Gemeinde Oy-Mittelberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Yoga-Vidya Maria-Rain"

Büro Sieber, Lindau (B)
Datum: 03.11.2016

Ergebnisvermerk

Anlass:	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Datum:	24.10.2016
Ort:	Kurhaus Oy, Sitzungs-Saal, Wertacher Straße 11, 87466 Oy-Mittelberg

Teilnehmer: Siehe Teilnehmerliste

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bgm. Haslach, Gemeinde Oy-Mittelberg
- Hr. Bauamtsleiter Haug, Gemeinde Oy-Mittelberg
- Hr. Sieber, Hr. Remmler, Büro Sieber

1. Vorstellung der Planung

1.1 Hr. Bgm. Haslach und Hr. Sieber stellen das geplante Vorhaben sowie die Rahmenbedingungen vor.

1.2 Im Anschluss daran beginnt die Erörterung mit den anwesenden Bürgern.

2. Hr. Hermann Riefler

2.1 Hr. Riefler erkundigt sich, wie das zukünftige Parkplatzkonzept, evtl. sogar mit Tiefgarage, aussehen soll. Derzeit werden ja teilweise Parkplätze der Kirche durch Besucher des Yoga-Zentrums genutzt. Dies stört im Grunde auch nicht, allerdings werden die Parkplätze zu hohen kirchlichen Feiertagen (z.B. Mariä Himmelfahrt) gebraucht.

2.2 Hr. Bgm. Haslach weist darauf hin, dass das Parkplatzkonzept derzeit erarbeitet wird. Ob eine Tiefgarage integriert wird, kann derzeit nicht hinreichend bestätigt oder ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger und die Gemeinde sind sich aber bewusst, dass ein ausreichender und gesicherter Parkplatznachweis notwendig ist.

2.3 Hr. Riefler fragt an, ob statt eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch ein allgemeiner Bebauungsplan, wie teilweise vom Gemeinderat angefragt, aufgestellt werden könnte.

2.4 Hr. Sieber weist darauf hin, dass über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben planungsrechtlich begrenzt und geregelt werden kann. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag sind hierbei besondere Werkzeuge des Baugesetzbuches, die eine planungsrechtliche und städtebauliche Sicherheit für die Gemeinde darstellen. Diese Möglichkeit besteht mit einem allgemeinen Bebauungsplan jedoch nicht. Hr. Sieber empfiehlt daher die planungsrechtliche Regelung des Vorhabens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3. Hr. Georg Griesbauer

3.1 Hr. Griesbauer möchte wissen, wie mit dem Hangwasser bei dem geplanten Vorhaben umgegangen wird. Dieses ist besonders nördlich des geplanten Vorhabens sehr stark.

3.2 Hr. Sieber gibt an, dass über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Regelung möglich ist. Möglichkeiten wie eine gezielte Ableitung des Hangwassers sowie Zwischenpufferung auf dem Grundstück von "Yoga-Vidya" selbst sind denkbar. Ein konkretes Konzept wird hier aber noch durch den Architekten, Hrn. Kothoff, ausgearbeitet.

3.3 Hr. Griesbauer gibt hier zu bedenken, dass auf Grund des Höhenverlaufes nach einem Starkregen auf der Wiese von "Yoga-Vidya" sich das Niederschlagswasser sammelt und nur sehr langsam versickert. Eine Zwischenpufferung könnte daher unzureichend sein.

3.4 Hr. Sieber meint darauf, dass hier vielleicht die Modellierung eines Regenrückhaltebeckens ein probates Mittel sein könnte. Um hier allerdings genauere Aussagen treffen zu können, sollte ein Baugrundgutachten eingeholt werden.

3.5 Hr. Griesbauer fragt an, wie die geplante Grünfläche, also der Garten von "Yoga-Vidya", planungsrechtlich behandelt wird. Der Gemeinderat hatte ja bereits beschlossen, dass diese Fläche nicht bebaut werden darf.

3.6 Hr. Remmler zeigt auf, dass bereits im Flächennutzungsplan lediglich die zukünftig bebauten Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus eine Grünfläche festgesetzt, auf der der naturschutzrechtliche Ausgleich realisiert werden soll. Es wird dadurch auf beiden Ebenen der Bauleitplanung sichergestellt, dass keine Bebauungen im Garten von "Yoga-Vidya" zulässig sind.

3.7 Hr. Griesbauer merkt an, dass die jetzige Yoga-Fläche im Garten mit Steinen begrenzt ist. Wie sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten hierzu.

3.8 Hr. Sieber weist darauf hin, dass über den Durchführungsvertrag geregelt werden könnte, dass die Steine zu entfernen sind und zukünftig keine weiteren Steinkreise angelegt werden sollten.

3.9 Hr. Griesbauer gibt zu bedenken, dass das Grundstück von "Yoga-Vidya" zwischenzeitlich mit einem stärkeren Holzzaun eingefriedet wurde. Wie kann hier mit umgegangen werden, dass eine möglichst naturnahe Einfriedung geschaffen wird.

3.10 Hr. Bgm. Haslach antwortet, dass die Art der Einfriedung noch nicht besprochen wurde. Es sollten aber auch hier Regelungen getroffen werden, die einen möglichst harmonischen Übergang zur Landschaft hin sicherstellen.

i.A. C. Remmler

Abdruck per E-Mail an:
- Hrn. Bgm. Haslach
- Hrn. Haug
- Hrn. Kothoff