

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 23.05.2018



**Gemeinde Oy-Mittelberg
Zusammenfassende Erklärung zur
9. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain"**

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.05.2017 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Die neue vorgelegte Planung stellt aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde einen Gewinn für das Ortsbild dar. Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb des Plangebiets durch eine naturnahe Eingrünung erfolgen. Hierzu eignet sich die Entwicklung einer Feldhecke oder die Pflanzung von Obsthochstämmen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll auf Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" berechnet werden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden.

Eine vollständige und exakte Abarbeitung kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung kurz verbal abgearbeitet.

Im Änderungsbereich sind ein Sondergebiet sowie landschaftsprägende Grünflächen und eine Eingrünung geplant. Bei der Umsetzung der Bebauung ist bei Fortführung und Konkretisierung der Planung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Es wird empfohlen, folgende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen festzusetzen: Ein- und Durchgrünung der Bebauung; Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze; Minimierung des Versiegelungsgrades in dem Baugebiet durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; Schutz von Boden und Grundwasser durch Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen. Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt bei den Schutzgütern Boden und Wasser (Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Baukörper, Einschränkung der Bodendurchlässigkeit). Es ist vorgesehen, den Ausgleich durch Obstbaum-Pflanzungen im Bereich der westlichen Grünfläche zu erbringen.

1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Die Flächen im östlichen Bereich sind bereits durch das ehemalige Hotelgebäude versiegelt. Ein teilversiegelter Parkplatz mit einzelnen Gehölzen besteht ebenfalls im Osten des Bereiches. Im Südwesten grenzen zwei Bäume an, südlich die "Bachtelstraße". Unmittelbar südöstlich befindet sich ein bestehendes Wohnhaus mit Garten. Die anderen umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Die Artenvielfalt innerhalb des Bereiches ist wegen der im Osten bestehenden Bebauung und auf Grund der derzeit noch intensiven Wiesennutzung gering.
- Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf besondere Artenvorkommen (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt und diese auf Grund der intensiven Nutzung,

der o. g. Vorbelastungen sowie mangels gliedernder naturnaher Strukturen auch nicht zu erwarten sind. Die Bedeutung der Flächen für das Schutzgut ist insgesamt gering.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich der Mähwiese vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da der Änderungsbereich am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Der Bereich kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfollower und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Strauchpflanzungen, Wiesenfläche, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten allenfalls die anzupflanzenden Hecken sowie insbesondere die Obstbäume langfristig einen hochwertigen Lebensraum.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche das Ausmaß des Lebensraum-Verlusts reduzieren (z.B. Ein- und Durchgrünung der geplanten Bebauung), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört der Bereich zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß geologischer Karte (M 1:500.000) sind im Bereich würmzeitliche Jungmoränen-Ablagerungen zu erwarten. Diese weisen im Allgemeinen geringe bis mäßig oder (stark) variable Durchlässigkeiten auf. Im Bereich der Erweiterung handelt es sich um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen. Im Bereich des ehemaligen Hotels ist die Fläche durch die Bebauung und Asphaltierung des Parkplatzes weitestgehend versiegelt. Hinweise auf Altlasten gibt es nicht.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- In geringem Umfang gehen landwirtschaftliche Ertragsflächen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die durch die geplanten

Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit möglich durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden reduzieren, umfassen z.B. die Verwendung teilversiegelter Beläge, den Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, und die Erstellung und Umsetzung eines Bodenmanagementkonzepts. Diese und ggf. weitere Maßnahmen sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen bzw. im Rahmen der Ausführung der Planung umzusetzen.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 01.08.2016 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung Maria Rain/ Guggemoos anzuschließen.

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Vorhaben ist an die Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain anzuschließen, in welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Die derzeit geltenden Richtlinien M 153 und DWA-Regelwerke (A 138) sind dabei zu beachten.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt in die Wertach einzuleiten. Die Regenrückhalteanlage ist entsprechend DWA A 117 zu bemessen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1000 m² bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2016 der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg:

Stellungnahme:

Hier befindet sich keine Leitung oder Bauwerk der Fernwasserversorgung Oberes Allgäu.

Stellungnahme vom 11.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Abwasserbehandlung

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich soll an die Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain angeschlossen werden, dort kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Über die zukünftige Ableitung des Niederschlagswassers wird im Textteil zum Bebauungsplan keine Angabe gemacht.

In unseren Stellungnahmen vom 16.01.2013 und 01.08.2016 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist und die derzeit geltenden Richtlinien DWA-M 153 und DWA-A 138 zu beachten sind.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt zur Wertach abzuleiten. Die Regenrückhalteanlage in den Plänen ist ein Regenrückhaltebecken eingetragen ist entsprechend DWA A 117 zu bemessen. Bei der Bemessung ist zu beachten, dass als direkter Vorfluter nicht die Wertach sondern das seitlich zufließende Tobelgewässer zugrunde zu legen ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Bescheidsänderung bzw. Verlängerung beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist jeweils insbesondere nachzuweisen, ob und in welchem Umfang eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Andere, vorhandene Einleitungen aus dem Ortsbereich in das Oberflächengewässer sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m², evtl. der Parkplätze, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich, wobei auch hier bereits bestehende andere Einleitungen mit zu berücksichtigen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und sind dort entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Stellungnahme:

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden sollte, sind uns nicht bekannt.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 25.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich soll an die Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain angeschlossen werden, dort kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Über die zukünftige Ableitung des Niederschlagswassers wird im Textteil nur in Punkt 4.6 kurz eingegangen.

In unseren früheren Stellungnahmen vom 16.01.2013, 01.08.2016 und 11.08.2017 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser vorrangig zu versickern ist und die derzeit geltenden Richtlinien DWA-M 153 und DWA-A 138 zu beachten sind.

In Nr. 4.6 des vorliegenden Textteiles wird nun aber ohne weitere Begründung davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser abgeleitet wird. Lediglich auf die Einhaltung des Merkblattes DWA A 117 wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Bescheidsänderung bzw. Verlängerung beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist jeweils insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Andere, vorhandene Einleitungen aus dem Ortsbereich in das Oberflächengewässer sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich, wobei auch hier bereits bestehende andere Einleitungen mit zu berücksichtigen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor.
- Das Gelände liegt in einer leichten Senke an einem von Nordwest nach Südost abfallenden Hang. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der o.g. Baugrunderkundung nicht erkundet und ist auch bei der topographischen Lage des Geländes nicht zu erwarten.
- Im Hang ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer dürften dann vor allem an der Grenze der Deckschichten zur Moräne auftreten bzw. innerhalb stärker kiesiger und sandiger Schichten in der Moräne. Auf Grund des insgesamt hohen Schluffanteils ist mit einem insgesamt geringen Wasserandrang zu rechnen.
- Dem Änderungsbereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Im Änderungsbereich kommt es zu einer geringfügigen Vergrößerung der Baufläche. Wesentliche Veränderungen sind auf Grund der geringen Größe nicht zu erwarten.
- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser reduzieren (z.B. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge; naturnahes Entwässerungskonzept), sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das Schmutzwasser des ehemaligen Hotelgebäudes ist an die Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain angeschlossen. Für den bebauten Bereich besteht zudem ein Anschluss an die Leitungen des Wasserverbandes Maria-Rain – Guggenmoos.
- Im Bereich der Wiesenfläche fällt derzeit kein Schmutzwasser an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone oder fließt dem Gelände folgend in die im mittleren Bereich bestehende Mulde ab.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Die Entsorgung der Abwässer erfolgt im Trenn-System. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Maria Rain zugeführt, in welcher es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Wasserverbandes Maria-Rain – Guggenmoos.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und kühle Temperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 6°C und 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.500 mm bis 2.000 mm relativ hoch. Da der Bereich auf einer Höhe von etwa 900 m ü. NN liegt, fällt ein großer Teil des Niederschlags als Schnee.
- Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Eine besondere Siedlungsrelevanz ist auf Grund der Senkenlage nicht gegeben.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege reichern sich in sehr geringem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs kann es in den angrenzenden Wohngebäuden zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Insgesamt ist von einer für den ländlichen Raum typischen, guten Luftqualität auszugehen.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsbereich unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des einzelnen hinzutretenden Baukörpers und der Ausbildung einer Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern im westlichen Bereich entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Ortsplanung:

Äußerung:

Die Lage des geplanten Neubaus ist städtebaulich positiv zu bewerten und kann so erfolgen. Es wird dadurch ein typischer Ortsrand geschaffen.

Die Dachlandschaft zeigt im geplanten Vorhaben ein Satteldach. Dieses sollte auch weiterhin erhalten werden, da das Satteldach für das Oberallgäu typisch ist. Eine Fixierung im Bebauungsplan ist durchzuführen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Oy-Mittelberg liegt im Bereich der Allgäuer Molassevorpalen, genauer im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Änderungsbereich selbst handelt es sich um Bestandsbebauung sowie um landwirtschaftliche Flächen. Im Orts-Teil Maria Rain befindet sich der Bereich am westlichen Ortseingang. Im östlichen Teil des Änderungsbereiches besteht bereits ein Gebäude. In dieser Richtung grenzt das Gebiet an den Orts-Teil an. Alle anderen Flächen sind frei von Bebauung und somit einsehbar. Auf Grund des bewegten Geländes ist von Richtung Süden und Norden die Sichtbeziehung begrenzt.
- Dem Bereich kommt eine Erholungsfunktion zu, da die Fläche derzeit von den Yogagästen genutzt wird. Die umliegenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
- Dem zu betrachtenden Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung des neuen Baukörpers erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da die Blickbeziehungen der umliegenden Bestandsgebäude in die freie Landschaft geringfügig eingeschränkt werden.
- Da ausschließlich eine Erweiterung des ehemaligen Hotels geplant ist, handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild. Der südliche und westliche Ortsrand kann durch Pflanzung naturnaher Strauchgruppen und Bäumen eingegrünt und die neue Bebauung damit landschaftlich eingebunden werden.

- Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche eine orts- und landschaftstypische Bebauung sowie eine angemessene Durchgrünung sicherstellen, sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen (z.B. Pflanzgebote, Ausschluss monotoner Nadelhecken, örtliche Bauvorschriften zu Dachform und -farbe).

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

Die südlich des Geltungsbereiches befindliche private Schreinerei ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu berücksichtigen.

Für die umliegende Bebauung werden die Grenzwerte für ein Mischgebiet angesetzt. Der Mindestabstand für Parkplätze zum nächst gelegenen Wohngebäude beträgt daher 15 m. Die Stellplätze sollten daher so angeordnet werden, dass Konfliktfreiheit erreicht wird.

Die Erschließung des Neubaus von Osten her über den "Lärchenweg" (Alternative 2) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schwieriger als von Süden her ("Bachtelstraße"). Im Nachtzeitraum würden an der Einfahrt die Grenzwerte des Mischgebietes überschritten werden. Die einfachste Lösung hierfür wäre, zwischen 22 Uhr und 6 Uhr keine Fahrbewegungen mehr zuzulassen zum zukünftigen Parkplatz und nur noch den nördlichen bestehenden Parkplatz zu nutzen. Gleiches würde gelten, wenn eine Tiefgarage unter dem geplanten Neubau errichtet werden würde.

Weitere Belange sind aus Sicht des Immissionsschutzes derzeit nicht erkennbar. Es fehlt allerdings noch ein Betriebskonzept, aus dem ersichtlich wird, welche anderweitigen lärmintensiven Nutzungen geplant sind nach 22:00 Uhr. Dann wäre eine erneute Bewertung durch das Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz notwendig.

Stellungnahme vom 09.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht - Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain".

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich teilweise Dorfgebiet, teilweise landwirtschaftliche Fläche dar. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain" ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Osten an den Lärchenweg. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich in ca.

40 m Entfernung mehrere Wohngebäude. Der dazwischenliegende Raum wird landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Südlich und westlich wird der überplanende Bereich von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Hotel, das als Yoga-Zentrum genutzt wird.

Ein Wohngebäude südlich (Fl.Nr. 5560/16) des Geltungsbereiches stufen wir in seiner immissionschutzfachlichen Schutzwürdigkeit als Misch-/Dorfgebiet ein.

Ausgehend von den benachbarten Nutzungen ist im Geltungsbereich mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Bei günstiger Situierung der Stellplätze, was im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder in der Baugenehmigung geregelt werden kann, ist ausgehend vom geplanten Vorhaben in der Nachbarschaft mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Änderung bestehen. Mögliche Lärmkonflikte werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gelöst.

Stellungnahme vom 28.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 sowie Stellungnahme vom 25.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kempten:

Stellungnahme:

Nach Rücksprache mit unserem örtlich zuständigen Obmann regen an, nachfolgende Punkte bei der Umsetzung des o.g. Vorhabens zu beachten:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
2. Landwirtschaftliche Emissionen (bspw. Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub o.ä.) sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.
3. Etwaige Bauvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude (bspw. Stall, o. ä.) müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung muss auch gelten, sofern Mindestabstände zu durch diese Satzung genehmigte Neubauten nicht mehr eingehalten werden können. Obige Vorgaben sind

sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (bspw. Mietern, etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen muss ausgeschlossen sein.

Wir bitten höflich, dies konkret in Ihrer Satzung umzusetzen und regen weiter an, die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Duldung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der damit verbundenen Emissionen und möglicher Neubauten beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und sind dort entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Stellungnahme vom 14.09.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 zweier Bürger aus Oy-Mittelberg (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Aufgrund der Verkehrsfläche und des Parkplatzes ist weiter zu erwarten, dass aufgrund der dort entstehenden Schallemissionen auch tagsüber ein Verstoß gegen die einschlägigen Vorschriften insbesondere in Bezug zu der TA-Lärm entstehen könnte.

Ein entsprechendes Gutachten liegt derzeit im Rahmen der Planung zumindest nach Kenntnis des Unterzeichners nicht vor. Insoweit fehlt es auch an einer Ausübung des Ermessens im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung. Zwar soll eine Nutzung des Parkplatzes zu Nachtzeiten nicht stattfinden, dies verhindert aber nicht, dass zu Nachtzeiten dennoch an diesen Flächen von diesen Flächen Lärm ausgehen kann. Insoweit fehlt es auch derzeit im Rahmen der Bebauungsplanung an einem entsprechenden Betriebskonzept, wie dies im Textteil des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und sind dort entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Stellungnahme:

Die derzeitige Bauweise sieht zwischen dem Altbestand und dem Neubau eine "Yogafläche" vor.

Aufgrund der Höhenlage dieser Yogafläche an einem westlichen niedrigeren Punkt, insbesondere im Verhältnis zur Terrasse und dem Wohnzimmer und den Schlafzimmern des Anwesens unserer Mandantschaft, dürfte sich, laienhaft ausgedrückt, ein "Akustikeffekt" auch aufgrund der Bauweise des Hofes in Hufeisenform ergeben, der einem Amphitheater gleichkommt. Erfahrungsgemäß wer-

den solche Flächen, wie bisher auch, nicht nur zu absolut stillen Meditationszwecken genutzt, sondern auch zu Zwecken mit Geräusentwicklung (Gesang, Musik und anderen Klängen). Derartige Geräusche sind aufgrund des Dorfgebietes absolut unüblich und untypisch und daher im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes für unsere Mandantschaft nicht zumutbar und werden womöglich durch die Bauweise, wie oben geschildert verstärkt. Aufgrund eines mangelnden Betriebskonzepts kann insoweit derzeit nicht beurteilt werden, und insoweit fehlt es an einem ausgeübten Ermessen dahingehend, ob der Bebauungsplan, bzw. auch die Änderung des Flächennutzungsplanes somit nicht in unzulässiger Weise gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 1 Abs. 7 BauGB verstößt. Dies ist auch nicht allein anhand der TA-Lärm zu messen, sondern auch anhand der Qualität und Eigenschaft der zu erwartenden Geräusche, wie oben beschrieben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und haben für die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Relevanz.

Stellungnahme:

Weiter ist festzustellen, ohne anderen Kulturen, Einstellungen oder sonstigen Verhalten zu nahe zu treten, dass das grundsätzliche Verhalten der Gäste des Yoga-Zentrums abweichend ist von dem üblicherweise im Dorfgebiet festzustellenden Verhalten der Bevölkerung, sodass naturgemäß ohne eine Feindseligkeit feststellen zu müssen, es zu Spannungen zwischen den Gästen und unserer Mandantschaft kommen könnte.

Dies allein dadurch bedingt, dass wie oben erwähnt, bereits fremdartige Geräusche vom Hotel und dessen Freiflächen ausgehen. Dies aber auch deshalb, da damit zu rechnen ist, dass die entsprechenden Flächen zu Meditationszwecken und Ausübung des Yoga genutzt werden. Insoweit sind die Flächen des Hotels vom Grundstück unserer Mandantschaft frei einsehbar. Auch dies ist erwartungsgemäß schlichtweg irritierend und eine derartige Nutzung der Flächen verstößt auch insoweit gegen das Rücksichtnahmegebot. Nicht anders wäre es im Hinblick auf die Einrichtung eines Wellnessbereiches oder einer Freifläche für die Saunanutzung. Ein derartiger Anblick ist für Nachbarn nicht unbedingt tolerabel. Auch diesbezüglich fehlt es an einem Ausüben eines Ermessens bezüglich der Belange unserer Mandantschaft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Befürchtungen bezüglich des als "abweichend" bezeichneten Verhaltens der Gäste des Yoga-Zentrums werden zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis der Regelung sieht der Gemeinderat jedoch nicht. Es ist davon auszugehen, dass das Verhalten von Gästen eines Yoga-Zentrums als sozialadäquat einzustufen und von den Anwohnern, unabhängig vom Gebietscharakter, zu dulden ist. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden Yoga-Zentrums handelt. Somit ist davon auszugehen, dass das Verhalten der

neu hinzukommenden Yoga-Gäste ähnlich der bereits heute schon verkehrenden Gäste ist, welches den Anwohnern bereits bekannt ist.

Stellungnahme vom 12.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz, techn. Umweltschutz:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain".

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich teilweise Dorfgebiet, teilweise landwirtschaftliche Fläche sowie Ortsrandeingrünung dar. Durch die 9. Änderung soll für den Bereich ein Sondergebiet, ausschließlich für die Nutzung Yoga-Zentrum, sowie eine landschaftsprägende Grünfläche und Verkehrsflächen für einen Parkplatz mit Zufahrt dargestellt werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Osten an den Lärchenweg. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich in ca. 40 m Entfernung mehrere Wohngebäude. Der dazwischenliegende Raum wird landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich befindet sich ein weiteres Wohngebäude. Südlich und westlich wird der überplanende Bereich von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Hotel, das als Yoga-Zentrum genutzt wird.

Ein Wohngebäude südlich (Fl.Nr. 5560/16) des Geltungsbereiches stufen wir in seiner immissionsschutzfachlichen Schutzwürdigkeit als Misch-/Dorfgebiet ein.

Ausgehend von den benachbarten Nutzungen ist im Geltungsbereich mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Bei günstiger Situierung der Stellplätze, was im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder in der Baugenehmigung geregelt werden kann, ist ausgehend vom geplanten Vorhaben in der Nachbarschaft mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Der Änderungsbereich, welches derzeit ausschließlich von Yogagästen genutzt wird, besitzt auf Grund der landschaftlichen Situation und der Ortsrandlage sowie wegen des ausgewiesenen Radweges an der "Bachtelstraße" auch eine geringfügige Naherholungs-Funktion für Touristen und ortsansässige Spaziergänger oder Radler.
- Südlich des überplanten Bereiches befindet sich eine Straße. Von dieser gehen keine relevanten Lärm-Emissionen aus.
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Die intensiv genutzte Wiesenfläche geht verloren. Dafür wird durch die Änderung die Errichtung eines Seminargebäudes für ein Yoga-Zentrum ermöglicht. Hierdurch werden Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplante Änderung keine wesentliche Beeinträchtigung.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsbereiches einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die Nutzung von Sonnen- und Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche

verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).

1.1.11 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Im Änderungsbereich kommen keine Natura 2000-Gebiete vor. 220 m südöstlich kommen die FFH- und Vogelschutzgebiete "Wertachdurchbruch" Nr. 8329-301 (FFH) und Nr. 8329-401 (SPA) vor. Diese sind auf Grund der zum Vorhaben bestehenden Entfernung und wegen fehlender funktionaler Beziehungen nicht von der Planung betroffen.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In einer Entfernung von 220 m beginnt weiter südöstlich das Landschaftsschutzgebiet "Wertachschlucht" (Nr. 00472.01). Dieses wird von der Änderung nicht berührt.
- Etwa 270 m südöstlich liegt ein kartiertes Biotop ("Wertach zwischen Maria-Rain und Grünten-see", Nr. 8328-0150-00). Dazu angrenzend in östlicher Richtung liegt das kartierte Biotop "Durchbruchstal der Wertach W-Häuser bis S-Maria-Rain" (Nr. 8329-0016-001). Nördlich zu dem genannten Biotop "Durchbruchstal" grenzt mit dem "Gewässerbegleitgehölz an der Wertach südlich Maria Rain" (Nr. 8329-0326-001) ein weiteres Biotop an. Zudem liegt 280 m südlich des Änderungsbereiches ein biotopkartierter "Magerrasen und Altgrasfluren nördlich Nesselwang" (Nr. 8328-0335-001). Keines der genannten Biotope ist von der Änderung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.08.2016 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

Zum derzeitigen Planungsstand stehen landesplanerische Belange den Bauleitplanvorhaben nicht entgegen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet "Städtebau" der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Mit Bezug auf den Flächenspargrundsatz und das Innenentwicklungsgebot soll die Siedlungsflächendarstellung bzw. Bauflächenausweisung nur auf Bereichen erfolgen, die tatsächlich als Bauflächen in Anspruch genommen werden. Insbesondere die geplante größere Gartenfläche soll nach Möglichkeit nicht als Baufläche dargestellt bzw. ausgewiesen werden.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 05.08.2016 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

Regionalplanerische Belange stehen dem o.g. Bauleitplanverfahren nicht entgegen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 23.05.2018:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996):

Der Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg teilweise als Dorfgebiet, teilweise als landwirtschaftliche Fläche und als Ortsrandeingrünung dargestellt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 10.05.2017 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:

Äußerung:

Mit der geplanten Erweiterung des Yoga-Zentrums besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Lage des nun geplanten Gebäudes für Seminare und Unterkunft wird durch das Landratsamt Oberallgäu begrüßt. Im Gegensatz zur Planung von Anfang 2013 soll das neue Seminargebäude nun längs zum Bestand errichtet werden. Es wird dadurch eine geschlossene bauliche Struktur geschaffen. Die Baugrenzen sollten möglichst eng gezogen werden, damit keine weitere Auskragung in den Außenbereich erfolgt.

Die Festsetzung des Sondergebietes "Yoga-Zentrum" sollte auf das notwendige begrenzt werden. Der Bereich der "Yoga-Wiese" ist als Grünfläche festzusetzen.

Die Abstandsflächen sind nach Außen und zum Bestand hin einzuhalten. Zwischen den beiden zukünftigen Gebäuden des Yoga-Zentrums können diese Abstandsflächen verringert bzw. außer Kraft gesetzt werden. Es wird dadurch die Möglichkeit gegeben, einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen den Gebäuden und Ihren Funktionen herzustellen.

Die bauliche Grenze zum Außenbereich hin wurde im Gemeinderat abgestimmt und ist damit fix. Für die Bereitstellung der notwendigen Parkplätze ist damit nur ein begrenzter Spielraum vorhanden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden können. Auf der Fläche selbst könnte geprüft werden, ob die Errichtung einer Tiefgarage möglich ist. Sollten die notwendigen Stellplätze nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden können,

besteht die Möglichkeit innerhalb des Durchführungsvertrages andere Flächen (z.B. der Kirchenstellplatz) zu fixieren. Auf dieser Fläche müsste allerdings mindestens eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des Yoga-Zentrums eingetragen werden, da sonst keine dingliche (und damit auch planungsrechtliche) Sicherung vorliegt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Regelverfahren nach EAG-Bau durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Stellungnahme vom 31.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Gegenstand der Planung ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Yoga-Zentrum" am südwestlichen Ortsrand von Maria Rain.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich des ehemaligen Hotels als Dorfgebiet ausgewiesen, die weiter westlich hieran anschließenden Flächen als Eingrünungsflächen bzw. als Flächen für die Landwirtschaft.

Bereits beim letzten Erörterungstermin (10.08.2016) haben wir Ihnen mitteilen können, dass wir gegen die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung "Yoga-Zentrum" keine Einwendungen erheben.

An dieser Aussage können wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) nun auch im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zu den jetzt konkret dargelegten neuen Darstellungen (SO "Yoga - Zentrum" mit landschaftsprägenden Grünflächen) festhalten.

Zu den vorgelegten Änderungsunterlagen haben wir lediglich folgende, rein redaktionelle, Anmerkungen zu machen:

1. In den Unterlagen (Zeichnung, Begründung, Umweltbericht) ist noch anzugeben, um die wievielte Änderung des Flächennutzungsplanes es sich handelt.
2. In Ziffer 3.1.2.1. muss es u.E. "südwestlich" statt "südöstlich" heißen.
3. Das Yoga-Zentrum wird lt. Ziffer 3.2.2.4 auf Fl.Nr. 5597 bereits seit einiger Zeit betrieben. Die Aussagen im Umweltbericht, dass es sich beim vorhandenen Gebäude um ein bestehendes Hotel handeln soll, sind deshalb unzutreffend (siehe Ziffer 4.1.2.). Der Umweltbericht (siehe z.B. 4.2.1.1. und 4.2.1.2.) ist diesbezüglich anzupassen (z.B. durch das Einfügen des Wortes "ehemalige(n)s" vor dem Wort "Hotel").
4. Im gültigen Flächennutzungsplan ist ein Teil des Änderungsbereichs als Dorfgebiet und als Ortsrandeingrünung dargestellt. Ziffer 4.1.2.2. ist deshalb ebenfalls anzupassen.

PS.: Wir gehen davon aus, dass es beim Grundstück Fl.Nr. 5560/16 weiterhin bei der Darstellung "Dorfgebiet" bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 10.05.2017 wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Anmerkungen werden redaktionell angepasst. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 5560/16 liegt außerhalb des Plangebietes und wird weiterhin als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Titels und des Umweltberichtes.

Stellungnahme vom 14.09.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 zweier Bürger aus Oy-Mittelberg (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Gegen die oben bezeichneten Planungen bestehen aus Sicht unserer Mandantschaft folgende Einwendungen, welche im Rahmen der von Ihnen gesetzten Fristen vom 14.08.2017 bis zum 15.09.2017 hiermit vorgetragen werden:

Vorliegend ist nordwestlich der Grundstücke unserer Mandantschaft mit den Flurnummern 5560/16 und 5102 eine umfangreiche Erweiterung eines bestehenden Hotels geplant.

Insbesondere in der Südostecke des hier maßgeblichen Grundstücks mit der Flurnummer 5103 ist derzeit eine Verkehrsfläche mit Stellflächen mit ca. 15 Meter Entfernung zur Westterrasse bzw. dem Wohnzimmer unserer Mandantschaft und deren Bestandgebäude geplant. Anhand der Planung steht noch nicht konkret fest, dass im Rahmen der dort auch vorgesehenen Bepflanzung ein Aufenthalt von Gästen des Hotels unmöglich gemacht wird, zur Vermeidung eines Konflikts zwischen den Bewohnern des Anwesens unserer Mandantschaft und den Hotelgästen, die dort insbesondere in den Sommermonaten Schatten suchen, da es die einzige verschattete Fläche derzeit darstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Abwägung zur neuen Abgrenzung des Sondergebietes:

Nach Eingang der Stellungnahmen wurde im Rahmen von Besprechungen auf Initiative der Gemeindeverwaltung eine grundsätzliche Änderung der Planung vorgenommen: Der bisher in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück 5560/16 vorgesehene Parkplatz wird dadurch vollständig in den südlichen Bereich verlagert. Dadurch entfällt das bisherige Konfliktpotential aufgrund von möglichen Lärmeinflüssen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Zufahrt soll über die Gemeindeverbindungsstraße erfolgen. Die Änderungsmaßnahme beinhaltet auch noch eine geringfügige Überplanung von zwei unmittelbar angrenzenden Teilflächen als private Grünflächen. Da diese beiden Teilflächen nicht zum Vorhaben zählen, jedoch zur Umsetzung der Gesamtplanung

erforderlich sind wird auf die Möglichkeit des §12 Abs.4 BauGB zurückgegriffen (Einbeziehung einzelner Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Durch die vorgenommenen Änderungen sind Anpassungen bei der Abgrenzung des Sondergebietes, sowie der Grünflächen und des Änderungsbereiches erforderlich. Außerdem wird entsprechend der Festsetzung des Parkplatzes und der Zufahrt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nun auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung an dieser Stelle Verkehrsfläche dargestellt.

Durch die Vorverlagerung des Parkplatzes wird das Ortsbild in gewissem Maße stärker beeinträchtigt. Die zusätzliche Beeinträchtigung wird aber gegenüber der Möglichkeit, das nachbarliche Konfliktpotenzial zum überwiegenden Teil auszuschalten als nachrangig angesehen. Das nunmehr verfolgte Konzept ist geeignet, die bisherigen Bedenken auch im Besonderen von Teilen der ortsansässigen Bevölkerung zu überwinden.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Abwägungsprozesses wird bewusst die ursprüngliche Abwägung zu der in der Auslegung und Behördenbeteiligung vorhandenen Planung der nun vorgenommenen Änderung gegenübergestellt.

Stellungnahme:

Weiter besteht für unsere Mandantschaft das Interesse den Gebietscharakter, hier eines Dorfgebietes, zu erhalten.

Mit Änderung des Flächennutzungsplans und Ausweisung eines Sondergebietes sowie Errichtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insoweit das Dorfgebiet in seinem Charakter beeinträchtigt. Zwar besteht ggf. kein Gebietserhaltungsanspruch gegen eine Planung im Außenbereich, wie vorliegend, dennoch fehlt auch diesbezüglich die Ausübung eines Ermessens, sodass wir auch vor diesem Hintergrund von einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ausgehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain" getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen. Ein Anspruch auf den Erhalt des Gebietscharakters sieht der Gesetzgeber nicht vor. Zudem ist durch die Erweiterung des Yoga-Zentrums eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters nicht zu erwarten, da es bereits beim Bestand funktioniert hat und es sich um eine angemessene Erweiterung handelt, zumal sich das Vorhaben in Ortsrandlage befindet.

Stellungnahme:

Vor diesem Hintergrund halten wir die derzeitige Planung im Rahmen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes für rechtswidrig und sie verstößt insoweit auch gegen die subjektiven Rechte unserer Mandantschaft.

Wir behalten uns auch im weiteren Verfahren sämtliche Mittel vor, im Rahmen einer etwaigen Normenkontrolle gegen die Planung vorzugehen.

Hinsichtlich eines etwaigen Interessenausgleichs sehen wir ggf. einem Einigungsgespräch entgegen und bitten insoweit ggf. um Terminvorschläge.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Thema "neue Abgrenzung des Sondergebietes" wird weiter oben in der Abwägung zu dieser Stellungnahme inhaltlich behandelt.

Stellungnahme vom 18.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:

Stellungnahme:

Wir (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) teilen mit, dass von unserer Seite gegen die geänderten oder ergänzten Teile des Plans und der Begründung keine Einwendungen vorgebracht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:

Äußerung:

Die Lage der Zufahrt ist noch nicht vollständig entschieden. Sollte die Zufahrt von Süden über die "Bachtelstraße" erfolgen, würde diese im Nahbereich einer Verkehrsinsel erfolgen und der Standort

müsste durch das zuständige Amt überprüft werden. Da die Zufahrt durch das Grundstück fixiert ist, müssen bei Bedarf die erforderlichen Maßnahmen getroffen und ausgeführt werden. Sollte die Zufahrt von Osten über den "Lärchenweg" erfolgen, wären keine weiteren Abstimmungen notwendig, da der "Lärchenweg" keine übergeordnete Straße ist.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.08.2016 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Das bestehende Yoga-Zentrum und die neuen Bauvorhaben grenzen an intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftliche Grünlandflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern und Seminarteilnehmern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig, und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

An der in einem Abstand von ca. 120 m entfernt liegenden Hofstelle werden Milchkühe und die entsprechenden Jungtiere gehalten. Von dieser Hofstelle gehen die typischen Geräusche von Tieren und Maschinen aus. Vor allem Lärm durch Tiere ist nicht steuerbar und nicht regelbar.

Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in den notariellen Kaufvertrag eine Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeit aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Darüber hinaus sollte auch in die Satzung ein Hinweis auf diese landwirtschaftlichen Emissionen aufgenommen werden.

In der Beschreibung des Projektes ist von einer Yogawiese die Rede, d. h. es sollen Yoga-Seminare auf der Wiese stattfinden. Dazu vermerkt das Unternehmen in der Seminarbewerbung "Atemübungen in reiner, allergenfreier Alpenluft" und verspricht "tiefe Entspannung in einem Naturparadies". Diese Beschreibung weckt Vorstellungen, die im Konflikt mit der Umgebung stehen, da bei der Bewirtschaftung, die immer in der Natur und auch auf Wirtschaftswiesen vorhandenen allergenen Stoffe stark verteilt und aufgewirbelt werden. Durch die Abhaltung von Seminaren im Landschaftsgarten des Unternehmens dürfen landwirtschaftliche Arbeiten auf den angrenzenden Wiesen keine

Einschränkungen erfahren. Die Arbeiten sind größtenteils stark witterungsabhängig und auf das Kursprogramm kann von Seiten der Landwirtschaft keine Rücksicht genommen werden.

Stellungnahme vom 08.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Durch die geplante Bebauung werden landwirtschaftliche Grünlandflächen dauerhaft der Produktion entzogen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Möglichkeiten, z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken, das geplante Vorhaben im Innenbereich zu realisieren. Außerdem wird bereits heute das Bestandsgebäude im Osten des Geltungsbereiches als Yoga-Zentrum genutzt, so dass sich die westlich anschließenden Flächen besonders für die Erweiterung dieser Nutzung eignen. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche ist mit weniger als 0,4 ha noch gering. Zudem ist vorgesehen, im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden, im Änderungsbereich einen kleinen Streuobstbestand anzulegen, der unter Beachtung der naturschutzfachlichen Vorgaben auch landwirtschaftlich nutzbar ist. Der Flächenverlust wird daher als vertretbar angesehen.

Stellungnahme vom 28.08.2017 zur Fassung vom 10.05.2017 sowie Stellungnahme vom 25.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kempten:

Stellungnahme:

Wir weisen auf den enormen Flächenfraß hin. Flächen, die zur Bebauung zur Verfügung gestellt werden, sind der landwirtschaftlichen Nutzung unwiederbringlich entzogen. Aus diesem Grund bitten wir eindringlich mit landwirtschaftlichen Flächen höchst sparsam umzugehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Möglichkeiten, z.B. Brachflächen, Gebäudeleerstand oder Baulücken, das geplante Vorhaben im Innenbereich zu realisieren. Außerdem wird bereits heute das Bestandsgebäude im Osten des Geltungsbereiches als Yoga-Zentrum genutzt, so dass sich die westlich anschließenden Flächen besonders für die Erweiterung dieser Nutzung eignen. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche ist mit weniger als 0,4 ha noch gering. Der Flächenverlust wird daher als vertretbar angesehen.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 14.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Kreisbrandrates im Landkreis Oberallgäu:

Stellungnahme:

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. Die Zufahrten sind nach den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" -Fassung Juli 1998- (AIMBI Nr. 25/1998) herzustellen.

2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.

Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2016, sowie Stellungnahme vom 09.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 und Stellungnahme vom 20.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung und sind dort entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 10.08.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 04.08.2016 der AllgäuNetz GmbH & Co.KG, Kempten:

Stellungnahme:

Die AllgäuNetz GmbH ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung wird über einen Niederspannungsfreileitungsanschluss versorgt. Sollte sich im Zuge der Erweiterung eine Erhöhung der elektrischen Entnahmeleistung ergeben, bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme.

Wir haben weiter keine Anregungen oder Bedenken.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain".

Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich ein Sondergebiet, ausschließlich für die Nutzung durch ein Yoga-Zentrum, sowie eine landschaftsprägende Grünfläche und Verkehrsflächen für einen Parkplatz mit Zufahrt dargestellt werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996) stellt für den Änderungsbereich teilweise Dorfgebiet, teilweise landwirtschaftliche Fläche sowie Ortsrandeingrünung dar. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain" getroffenen Festsetzungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten der Grundstücks-Eigentümer konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Bebauung des ehemaligen Hotels und die bestehende Erschließung über den "Lärchenweg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. A. Locker)