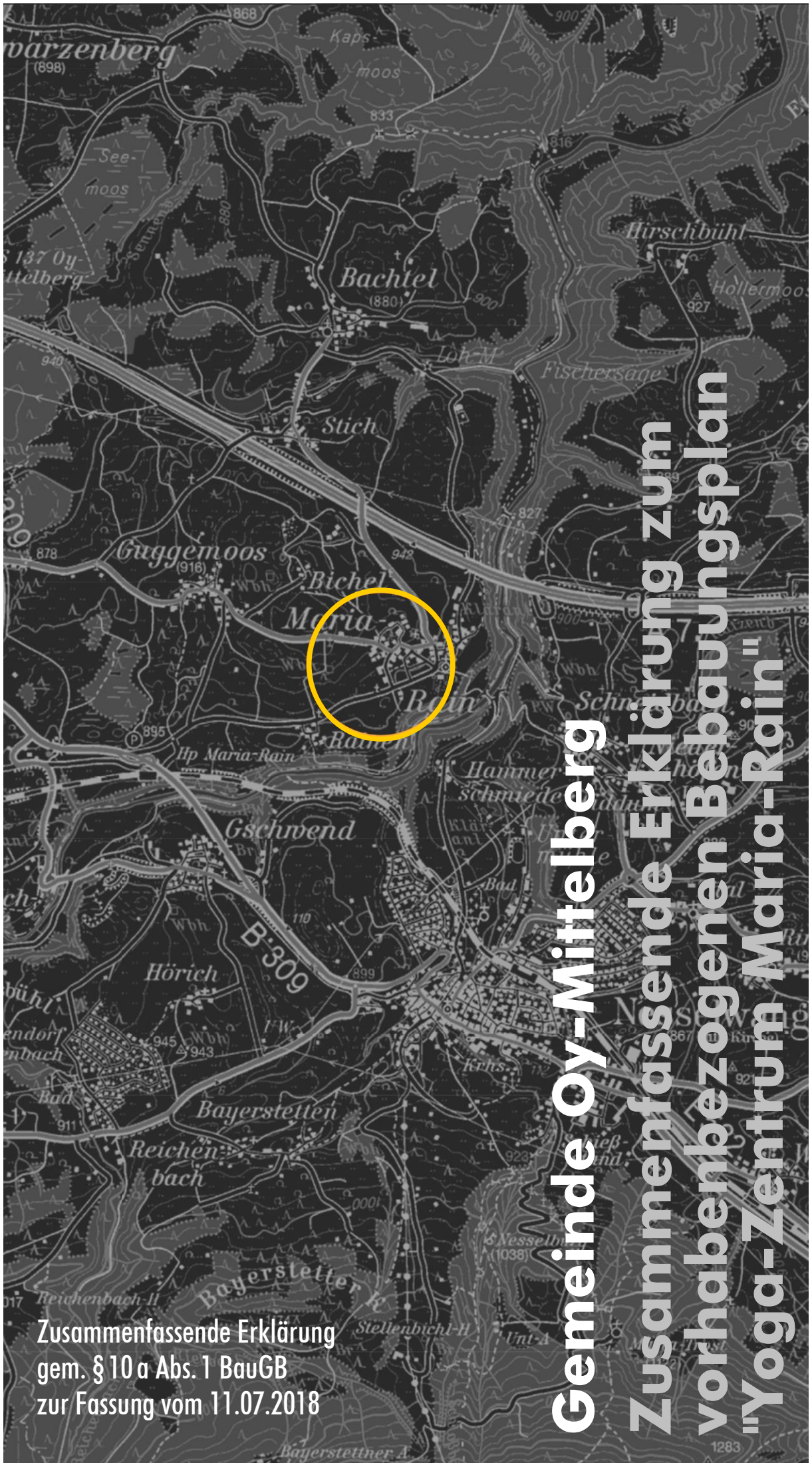


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB  
zur Fassung vom 11.07.2018

# Gemeinde Oy-Mittelberg Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria-Rain"



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

---

**1.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "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 20.05.2017 berücksichtigt.**

**Die Umweltbelange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "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.

**Stellungnahme vom 06.09.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:**

**Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis. Die nachfolgenden Ausführungen sind jedoch zu beachten und in der Planung nach Möglichkeit zu berücksichtigen:

Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche bitten wir nicht nur um die Verwendung gebietstypischer, möglichst robuster Sorten und nicht oder nur im geringen Maße als Überträger des Feuerbrandes

geltende Sorten, sondern es wird die Pflanzung "alter Sorten" empfohlen. Natürlich muss die Sortenauswahl auf den Standort abgestimmt sein.

Anmerkung:

Beispiele für alte Apfelsorten sind Resi, Falchs Gulderling, Purpurroter Cousinot, Maunzenapfel, Spätblühender Taffetapfel, Martiniapfel, Krügers Dickstiel, Grahams Jubiläumsapfel, Cellini-Apfel, Rote Sternrenette, Rheinischer Winterrambur, Blauacher Wädenswil, Gaesdonker Renette, Rote Sternrenette, Borowinka, Danziger Kantapfel, Reichenauer, Boikenapfel, Blauacher Wädenswil, Rheinischer Krummstiel, Langsüßer (Pommerscher Prinzenapfel).

Eine Beratung zu alten Obstbaumsorten bietet der Pomologenverein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zur Verwendung alter Obstbaum- bzw. Apfelsorten wird zur Kenntnis genommen. Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis zu empfehlenswerten Obstbaum-Sorten wird entsprechend ergänzt.

Es erfolgt eine Ergänzung des Hinweises empfehlenswerter Obstbaum-Sorten.

#### **Stellungnahme vom 18.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Die Pflanzliste für Obsthochstämme alter Apfelsorten beginnt mit Resi. Bei dieser Sorte handelt es sich um eine relativ junge Resistenz-Züchtung.

Nach Auskunft der Fachberaterin für Obstbau sind einige der aufgeführten Sorten nicht auf dem Markt erhältlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Apfelsorten wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei diesen lediglich um Beispiele handelt und gleichermaßen auf eine Beratung verwiesen wird, ist eine Abwägung bzw. Berücksichtigung nicht erforderlich.

#### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2018:**

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 1.1 ist hiervon betroffen. Die

Flächen sollen als Sondergebiet ausgewiesen werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) angewandt.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch Baum-Pflanzgebote für die private Grünfläche (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Baum-Pflanzgebote für die Baufläche; Eingrünung der Stellplätze durch Strauchpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Beschränkung auf das Satteldach als einzig möglicher Dachform (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 2.356 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.278 m<sup>2</sup>.

Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf dem westlichen Teil der Fl.-Nr. 5103 der Gemarkung Mittelberg.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Anpflanzung von 15 Obstbaum-Hochstämmen gemäß der Planzeichnung zum Bebauungsplan (gebietstypische, möglichst robuste sowie bevorzugt alte Sorten, siehe Sorten-Empfehlungen unter dem Hinweis 4.4); fachgerechte Pflege der Bäume durch regelmäßigen Kronenschnitt
- Extensivierung der Wiesennutzung (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mahdguts; keine Düngung mit Ausnahme einer gezielten Düngung der einzelnen Obstbäume)

- Anmerkung: Der verbleibende (außerhalb der Ausgleichsfläche liegende) Teil der festgesetzten privaten Grünfläche wird als Außenbereich für das Yoga-Zentrum sowie kleinflächig zur Retention von Niederschlagswasser genutzt. In diesen Bereichen findet daher auch keine Düngung statt, so dass von dieser Seite keine euthrophierenden Einträge in den Bereich der Ausgleichsfläche zu erwarten sind. Über die Festsetzung zur Ausgleichsmaßnahme sowie zusätzlich im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Ausgleichsfläche ausschließlich zu Pflegezwecken (z.B. Mahd, Obstbaumschnitt) begangen werden darf.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind. Zusätzlich sind zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) getroffen.

### **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 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese mit geringer Artenvielfalt. Die Flächen im östlichen Geltungsbereich sind bereits durch das Gebäude versiegelt. Ein teilversiegelter Parkplatz mit einzelnen Gehölzen besteht ebenfalls im Osten des Geltungsbereiches. 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 Geltungsbereichs 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 das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Das Gebiet 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 Kulturfolger 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung stehen im Plangebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Der Bereich der südlichen Stellplätze sowie fast die gesamte südliche Grundstücksgrenze wird mit Strauchpflanzungen eingegrünt. Auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sowie der privaten Grünfläche sind insgesamt mind. 14 Bäume zu pflanzen, welche ebenfalls zur Durchgrünung beitragen und den Lebensraumwert der Flächen deutlich erhöhen. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zudem auf der privaten Grünfläche 15 Obsthochstämme gepflanzt. für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Habitat-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

### 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 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Gebiet zu den Allgäuer Molasse-Vorbergen. Gemäß geologischer Karte (M 1:500.000) sind im Gebiet 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 der Yoga-Einrichtung ist die Fläche durch die Bebauung und Asphaltierung des Parkplatzes weitestgehend versiegelt. Durch die Geo-Consult Allgäu GmbH wurde ein Gutachten zur Bodengrunderkundung erstellt (Fassung vom 17.02.2017). Der Untergrund ist demnach von Moränenablagerungen geprägt, welche von einer bis zu 3,90 m tiefen Deckschicht (sandiger,  $\pm$  kiesiger Schluff sowie schluffiger, sandiger Kies mit weicher Konsistenz) überlagert werden. Die Moränenschichten wurden in der Bohrung als  $\pm$  kiesiger, sandiger Schluff sowie teils als steiniger,  $\pm$  schluffiger, sandiger Kies mit steifer Konsistenz angesprochen. Es ist mit örtlich stark wechselnden Verhältnissen (insbesondere mit einem höheren Schluffanteil oder mit Findlingsblöcken) zu rechnen. Die Moränenschichten sind mittel bis stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig.

- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet 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. Bei einer festgesetzten GR von 1.500 m<sup>2</sup> können in Verbindung mit den zulässigen Überschreitungen bis zu 3.000 m<sup>2</sup> des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Um die Wasseraufnahmefähigkeit der Böden nicht noch weiter zu reduzieren, sind für oberirdische Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) zulässig.
- Auf Grund der geringen Versiegelungsrate ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als moderat zu bewerten.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.



## **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:**

### **Äußerung:**

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

Der Vertreter des Planungsbüros 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 ausgearbeitet.

Der Bürger 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.

Der Vertreter des Planungsbüros 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.

## **Stellungnahme vom 11.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:**

### **Stellungnahme:**

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

### **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 m<sup>2</sup>, 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 vom Wasserwirtschaftsamt Kempten geforderten Angaben bezüglich der Behandlung des Niederschlagswassers, der Regenrückhaltung und der wasserrechtlichen Erlaubnis sind, bis auf den Hinweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 117, bereits in der Fassung vom 29.06.2017 in den Festsetzungen und im Umweltbericht enthalten. Der Architekt wird zudem darauf hingewiesen, die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen und diese gegebenenfalls zu beantragen.

Es erfolgt eine hinweisliche Aufnahme zu den Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser.

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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

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:

Es wird an die bestehende Entwässerung der "Bachtelstraße" bzw. an den dort vorhandenen Regenwasserrückhaltekanal angeschlossen. Der Nachweis wurde in der Aktennotiz zur Besprechung mit Herrn Boxler vom 11.04.2017 erbracht. Es kann dabei eine Drosselwassermenge von 1,5 l/s angeschlossen werden. Bei dieser Drosselwassermenge ist auf dem Gelände der Yoga-Vidya Allgäu ein Regenrückhaltebecken von 20 m<sup>3</sup> anzulegen. Das best. Regenrückhaltebecken von ist auch beim Drosselwasserzufluss von 1,5 l/s aus dem Regenrückhaltebecken Yoga-Vidya Allgäu ausreichend dimensioniert.

Aus diesem Grund ist kein neues wasserrechtliches Verfahren erforderlich (siehe Aktennotiz vom 11.04.2017 Pkt. 6).

Die Erlaubnisdauer laut Bescheid vom 26.07.2007 vom LRA Oberallgäu (AZ SG 31-641/5N-10/07-Schi/Ma) läuft bis zum 31.07.2027.

Der Nachweis des Erfordernisses einer Regenwasserbehandlung bzw. -rückhaltung ist erbracht (siehe Aktennotiz).

Stellungnahme:

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Andere Einleitungen sind nicht maßgebend, da diese im Bescheid vom 26.07.2007 bereits abgedeckt sind.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet 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.
- Der Versickerungsversuch zur Ermittlung der Durchlässigkeit der anstehenden Moränenschicht ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert von  $7 \cdot 10^{-6}$  m/s, d.h. dass die Moräne gering wasserdurchlässig und nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Da laut Baugrundgutachten von Geo-Consult Allgäu GmbH kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorliegt, werden während der Bauzeit keine Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,30 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind (Baugrundgutachten Geo-Consult Allgäu GmbH), sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.
- Für oberirdische Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Das Schmutzwasser des bestehenden Gebäudes 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.
- Das Niederschlagswasser, das auf den befestigten Flächen des Baugrundstücks anfällt, ist soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist über eine Regenrückhaltemulde auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Drosselwassermenge beträgt maximal 1,5 l/s. Nicht sicherfähiges Niederschlagswasser ist gedrosselt über die öffentliche Regenwasserkanalisation in die Wertach einzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m<sup>2</sup> bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 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 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Der Erweiterungsbereich 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet 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.
- Auch im Bereich der neuen Bebauung kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### **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.

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:**

Äußerung:

Der Bürger 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.

Der Bürgermeister 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.

### **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2018:**

#### Bestandsaufnahme:

- Oy-Mittelberg liegt im Bereich der Allgäuer Molassevorpalpen, genauer im Naturraum der Iller Vorberge, die von einem ausgeprägten eiszeitlichen Relief geprägt sind. Beim Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches 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 Yoga-Gästen genutzt wird. Die umliegenden Flächen werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
- Dem Plangebiet 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 der Yoga-Einrichtung geplant ist, handelt es sich um einen geringfügigen Eingriff in das Landschaftsbild. Der südliche Ortsrand wird durch die Pflanzung naturnaher Strauchgruppen eingegrünt und die neue Bebauung damit landschaftlich eingebunden.
- Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im nordwestlichen Bereich im Übergang zur freien Landschaft zehn Obsthochstämme gepflanzt, welche das Landschaftsbild aufwerten und für eine ortstypische, blickdurchlässige Eingrünung sorgen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.



### 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 08.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen ist hingewiesen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung Immissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diesbezüglich wurde bereits in der Fassung vom 29.06.2017 ein Hinweis in den Textteil aufgenommen.

## **Stellungnahme vom 16.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht - Immissionsschutz:**

### **Stellungnahme:**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria-Rain". Zulässig sind Seminar- und Unterbringungsgebäude.

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.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dem Neubau eines weiteren Seminargebäudes zur Erweiterung des bestehenden früheren Hotels, welches nun als Gäste- und Seminarhaus genutzt wird.

Im Bebauungsplan ist unter Nr. 2.19 geregelt, dass die Nutzung des neu zu errichtenden Parkplatzes und die dazu gehörende Zufahrt nur im Tageszeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig sind.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind 32 Stellplätze nachzuweisen.

Wir stufen das Yoga-Zentrum und das südlich benachbarte Wohngebäude (Fl.Nr. 5560/16) in seiner Schutzwürdigkeit am Rande des Außenbereichs in landwirtschaftlich geprägter Nachbarschaft immissionsschutzfachlich als Misch- / Dorfgebiet ein.

Ausgehend von den benachbarten Nutzungen ist im Geltungsbereich mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Die südlich des bisher als Gäste- und Seminarhaus benutzten Stellplätze stufen wir als Bestandstellplätze ein. Immissionsschutzfachlich treten durch diese Stellplätze keine Veränderungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Durch die Regelung unter Nr. 2.19 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass durch die hinzukommenden Stellplätze mit der dazu gehörenden Zufahrt am südlich benachbarten Immissionsort keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria-Rain" bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

### **Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Abwägung zur Verlagerung des Parkplatzes nach Süden:

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. 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 Planung der internen Ausgleichsfläche und bei deren Bilanzierung erforderlich.

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 vom 28.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht

beeinträchtigt. Bezüglich eventuell auftretender landwirtschaftlicher Immissionen ist bereits in der Fassung vom 29.06.2017 ein entsprechender Hinweis enthalten.

Stellungnahme:

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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 09.12.2017 erklärt sich die Vorhabenträgerin einverstanden, die gewünschte Duldungsverpflichtung in Form einer Dienstbarkeitsbestellung der Standardimmissionsverpflichtungen zu unterzeichnen. Das Schreiben liegt der Gemeindeverwaltung vor.

**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 Befürchtungen hinsichtlich möglicher Geräuscheinwirkungen werden zur Kenntnis genommen. Um nächtliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu unterbinden ist die Nutzung und die An- bzw. Abfahrt der Stellplätze im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) sind gemäß TA Lärm im Vergleich zum Nachtzeitraum um 15 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel zulässig. Unter Annahme des vom Landratsamt herangezogenen Schutzanspruches eines Mischgebietes (MI) entspricht dies tagsüber einem zulässigen Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Eine Grobabschätzung der Lärm-Immissionen durch die Parkplatznutzung (inklusive An- und Abfahrt) zeigt, dass selbst unter Ansatz von einer doppelten Stellplatzbelegung pro Stunde (vier Parkbewegungen pro Stellplatz und Stunde) im Tagzeitraum der Immissionsrichtwert am nächsten Einwirkort deutlich um mehr als 6 dB(A) unterschritten ist. Da davon ausgegangen werden kann, dass der gewählte Ansatz (832 Parkbewegungen verteilt auf den Tagzeitraum) die real zu erwartenden Parkbewegungen um ein Vielfaches überschreitet, ist durch die Nutzung des Parkplatzes mit keinen Konflikten zu rechnen.

Geräuscheinwirkungen durch die anderweitige Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum sind durch den Betreiber nicht vorgesehen. Unabhängig vom Betriebskonzept ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Sollte es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommen, sind durch den Vorhabenträger entsprechende Maßnahmen umzusetzen, welche die Einhaltung gewährleisten.

#### 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 werden 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 Ausführungen hinsichtlich der als "unüblich" und "untypisch" bezeichneten Geräusche wird zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis der Regelung sieht der Gemeinderat jedoch nicht. Im Bebauungsplan ist eine Lärmschutz-Bestimmung getroffen, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet.

Darüber hinaus gehende Regelungen könnten höchstens Bestandteil eines Vertrages zwischen Vorhabenträger und Anwohner sein.

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 13.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz, technischer Umweltschutz:**

Stellungnahme:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria-Rain". Zulässig sind Seminar- und Unterbringungsgebäude für Seminarteilnehmer, 10 Unterbringungszimmer für Mitarbeiter im Bestandsgebäude, eine Betriebsleiterwohnung eine Mitarbeiterwohnung mit 6 Personalplätzen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten und sonstige dem Yoga-Zentrum dienende Nebenanlagen.

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.

Wir stufen das Yoga-Zentrum und das südlich benachbarte Wohngebäude (Fl.Nr. 5560/16) in seiner Schutzwürdigkeit am Rande des Außenbereichs in landwirtschaftlich geprägter Nachbarschaft immissionsschutzfachlich als Misch- / Dorfgebiet ein.

Ausgehend von den benachbarten Nutzungen ist im Geltungsbereich mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass ausgehend von den benachbarten Nutzungen mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Geltungsbereich zu rechnen ist, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Sicherung des bestehenden Yoga-Zentrums durch die Erweiterung des bereits als Hotel genutzten Gebäudes um ein Seminargebäude. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind 32 Stellplätze nachzuweisen.

Die südlich des Bestandsgebäudes (Hotel, bisher Gäste- und Seminarhaus) benutzten Stellplätze stufen wir als Bestandstellplätze ein. Immissionsschutzfachlich treten durch diese Stellplätze keine Veränderungen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein. Durch die hinzukommenden Stellplätze mit der dazu gehörenden Zufahrt im Südwesten des Plangebiets ist mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft zu rechnen.

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria-Rain" bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen, werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## **Ergänzende Stellungnahme vom 20.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz, technischer Umweltschutz:**

### **Stellungnahme:**

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass in der Begründung unter Nr. 6.2.5.8 auf eine Festsetzung im Bebauungsplan zum Immissionsschutz verwiesen wird. In unserer Stellungnahme vom 13.06.2018 haben wir diesen Punkt leider übersehen.

Durch die Verlegung der geplanten Stellplätze mit der dazugehörenden An- und Abfahrt nach Süden ist eine immissionsschutzfachliche Festsetzung zu den Stellplätzen im Bebauungsplan nicht mehr notwendig.

Der Punkt 6.2.5.8 in der Begründung zum Bebauungsplan ist ersatzlos zu streichen.

### **Abwägung bzw. Berücksichtigung:**

Der ergänzende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt 6.2.5.8 in der Begründung zum Bebauungsplan wird gestrichen.

## **Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 11.07.2018:**

### **Bestandsaufnahme:**

- Das Plangebiet, welches derzeit ausschließlich von Yoga-Gästen 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

### **Prognose bei Durchführung:**

- Die intensiv genutzte Wiesenfläche geht verloren. Dafür wird durch die Planung die Errichtung eines Seminargebäudes für ein Yoga-Zentrum ermöglicht. Hierdurch werden Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen. Die Grünfläche, welche im Gebiet festgesetzt ist, ermöglicht den Gästen eine naturnahe Art der Erholung. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch den geplanten Baukörper keine wesentliche Beeinträchtigung. Die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch die Schaffung attraktiver Grünstrukturen im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich erhöht (Pflanzung einer Streuobstwiese, Pflanzung von Gehölzen im Gebiet).



- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

### **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 11.07.2018:**

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 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.195-1.209 kWh/m<sup>2</sup>. 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 Plangebietes 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 11.07.2018:**

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/Biotop (§ 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 11.07.2018:**

Bestandsaufnahme:

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

Im Plangebiet 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 Planung 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 Geltungsbereiches ein biotopkartierter "Magerrasen und Altgrasfluren nördlich Nesselwang" (Nr. 8328-0335-001). Keines der genannten Biotope ist von der Planung betroffen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung 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 11.07.2018:**

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.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 19.01.1996)

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

## **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 20.05.2017 berücksichtigt.**

**Die sonstigen Belange wurden bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "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.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:**

Äußerung:

Der Bürger 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.

Der Bürgermeister 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.

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

Der Vertreter des Planungsbüros 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. Er empfiehlt daher die planungsrechtliche Regelung des Vorhabens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 24.10.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung eines Bürgers:**

Äußerung:

Der Bürger 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.

Ein Vertreter des Planungsbüros 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.

Der Bürger merkt an, dass die jetzige Yoga-Fläche im Garten mit Steinen begrenzt ist. Wie sind die planungsrechtlichen Möglichkeiten hierzu?

Ein Vertreter des Planungsbüros weist darauf hin, dass über den Durchführungsvertrag geregelt werden könnte, dass die Steine zu entfernen sind und zukünftig keine weiteren Steinkreise angelegt werden sollten.

### **Stellungnahme vom 06.09.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Seminargebäudes mit Gästezimmern schaffen.

Im Neubau sollen nach den uns vorgelegten und gemäß § 2 der Satzung zum Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erklärten Vorhaben- und Erschließungsplänen (6 Pläne) drei Veranstaltungssäle, 2 Büros mit diversen Nebenräumen, 8 Zimmer mit Dusche und WC sowie ein Verbindungsgang zwischen Neu- und Altbau entstehen.

Für das Bestandsgebäude bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan (Pläne 1 und 2) nur die im Erdgeschoss geplanten oder bereits vorhanden Nutzungen ab. Die weiteren Geschosse des Altbaus werden von den Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht erfasst.

Dies ist nicht nachvollziehbar, da sich sowohl aus der Zeichnung als auch durch die textlichen Festsetzungen (siehe Ziffer 2.27) ergibt, dass der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowohl den Alt- als auch den Neubau erfasst. Auch die geplanten textlichen Festsetzungen (z.B. Ziffern 2.1. bis 2.5) gelten sowohl für den Alt- als auch für den Neubau. In Ziffer 2.1. des Textteiles wird z.B. u.a. beschrieben, welche Nutzungen im Altbau zulässig sein sollen (10 Unterbringungszimmer für Mitarbeiter, 1 Betriebsleiterwohnung und 1 Mitarbeiterwohnung mit 6 Personalplätzen).

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Teilen (siehe Ziffer 2.1. Spiegelstriche 2 bis 4) vom Vorhaben- und Erschließungsplan abweicht und dies u.E. nicht mit § 12 BauGB vereinbar ist, muss der Vorhaben- und Erschließungsplan auch auf die übrigen Geschosse des Bestandsgebäudes ausgedehnt werden. In den Grundrissplänen ist die geplante oder bereits aufgenommene Nutzung der einzelnen Räume einzutragen.

Diese Pläne sind für uns auch deshalb notwendig, um beurteilen zu können, ob für das früher als Hotel genutzte und offenbar so auch genehmigte Gebäude ganz oder zumindest teilweise eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung beantragt werden muss.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auf der Grundlage der bislang vorgelegten Unterlagen (zum Thema Abstandsflächen siehe Anmerkung am Schluss der Stellungnahme) von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen vorgebracht, wenn die nachfolgenden Punkte Berücksichtigung finden:

1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist für das komplette Bestandsgebäude zu erarbeiten. Dabei ist in den jeweiligen Grundrissplänen die geplante (oder bereits ausgeübte) Nutzung der einzelnen Räume im Altbestand anzugeben. Zusätzlich zu diesen Plänen sind uns die genehmigten Grundrisspläne und Ansichten vorzulegen.

Erst nach Vorlage dieser Pläne wird sich zeigen, ob und ggf. in welcher Form Ziffer 2.1 des Textteiles (und ggf. auch noch andere Festsetzungen) einer weiteren Anpassung bedürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Architekten entsprechend auch auf die übrigen Geschosse des Bestandsgebäudes ausgedehnt und in den Grundrissplänen die geplante oder bereits aufgenommene Nutzung der einzelnen Räume eingetragen. Zusätzlich zu diesen Plänen wurde dem Landratsamt wie gewünscht in einem Termin am 02.11.2017 die ursprünglich genehmigten Grundrisspläne und Ansichten vorgelegt.

Es erfolgt eine Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes um die geforderten Darstellungen. Dieser trägt das Fassungsdatum 07.11.2017. Weiterhin erfolgt eine Aktualisierung des Verweises auf den Vorhaben- und Erschließungsplan in der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

2. Wir gehen davon aus, dass auf der privaten Grünfläche gemäß Ziffer 2.16 alle baulichen Anlagen und hierzu zählen dann selbstverständlich auch (bauliche) Einfriedungen, Stützmauern etc. nicht zulässig sein sollen.

Den Klammerzusatz bei Ziffer 2.16 bitten wir deshalb, zur Vermeidung von Missverständnissen, wie folgt zu fassen:

"ohne bauliche Anlagen (d.h. auch Einfriedungen, Stützmauern etc. sind auf dieser Fläche unzulässig).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung zu der privaten Grundfläche wird klarstellend ergänzt.



Stellungnahme:

3. In Ziffer 3.3. wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Nutzungen im Alt- und Neubau insgesamt 32 Stellplätze nachzuweisen sind. In der Begründung (Ziffer 8.2.2.1) vermissen wir eine plausible Aussage, wie sich die Anzahl der Stellplätze errechnet. Damit die Festsetzung unter Ziffer 3.3. nachvollziehbar ist und der Gemeinde hierzu auch eine rechtssichere Abwägung gelingt, ist es aus unserer Sicht notwendig, auch die Nutzung im Altbestand durch entsprechende Grundrisspläne im Vorhaben- und Erschließungsplan offenzulegen, um darauf aufbauend die Stellplatzberechnung, in Anlehnung an die Garagen- und Stellplatzverordnung, städtebaulich begründen zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um Ausführungen zur Stellplatzberechnung des Architekten, differenziert nach Bestand und Erweiterungsbau, ergänzt. Insgesamt sind nach Durchführung der Maßnahme für das gesamte Objekt 32 Stellplätze vorzuhalten. Lage und Anordnung dieser 32 Stellplätze sind in den Vorhaben- und Erschließungsplänen nachgewiesen.

Wie bereits weiter oben ausgeführt, wird zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Architekten auch auf die übrigen Geschosse des Bestandsgebäudes ausgedehnt. Damit kann die festgesetzte Anzahl der Stellplätze städtebaulich begründet werden.

Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung.

Stellungnahme:

4. Die Zitierungen auf Seite 3 (Rechtsgrundlagen) und in der Präambel (Seite 15) sind noch einmal genau zu überprüfen, da zumindest die Bayer. Bauordnung 2017 eine weitere Änderung erfahren hat.

5. In Ziffer 8.2.1.2. der Begründung ist sicherlich die "östliche" Wand des Neubaus gemeint und nicht die "westliche".

6. In der Begründung ist noch darzulegen, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowohl für den Alt- als auch für den Neubau gelten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend eingearbeitet.

Es erfolgt eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen sowie eine redaktionelle Anpassung der Begründung.

Stellungnahme:

Abschließend möchten wir seitens des Bauamtes noch folgendes festhalten:

Nach Ziffer 3.1 des Textteiles gelten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Yoga-Zentrum Maria Rain" die Abstandsflächenvorschriften der Bayer. Bauordnung. Es sind deshalb im nachfolgenden Einzelgenehmigungsverfahren die erforderlichen Abstandsflächen nachzuweisen. Eine Überprüfung der Abstandsflächenberechnungen auf Blatt 4 des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde von unserer Seite noch nicht vorgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In einem Besprechungstermin im Landratsamt Oberallgäu am 02.11.2017 wurde vereinbart, dass die Abstandsflächen durch den Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Zu diesem Zweck werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht in Kraft gesetzt. Es wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes sowie den Höhen ergeben. Die Abstandsflächen regeln sich somit über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie der Wand- und Firsthöhen. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich.

Die Abstandsflächen werden deshalb nicht in Kraft gesetzt, da im Bereich des Bestandsgebäudes die Abstandsflächen im Norden unter Umständen nicht eingehalten werden können. Im Falle einer Neuerrichtung im Bereich des Altbaus ist die Situation daher gegebenenfalls neu zu überprüfen (Anpassung der Höhen, Abrücken etc.). Die Baugrenzen sind eng (ohne Spielraum) um den Altbestand gezogen, die Wand- und Firsthöhen werden von der Bestandssituation übernommen. Die Grundsätze der Abstandsflächenregelung hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung können zudem eingehalten werden. Beim geplanten Neubau ist die Einhaltung der nach Bayerischer Bauordnung notwendigen Abstandsflächen auf eigenem Grund möglich. Zur einheitlichen Handhabung werden die Abstandsflächen gleichwohl im gesamten Plangebiet nicht in Kraft gesetzt.

Für den Neubau liegen die Abstandsflächen im Norden mit 4,61 m auf dem eigenen Grundstück, so dass die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden können (s. den Vorhaben- und Erschließungsplan "Übersicht Erdgeschoss"). Diese damit verbundene Höhenvorgabe zur Wandhöhe (910,25 m ü. NN) wurde zur Gewährleistung der möglichen Einhaltung der Abstandsflächen abschließend und ohne Spielraum in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Gleichfalls wurden auch in diesem Bereich die Baugrenzen eng (ohne Spielraum) um das geplante Gebäude gezogen.

Es erfolgt eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu den Abstandsflächenvorschriften und der Begründung sowie eine Anpassung der Baugrenze sowie der Wand- und Firsthöhen.

**Stellungnahme vom 14.09.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 zweier Bürger aus Oy-Mittelberg (anwaltschaftlich 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:**

Das Thema "Verlagerung des Parkplatzes nach Süden" wird unter Punkt 1.1.7 in der Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz vom 16.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 inhaltlich behandelt.

**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:

Das Thema "Verlagerung des Parkplatzes nach Süden" wird unter Punkt 1.1.7 in der Abwägung zur Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz vom 16.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 inhaltlich behandelt.

**Stellungnahme vom 20.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Bereits mit Schreiben vom 06.09.2017 haben wir Ihnen mitteilen können, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) keine grundsätzlichen Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Yoga-Zentrum Maria Rain" vorgebracht werden, wenn diverse Punkte bei der weiteren Planung noch Berücksichtigung finden.

Da die Gemeinde unseren Aufforderungen im Schreiben vom 06.09.2017 nachgekommen ist, können wir Ihnen nun im ergänzenden Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB mitteilen, dass von unserer Seite keine Einwendungen gegen die geänderten oder ergänzten Teile des Plans vorgebracht werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zustimmung zu den geänderten und ergänzten Teilen wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 8.2.1.1 ff der Begründung ist von unserer Seite jedoch folgendes anzumerken:

Es ist nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Planung die Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung nicht in Kraft gesetzt hat.

Auch die Aussage in der Begründung, dass nach Abbruch (gilt ggf. auch bei einem teilweisen Abbruch) des heutigen Altbaus im Osten und der Neuerrichtung eines Gebäudes in diesem Bereich die Abstandsflächensituation neu zu betrachten ist, stimmen wir zu.

Um späteren Missverständnissen vorzubeugen, erwarten wir aber, dass unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen noch klargestellt wird, dass die "Nichtanordnung" von Art. 6 BayBO im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur für den Neubau im Westen und das Bestandsgebäude im Osten gilt. Weiter ist auszuführen, dass für den Fall des Abbruchs und der Neuerrichtung des östlichen Gebäudes die Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO nachzuweisen sind, sofern nicht im Rahmen einer weiteren gemeindlichen Bauleitplanung - unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen - die Abstandsflächen für den Neubau (insbesondere nach Norden) verkürzt werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen zu den Abstandsflächen werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Ergänzungen zu den Abstandsflächen in Bezug auf das Bestandsgebäude werden zur Klarstellung in den Textteil unter Ziffer 3 aufgenommen.

Stellungnahme:

Im Umweltbericht wird an mehreren Stellen von Hotelgästen (siehe Ziffer 7.2.1.7) bzw. z.B. von der "Erweiterung eines Hotels" etc. (siehe z.B. Ziffern 7.2.1.4 und 7.2.2.6) gesprochen. Wir bitten hier um entsprechende Berichtigung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis zu den Bezeichnungen wird zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend angepasst.

**Stellungnahme vom 09.07.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 eines Bürgers aus Oy-Mittelberg (anwaltlich vertreten):**

Stellungnahme:

In Bezugnahme auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wenden wir vorsorglich im Rahmen der Auslagefrist ein, dass in Bezug auf die eingeplante Garage unserer Mandantschaft ein zu kleines Baufeld geplant wurde.

Beigefügt erhalten Sie die entsprechende aktualisierte Planung, wie sie auch der vertraglichen Vereinbarung zwischen den Nachbarn zugrunde liegen soll.

Erhebliche Änderungen in der Planungsabwägung sind damit nicht verbunden.

Des Weiteren hatte die Gemeinde ursprünglich sogar einem größeren Bauwerk bereits zugestimmt.

Ferner spricht für die Bauweise, dass ein länglicher Grundriss ortstypischer wäre, als ein quadratischer Grundriss eines Gebäudes.

Wir bitten daher vor diesem Hintergrund den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmals auf das entsprechende Baufenster anzupassen und auch die Dachüberstände zu berücksichtigen.

Anders kann für unsere Mandantschaft womöglich keine Baugenehmigung für die Garage herbeigeführt werden, da sie sich dann weiterhin teilweise im Außenbereich befinden würde und unsere Mandantschaft nicht privilegiert ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Entgegen der Darstellung in der Stellungnahme hat der Gemeinderat seine Unterstützung des geplanten Vorhabens ausgedrückt, sofern die Grundfläche 40 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Diese Forderung wurde auch gegenüber dem Stellungnehmenden weitergegeben, Einwendungen hiergegen wurden von seiner Seite nicht geäußert, so dass an der gegenständlichen Planung festgehalten wird. Diese stellt nach Auffassung des Gemeinderats neben den bereits verhandelten und daraufhin entsprechend den Vorstellungen des Stellungnehmenden geänderten Punkten einen gerechten Interessenausgleich dar, an dieser doch abgesetzten Stelle eine Bebauung zu ermöglichen, jedoch zugleich das Maß verträglich zu beschränken.

## 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 29.06.2017 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:**

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Verlagerung der "Freiflächen-Yoga-Wiese", abgeschirmt von Gebäuden zur landwirtschaftlichen Nutzfläche, wird begrüßt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis mit der Verlagerung der "Freiflächen-Yoga-Wiese" wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

**Stellungnahme vom 28.08.2017 zur Fassung vom 29.06.2017 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:

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 wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ein kleiner Streuobstbestand angelegt, der unter Beachtung der naturschutzfachlichen Vorgaben auch landwirtschaftlich nutzbar ist. 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 29.06.2017 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- (AllMBI 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 aufgeführten Hinweise sind bereits im Textteil enthalten. Der vorgeschlagene Abstand der Hydranten zueinander wird auf 150 m geändert.

**Stellungnahme vom 20.06.2018 zur Fassung vom 23.05.2018 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung:**

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrates bitte ich zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme ist in diesem Dokument enthalten und wird im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Stellungnahme:

PS.: Ich gehe davon aus, dass die Gemeinde den Bauherrn auf die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung von Hotel in ein Yoga-Zentrum hingewiesen hat und der hierfür notwendige Bauantrag deshalb zeitnah eingereicht wird (siehe hierzu auch unser Schreiben vom 07.09.2018 an die Gemeinde). Im Rahmen dieses Verfahrens wird dann u.a. der Brandschutz nachzuweisen sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dem Vorhabenträger ist die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sowie der in diesem Zusammenhang nachzuweisende Brandschutz bekannt.

## 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](mailto: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. Über mögliche Bauermine wird entsprechend informiert.

**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 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dem Neubau eines weiteren Seminargebäudes zur Erweiterung des bereits bestehenden früheren Hotels, welches nun als Gäste- und Seminarhaus genutzt wird. Der Neubau des Seminargebäudes soll im derzeitigen Außenbereich erfolgen. Da dieser kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB darstellt, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten und Standort-Wahl:**

Standortalternativen: 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 der bereits vorhandene "Lärchenweg", weshalb keine weiteren aufwändigen Erschließungs-Maßnahmen notwendig sind.

Planungsalternativen: Das Bebauungsplan-Konzept wurde so erstellt, dass einige Bäume das Ortsbild prägen und somit an die Charakteristik des Allgäus angepasst wird. Um die Sichtbeziehung auf das neu hinzukommende Gebäude zu reduzieren wurde eine maximale Höhe festgesetzt.

##### **3.2.1 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:**

---

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

##### **3.2.2 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:**

---

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

Bauliche Nutzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

Für die für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist die Art der baulichen Nutzung "Yoga-Zentrum" festgesetzt. Für diese Nutzungsart wird bewusst eine detaillierte Liste an zulässigen Nutzungen ausgearbeitet. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Bereiches ausgeschlossen werden. Im vorliegenden Fall wird diese Liste explizit an die für die Errichtung und den Betrieb eines Yoga-Zentrums samt der für die Wirtschaftlichkeit erforderlichen Nutzungen, z.B. Seminar- und Unterbringungsräume für die ständig wechselnden Seminarteilnehmer, eine Betriebsleiterwohnung, eine Mitarbeiterwohnung etc. angepasst. Auf diese Weise soll ein steuerndes Eingreifen seitens der Gemeinde gewährleistet werden.

Weiterhin sind 10 Unterbringungszimmer im östlich gelegenen Bestandsgebäude vorgesehen, die für die Unterbringung von max. 10 weiteren Personen, den sog. Sevakas, gedacht sind. Diese leben für eine begrenzte Zeit dort und übernehmen Aufgaben im Yoga-Zentrum. Sie können als Gegenleistung zudem an den Seminaren teilnehmen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche als Höchstmaß für das Hauptgebäude wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die mit den Vorhaben abgestimmt sind und deren Realisierung ermöglichen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu

berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit von 750 m<sup>2</sup>. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist konkret auf das geplante Vorhaben abgestimmt. Die Baugrenzen sind möglichst eng gezogen, um eine Auskragung in den Außenbereich zu vermeiden. Für das Vorhaben erforderliche Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Stellplätze, Nebenanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Festgesetzt wird zudem eine Fläche für Stellplätze, die ebenfalls konkret auf das geplante Vorhaben abgestimmt ist. Für das Vorhaben erforderliche Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sind auch außerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Ein- und Ausfahrt

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Weiterhin wurde der Bereich für die Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Zufahrt zum Gelände ist somit nur aus dem Osten über den "Lärchenweg" möglich. Andere Ein- und Ausfahrten sind unzulässig.

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

Planer:

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