

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 02.05.2022

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

346. Wohnbauentwicklung Mittelberg

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Mittelberg – Vogatsbichel“

Die Gemeinde Oy-Mittelberg konnte am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Mittelberg eine Teilfläche aus dem bislang noch landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur Nr. 273, Gmkg. Mittelberg erwerben mit dem Ziel, neben dem GV-Straßenausbau auch eine wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen. Auf einer ca. 4.400 m² großen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 273, Gmkg. Mittelberg soll eine angemessene Abrundung der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnbebauung realisiert werden. Nach ersten groben Planungsüberlegungen soll im künftigen Planungsbereich eine zweizeilige Wohnbebauung mit einer zentral verlaufenden Erschließungsstraße konzipiert werden.

Die wohnbaulich zu entwickelnde Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 273 liegt planungsrechtlich derzeit im baulichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die angestrebte wohnbauliche Nutzung ist deshalb aktuell nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand von Mittelberg ist demzufolge die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist hingegen nicht erforderlich, da die baulich zu entwickelnden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oy-Mittelberg bereits als „Wohnbauflächen“ mit randlichen „Grünflächen“ entlang der Alois-Wagner-Straße dargestellt sind.

Infolge der Lage der wohnbaulich zu entwickelnden Flächen zu benachbarten, bereits bestehenden Siedlungsgebieten und der Plangebietsgröße kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Dies ermöglicht einen Verzicht auf einen Umweltbericht und ggf. sind die naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen nicht anzuwenden. In einem am 05.04.2022 durchgeführten Scoping-Termin mit den maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu wurde vom Landratsamt bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB gegeben sind.

Nach dem Aufstellungsbeschlusses wird das zu beauftragende Planungsbüro in Abstimmung mit dem Gemeinderat und dem Grundstückseigentümer ein erstes städtebauliches Konzept für die konkrete wohnbauliche Entwicklung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 273 erarbeiten, das als Grundlage für den Bebauungsplan fungieren soll.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat Oy-Mittelberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelberg - Am Vogatsbichel“ und leitet hiermit das notwendige Verfahren ein. Dieses Aufstellungsverfahren wird im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren, der sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens noch verändern kann, ist in dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage) gekennzeichnet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen folgender Grundstücke: Fl.Nrn. 10/1 (Am Vogatsbichel), 273 und 279 (Alois-Wagner-Straße).
2. Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

347. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vitalhotel Mittelburg mit Chaletdorf“

Vorstellung und Billigung des aktuellen Planungskonzeptes

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt die Familie Mayr als Betreiber des Hotels sowie Planer Otto Blender.

In der Gemeinderatssitzung am 22.11.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vitalhotel Mittelburg mit Chaletdorf“ sowie die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst. Damit wurden die Bauleitplanverfahren eingeleitet. Planer Otto Blender erläutert, dass unter Berücksichtigung der Hinweise des Landratsamtes sowie des Gemeinderates zwischenzeitlich das Planungskonzept überarbeitet wurde. Dabei wird künftig u.a. der Feldweg nördlich

des Hotelgebäudes entlanggeführt, sodass das Chaletdorf im Süden und Osten lediglich von einer Eingrünung umgeben wird. Nur im Westen verbleibt eine Zufahrtsmöglichkeit zur Pflege und als Feuerwehrzufahrt.

Des Weiteren wurden auch die erforderlichen Stellplätze im Norden mit Zuwegung von der Mühlbachstraße aus erschlossen. Der Eingang in die Anlage einschl. Hotel und Restaurant wird nach Norden verlegt. Für die Hotelgäste wird ergänzend zum geplanten Badeteich noch ein ganzjährig nutzbarer Außenpool angebaut und im Gegenzug auf das Hallenbad verzichtet. Darüber hinaus bleibt das Grundkonzept mit 9 Chalets gleich, wobei die jeweiligen Gebäude nun jeweils zwei Einheiten aufweisen und sich dadurch die Kubatur gegenüber der ursprünglichen Planung noch einmal vergrößert hat. Die Bettenzahl beträgt nahezu unverändert insgesamt 70. Für die Gesamtnutzung auf dem Grundstück (Hotel/Restaurant/Chalets) werden laut Lageplan insgesamt 51 Stellplätze nachgewiesen, wobei laut rechtlicher Vorgaben eine Stellplatzzahl von 37 ausreichen würde.

Nach Rücksprache mit einem Hotelgutachter sollte auch eine ganzjährige Schwimmmöglichkeit geboten werden. Daher ist in Verlängerung des bestehenden Gebäudes nun auch ein Außenpool sowie ein Badehaus geplant.

In der sich anschließenden Diskussion wird insbesondere die Trassenführung des neu konzipierten Ersatzfeldweges sehr unterschiedlich beurteilt. Durch die Verlegung des Weges nach Norden wird der ortsplane-rischen Stellungnahme des Landratsamtes Rechnung getragen, um dadurch den südlichen Rand des Chaletdorfes besser in die Landschaft einzufügen. Der nun im Norden geplante Ersatzweg hat eine durchgängige Breite von mind. 4 m und verfügt über entsprechende Ausweichstellen. Grundsätzlich bedarf es bezüglich des Ausbau-Standards und des Unterhalts (auch Winterdienst) noch einer entsprechenden Regelung. Auch wenn die Breite des Weges gegenüber dem Bestand (hier ca. 2,50 – 2,70 + Bankett) eine Verbesserung darstellt, wird in der Diskussion diese Lösung mit zu erwartenden Nutzungskonflikten zwischen Hotel/Gast/Landwirtschaft kritisch beurteilt bzw. abgelehnt. Zum einen muss das Befahren während der Heuernte mit landw. Maschinen und der Viehtrieb auch bei einer hohen Hotelbelegung gewährleistet sein. Zum Anderen bringt auch der landwirtschaftliche Betrieb, z.B. während der Heuernte, Gülle fahren, Viehtrieb für den Hotelbetrieb und die Gäste Einschränkungen und Immissionen mit sich. Unter diesen Gesichtspunkten wird die südliche Wegealternative als die bessere Lösung bezeichnet.

Auch die vergrößerte Kubatur der Gebäude wird kritisch hinterfragt. Vereinzelt wird auch erneut gefordert, den künftigen baulichen Rand des Chaletdorfes weiter in den Norden zu verlagern und damit zu verkleinern.

In der Diskussion wird mehrfach argumentiert, dass die bauliche Entwicklung des Vitalhotel Mittelburg unterstützt werden soll, jedoch die wegemäßige Ersatzlösung für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen von grundsätzlicher Bedeutung ist. In der Diskussion wurden zwei Beschlussvorschläge erörtert. Zunächst schlug Dritter Bürgermeister Lechleiter vor, eine Entscheidung zurückzustellen und bessere Lösungen zur Wegeführung mit dem örtlichen BBV abzustimmen. Ergänzend schlug der Vorsitzende vor, die touristische Grundkonzeption grundsätzlich zu billigen und hinsichtlich der landwirtschaftlichen Ersatzwegelösung eine Nachbesserung zu fordern. Die Abstimmung erfolgte zum Antrag Lechleiter, der in der Diskussion gestellt wurde.

Beschluss:

Eine Entscheidung wird zurückgestellt. Vor einer weiteren Diskussion ist eine Stellungnahme des BBV einzuholen und die Einschätzung insbesondere hinsichtlich der geplanten Ersatzwegeverbindung einzuholen.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 7

348. Verschiedenes, Anfragen

a) Errichtung eines Mastes für Behördenfunk nördlich von Oberzollhaus

Der Vorsitzende informiert, dass im Gemeindebereich des Marktes Sulzberg nahe der Gemeindegrenze und ca. 850 m nordwestlich von Oberzollhaus ein neuer Behördenfunkmast mit einer Höhe von ca. 50 m zur Versorgung des Gebietes um den Rottachsee sowie der Autobahn entstehen soll. Von Seiten des Landeskriminalamtes wird angefragt, ob von Seiten der Gemeinde Bedenken gegen den Standort bestehen. Ergänzend erklärt sich der zuständige Sachbearbeiter bereit, bei Bedarf das Projekt im Gemeinderat

vorzustellen. Aus dem Gremium wird die Frage aufgeworfen, ob alternativ nicht ein bereits bestehender Standort aufgerüstet werden kann. Die weiteren Wortbeiträge gehen ein in folgenden

Beschluss:

- a) Das Landeskriminalamt wird gebeten, das Projekt in einer Gemeinderatssitzung vorzustellen.

Abstimmungsverhältnis: 5 : 10

- b) Dem vorgeschlagenen Standort wird grundsätzlich zugestimmt. Das Landeskriminalamt wird jedoch gebeten zu prüfen, ob die Aufrüstung eines vorhandenen Mobilfunkmastens möglich ist.

Abstimmungsverhältnis: 10 : 5

- b) Spende von Sitzungsgeldern an die Ukrainehilfe

Zweite Bürgermeisterin Steiner schlägt vor, dass die Gemeinderatsmitglieder auf freiwilliger Basis einen Teil Ihrer Sitzungsgelder für die Ukrainehilfe spenden und regt eine entsprechende interne Diskussion an.

- c) Zuschussverfahren für Radwegekonzept

Gemeinderat Zitt erkundigt sich, ob für die geplante Radwegeverbindung von Oberzollhaus nach Oy bereits entsprechende Förderanträge gestellt wurden. Der Vorsitzende stellt fest, dass der Planungsauftrag erteilt und bereits erste Möglichkeiten skizziert wurden. Aufgrund der beiden zu querenden Bahntrassen ist der Planungs- und Abstimmungsaufwand sehr aufwändig und langwierig. Da für die Antragsstellung eine fertige Planung und evtl. notwendige Genehmigungen und ggf. Grundstücksregelungen vorliegen müssen, ist eine Antragstellung in nächster Zeit noch nicht absehbar.