

## Gemeinde Oy-Mittelberg

# Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg 1"

Büro Sieber, Lindau (B)

Datum: 21.10.2019

## Ergebnisvermerk

Anlass: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Datum: 17.10.2019

Ort: Kurhaus, Wertacher Straße 11

Für die Gemeinde bzw. die Planungsbüros waren anwesend:

- Hr. Bürgermeister Haslach, Hr. Bauamtsleiter Haug, Gemeinde Oy-Mittelberg
- Hr. Rehmann (Geschäftsleitung, Stadtplaner), Hr. Kurz (Immissionsschutz), Büro Sieber

### 1. Allgemein

- 1.1 Die Gemeinde Oy-Mittelberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick", die im Rahmen der Aufstellung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg 1". Die Planung ist erforderlich, um der großen Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Bauleitplanung geändert.
- 1.2 Herr Bürgermeister Haslach begrüßt alle Teilnehmenden und erläutert den Zweck der Veranstaltung. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung eine frühzeitige Bürgerinformation sei und demnach noch Änderungen vorgenommen werden können. Weiter erläutert Herr Bürgermeister Haslach, dass aufgrund der frühen Phase der Planung noch kein Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt.
- 1.3 Am 08.02.2018 fand ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung im Landratsamt Oberallgäu statt. Dabei wurden die Grundzüge der Planung erörtert und auf dieser Basis eine Konzeption für das weitere Bauleitplanungsverfahren entwickelt.

### 2. Ablauf des Bürgertermins

- 2.1 Herr Bürgermeister Haslach begrüßt alle Teilnehmenden und erläutert den Zweck der Veranstaltung. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung eine frühzeitige Bürgerinformation ist und demnach noch Änderungen an der Planung vorgenommen werden können. Weiter erläutert Herr Bürgermeister Haslach, dass aufgrund der frühen Phase der Planung noch kein Entwurf des Bebauungsplanes vorliegt.

- 2.2 Zu Beginn stellt Hr. Rehmann den aktuellen Stand der Planung anhand zweier städtebaulichen Entwürfen vor. Die städtebaulichen Entwürfe sollen einen Einblick geben, wie das Plangebiet mit Wohnbebauung aus der Vogelperspektive aussehen könnte. In der ersten Variante wird das Plangebiet mit der Option von zwei Doppelhäusern dargestellt, dadurch könnten in dem Plangebiet elf Wohngebäude umgesetzt werden. Die Doppelhäuser sollen dabei ein Angebot für günstigen Wohnraum darstellen. Die zweite Variante sieht ausschließlich Einzelhäuser vor. Aufgrund des etwas höheren Platzanspruchs dieser, können im Plangebiet zehn Einheiten umgesetzt werden.
- 2.3 Herr Bürgermeister Haslach fragt die Anwesenden, ob Interesse an der ersten Variante mit Doppelhäusern besteht. Diesbezüglich erfolgte aus dem Publikum keine Resonanz.
- 2.4 Hr. Kurz stellt die Situation aus Sicht des Immissionsschutzes dar. Westlich der geplanten Wohnbebauung befindet sich eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle von der Geruchs-Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß den Maßgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) Immissionswerte von 0,1 (10 % relative Häufigkeit der Geruchsstunden) zulässig. Bis zu einem Abstand von ca. 80 m ist in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit Konflikten bezüglich der Geruchs-Immissionen zu rechnen. Um den Landwirt durch die geplante Wohnbebauung nicht in seiner Tätigkeit einzuschränken wird dieser mit in dem Bebauungsplan aufgenommen. Der Bereich bis zu einem Abstand von 80 m soll als Dorfgebiet (MD) mit höheren Immissionswerten von 0,15 ausgewiesen werden.
3. Bürgerfragen
- 3.1 Ein Bürger möchte wissen, welchem Zweck die Straße nach Süden zur Grünfläche dient.
- Hr. Rehmann erläutert, dass dieser Weg keine Straße darstellt, sondern als Auslass für den Landwirt geplant ist. Dieser Auslass bietet auch andere Vorteile für das Gebiet. Er kann beispielsweise auch als Ablagerungsfläche bei starkem Schneefall dienen.
- 3.2 Ein Bürger möchte wissen, welche Höhe bei den geplanten Wohnhäusern zulässig wird.
- Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass sich die Planung in einem frühzeitigen Stadium befindet und noch keine abschließenden Höhen festgelegt wurden. Weiterhin ergänzt er, dass die Tendenz der Gemeinde zwei Vollgeschosse ohne Dachausbau oder ein Vollgeschoss mit Dachausbau vorsieht.
- 3.3 Ein Bürger möchte wissen, was die "grüne Fläche" im Osten des städtebaulichen Entwurfs darstellt.
- Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass es sich dabei um kein Bauland handelt. Hr. Rehmann ergänzt, dass hier gegebenenfalls Parkplätze entstehen könnten.
- 3.4 Ein Bürger möchte wissen, wie zukünftig die Zufahrt zu den Parkplätzen des angrenzenden Wohngebäudes auf der Fl.-Nr.: 570/4 erfolgt.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass die Parkierungssituation des genannten Wohngebäudes ein wichtiger Bestandteil der Planung ist, da diese teilweise überplant wird. Die Gemeinde erarbeitet mit der WWG ein Konzept, um weiterhin ausreichend Parkplätze zur Verfügung stellen zu können. Die westlichen Parkplätze sowie deren Zufahrt bleiben erhalten. Dieser Parkbereich befindet sich in dem Bebauungsplan "Mittelberg 1". Dieser wird in der aktuellen Planung dahingehend geändert, dass ein Parkdeck zulässig wird. Südlich des Gebäudes im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" sollen weitere Stellplätze mit einer Eingrünung entstehen. Zum jetzigen Stand sollen mit diesen Maßnahmen die Parkplätze, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick" entfallen, kompensiert werden.

- 3.5 Ein Bürger weist darauf hin, dass die Planung eine schöne Grünfläche zerstören würde, welche durch ein zu dicht bebautes Wohngebiet ersetzt werden würde. Der städtebauliche Entwurf des Büro Siebers ähnelt Wohngebieten im Rheinneckargebiet und sei in Oy-Mittelberg nicht angebracht. Des Weiteren weist der Bürger darauf hin, dass es in Mittelberg andere und bessere Flächen gäbe, um Wohnraum zu schaffen. Auch in bereits bestehenden Bebauungsplänen seien noch Bauplätze frei. Daher wird an dem Bedarf gezweifelt.

Ein anderer Bürger ergänzt, dass er auf der Suche nach einem Bauplatz ist, momentan jedoch keine zur Verfügung stehen und der Bedarf sehr wohl vorhanden sei.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass durch die Planung nur ein kleiner Teil der vorhandenen Grünfläche bebaut wird. Weiter wird ergänzt, dass die Ortseinfahrt bisher durch den großen Wohnblock auf der Fl.-Nr.: 570/4 als städtebaulich unvorteilhaft zu erachten sei und die geplante Bebauung dessen Wirkung etwas abmildern würde. Um derzeit eines der freien Grundstücke erwerben zu können sind bestimmte Kriterien zu erfüllen, weshalb die Aussage, dass genügend Bauplätze vorhanden seien als relativ zu bewerten ist. Unabhängig von der Fläche, die überplant werden soll, sind immer Beschwerden der angrenzenden Anwohner zu erwarten.

Der Bürger wirft nochmals ein, dass das Verbauen des Mühlbachtals eine "Schande" sei und die Bebauung zu dicht geplant sei.

Hr. Bgm. Haslach weist erneut darauf hin, dass durch die Planung nur ein kleiner Teil der vorhandenen Grünfläche bebaut werden soll und das Mühlbachtal erhalten bleibt, daher auch der Titel des Bebauungsplanes "Mittelberg Mühlbachblick". Hr. Bgm. Haslach ergänzt, dass die Planung noch nicht abschließend sei und man gegebenenfalls nochmal über die Größe der Grundstücke diskutieren könne.

Der Bürger weist erneut darauf hin, dass die Bebauung deutlich zu dicht erfolgen könnte und ob das Büro Sieber diese gegebenenfalls in einer 3D-Ansicht darstellen könnte. Zusätzlich fragt er erneut, ob von der Gemeinde andere Flächen geprüft und in Betracht gezogen wurden.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass die Gemeinde ständig nach verfügbaren Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes Ausschau hält. Dabei müssen die Flächen jedoch nicht nur planungsrechtlich geeignet sein, sondern es müsse auch eine Möglichkeit für die Gemeinde geben, diese Flächen zu erwerben.

- 3.6 Ein Bürger möchte wissen, wie dicht die Bebauung denn erfolgen dürfte. Dies müsste doch über einen Faktor oder ähnliches geregelt werden. Er merkt an, dass die Bebauung dadurch gegebenenfalls nicht so dicht wird, wie es auf dem städtebaulichen Entwurf des Büro Sieber erscheint.

Hr. Bgm. Haslach und Hr. Rehmann erläutern, dass dies über die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 der BauNVO geregelt wird. In einem allgemeinen Wohngebiet ist maximal eine GRZ von 0,4 zulässig. Dies würde bedeuten, dass bei einem 500 m<sup>2</sup> Grundstück 200 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden dürften. Da man sich jedoch noch in einem frühen Stadium der Planung befinde, sei hier noch nicht abschließend beschlossen, ob das Maximum zum Tragen kommt.

Ein anderer Bürger möchte wissen, welche GRZ in einem Dorfgebiet möglich ist.

Hr. Bgm. Haslach und Hr. Rehmann erläutern, dass in einem Dorfgebiet maximal eine GRZ von 0,6 zulässig ist. Jedoch soll sich die GRZ im Bereich des Dorfgebietes, welcher dem Wohnen dienen soll, an der GRZ eines allgemeinen Wohngebietes orientieren.

- 3.7 Ein Bürger merkt an, dass er die Planung gut finde und möchte wissen, wie der zeitliche Ablauf bis zur Bebauung aussieht.

Hr. Bgm. Haslach und Hr. Rehmann erläutern kurz die Verfahrensschritte des Bauleitplanungsverfahrens und dass bei perfektem Verlauf in ca. 6 Monaten der Satzungsbeschluss erfolgen könnte. Die Erschließungsplanung kann teilweise parallel erfolgen. Bei gutem Verlauf könnte im Herbst oder Ende des Jahres 2020 mit dem Bau begonnen werden.

- 3.8 Ein Bürger möchte wissen, ob die Firstrichtung, wie im städtebaulichen Entwurf des Büro Siebers dargestellt, umzusetzen sei.

Hr. Bgm. Haslach weist erneut darauf hin, dass sich die Planung in einem frühzeitigen Stand befindet und hierzu noch keine Abstimmungen erfolgt sind. Der Sachverhalt wird gegebenenfalls noch mit dem Gemeinderat abgestimmt. Dabei sind sowohl städtebauliche Erfordernisse als auch Anforderungen an gute Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Weiter möchte der Bürger wissen, welche Grundstücke für den freien Markt verfügbar wären.

Hr. Bgm. Haslach merkt an, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

- 3.9 Ein Bürger möchte wissen, was der Richtwert pro m<sup>2</sup> sein wird.

Hr. Bgm. Haslach antwortet kurz, dass der Quadratmeterpreis bei etwa 200 €/m<sup>2</sup> ohne Kanal und Wasser liegen wird.

- 3.10 Ein Bürger möchte wissen, wie sich die Eigentümerverhältnisse der Flächen darstellen, welche überplant werden.

Hr. Bgm. Haslach merkt an, dass die Eigentümerverhältnisse geklärt seien. Die Flächen befinden sich weitestgehend im Eigentum der Gemeinde. Weiter weist Hr. Bgm. Haslach darauf hin, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

Der Bürger fragt, ob der ehemalige Eigentümer ein (ehemaliges) Mitglied des Gemeinderates sei.

Hr. Bgm. Haslach verneint dies und weist erneut darauf hin, dass dies kein Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sei.

- 3.11 Ein Bürger möchte wissen, ob die dargestellte Straße im städtebaulichen Entwurf gleichermaßen umgesetzt wird.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass sich noch kleine Änderungen durch die Planung des Erschließungsplans ergeben können. Er merkt an, dass es seiner Meinung nach keine andere Möglichkeit der Straßenführung gibt.

- 3.12 Ein Bürger möchte wissen, ob der Schotterweg östlich des Plangebietes in den Bebauungsplan aufgenommen werden müsste, da dieser im Rahmen der Planung ausgebaut werden müsste.

Hr. Bgm. Haslach und Hr. Rehmann erläutern, dass der Schotterweg nicht zwingend Inhalt der Bauleitplanung sein muss. Er muss bei der Erschließungsplanung jedoch berücksichtigt werden.

- 3.13 Ein Bürger möchte wissen, wie die Parkplätze östlich des Wohngebäudes auf der Fl.-Nr.: 570/4, welche durch die Planung wegfallen, kompensiert werden sollen. Der Bürger schlägt vor, das östlich angrenzende Grundstück mit einer geplanten Größe von 625 m<sup>2</sup>, um einige Meter zu verkleinern, um hier Stellplätze zu ermöglichen. Weiter merkt der Bürger an, dass das vorgeschlagene Parkdeck westlich des Gebäudes in der Umsetzung teuer und als nicht schön zu werten sei.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass die Parkierungssituation des genannten Wohngebäudes ein wichtiger Bestandteil der Planung ist und diese noch abschließend geklärt wird. Ein Parkdeck wäre aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes gut umsetzbar und würde das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.

Der Bürger fragt was passiert, wenn die Parkierungssituation nicht gelöst werden kann und wo die Pkw der Bewohner dann stehen würden.

Hr. Bgm. Haslach fragt, wie viele Parkplätze denn benötigt werden, um hier eine Konfliktfreiheit zu erzeugen.

Der Bürger erläutert, dass es zukünftig einen erhöhten Bedarf geben könnte und dass es momentan bei hoher Auslastung (z.B. an Weihnachten) bis zu 20 Pkw werden können.

Hr. Bgm. Haslach schließt die Diskussion mit der Aussage, dass die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Planung nachgewiesen und dargestellt werden.

- 3.14 Ein Bürger möchte wissen, warum östlich einige Meter bis zur Flurstückgrenze nicht in der Planung berücksichtigt werden und ob eine Verlegung des Plangebietes nach Süden möglich wäre, um die Parkplatzsituation des Wohngebäudes auf der Fl.-Nr. 570/4 zu entschärfen.

Hr. Bgm. Haslach antwortet, dass diese Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen und somit kein Teil der Planung darstellen.

- 3.15 Ein Bürger möchte wissen, ob der dargestellte Geltungsbereich das Eigentum der Gemeinde widerspiegelt.

Hr. Bgm. Haslach antwortet, dass sich das Eigentum der Gemeinde auf weitere Flächen beläuft.

Der Bürger greift die Frage seines Vorredners auf und fragt, ob eine Verschiebung nach Süden somit möglich wäre.

Hr. Bgm. Haslach erläutert, dass dabei mehrere Faktoren zu berücksichtigen seien und dass diese Fläche der Gemeinde momentan nicht zur Verfügung steht.

- 3.16 Ein Bürger möchte wissen, ob durch die gesetzlichen Abstandsflächen von 3 m nicht ohnehin eine sehr dichte Bebauung unterbunden wird.

Hr. Bgm. Haslach und Hr. Rehmann erläutern, dass es sich bei den 3 m um einen Mindestwert handle und bei der Umsetzung eher höhere Abstände zwischen den Hauptgebäuden einzuhalten sind. Bei Garagen sind allerdings geringere Abstände erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan geregelt.

- 3.17 Ein Bürger möchte wissen, ob die Weidefläche südlich des Plangebietes bestehen bleibt.

Hr. Bgm. Haslach bejaht dies.

#### 4. Ende der Veranstaltung

- 4.1 Hr. Bgm. Haslach fragt das Publikum, ob noch weitere Fragen vorliegen. Nachdem diesbezüglich keine Resonanz erfolgte, bedankt sich Hr. Bgm. Haslach für das zahlreiche Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

i.A. P. Kurz

Abdruck per E-Mail an: — Hrn. Bgm. Haslach

— Hr. BAL Haug