarkeit der Niederschrift wird das Abstimmungsergebnis jedoch jeweils bei den einzelnen Beschlüssen aufgeführt.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Entwurfsplanung

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Vitalhotel Mittelburg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C bis F) sowie der Begründung mit Umweltbericht (Teil G), jeweils in der Fassung vom 12.08.2026.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

4. Verschiedenes, Anfragen

Hierzu lagen keine Wortmeldungen vor.

Oy-Mittelberg, den 25.08.2026

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister