

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 07.04.2025

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

798. 17. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Oberzollhaus-Schmiedenschache"

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung am 25.09.2023 den Beschluss zur 17. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591 und 1599, jeweils Gemarkung Mittelberg, unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempten im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Oberzollhaus gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht.

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 19.09.2024 wurde der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 08. November 2024 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.10.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wurde am 16.12.2024 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 16.12.2024, in der Zeit vom 20. Januar 2025 bis einschließlich 21. Februar 2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (insgesamt 29 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 16.01.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen müssen nun erneut vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden in der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 17 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 23 Markt Wertach
- 24 Gemeinde Nesselwang
- 26 Gemeinde Rückholz
- 27 Wasserverband Oberzollhaus

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“:

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 20.01.2025 (Gz.: 24-4621.1-239/33; 24-4622.8239-36/2)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 20.01.2025
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail 05.02.2025 (Gz.: S1/03-05-02-03#00024#0345)
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Naturschutz und Immissionsschutz; E-Mail vom 21.02.2025
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 30.01.2025 (ALE-SCHW-B3-7517-12-60)
- 08 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 05.02.2025 (Gz.: S131-46221.OA.Mittelberg)
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 27.01.2025
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; E-Mail vom 12.02.2025
- 15 Allgäu Netz GmbH & Co.KG, Netz- und Anlagenplanung; E-Mail vom 14.02.2025
- 16 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 16.01.2025 (Az.: RP)
- 18 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 16.01.2025
- 19 Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen; E-Mail vom 22.01.2025 (Vorgangs-Nr. 206061)
- 20 Gemeinde Durach; Schreiben vom 06.02.2025
- 21 Markt Sulzberg; E-Mail vom 23.01.2025
- 22 Gemeinde Rettenberg; E-Mail 22.01.2025
- 25 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 19.02.2025

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der erneuten Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

06_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten Schreiben vom 16.01.2025 (Az.: 7716.2-83-11-11)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten: Forstwirtschaftliche Belange werden durch das Vorhaben nicht direkt berührt.

Mit der vorgesehenen 17. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus forstfachlicher und walddesetzlicher Sicht das Einverständnis.

Bereich Landwirtschaft: Die Stellungnahme vom 29.10.2024 wird aufrechterhalten.

Beschluss:

Bereich Forsten

Die Ausführung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Bereich Landwirtschaft

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft vom 29.10.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Mögliche Eingriffe in die Nutzung des „artenreichen Grünland“ werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Der hierfür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer bereits vorbelasteten Fläche zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie Pfronten-Kempten, im Norden der Ortslage Oy umgesetzt, die in ihrer Gesamtheit als Ökokontofläche entwickelt werden soll.

Zur Duldung der üblichen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) ist im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bereits ein entsprechender textlicher Hinweis enthalten.“

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 26.02.2025 (Az.: 1-4622-OA 128-4585/2025)

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 16.12.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, wäre im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser wäre zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Ort Oberzollhaus wird von verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Die bestehenden Gewässerläufe dieser Bäche im Ortsbereich sind überwiegend massiv verbaut, eingengt und teilweise verrohrt. Solche beengten Gewässerläufe und vor allem Verrohrungsstrecken können zu erheblichen Hochwassergefahren für die anliegenden besiedelten Bereiche führen. Die kleineren Gewässerläufe vereinen sich im Ort zu einem Gewässerlauf, der den Ort am südöstlichen Ortsbereich im Bereich der Abwasseranlage (ehem. Kläranlage) im Umfeld des Planungsbereichs verlässt.

Auf unsere diesbezüglichen Hinweise dieser besonderen Situation der (verrohrten) Gewässer im Planungsbereich bzw. an dessen Umfeld in unserer Stellungnahme vom 08.11.2024 (AZ: 1-4622-OA 128-25689/2024) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden möchten wir ausdrücklich nochmals verweisen. Wir haben allerdings über die genauen Verläufe und Bestandsituation dieser (verrohrten) Gewässerläufe keine exakten Angaben. Daher wie auch schon das letzte Mal grundsätzlich die Aufforderung, dass die Verläufe und Belange der Gewässer und deren Verrohrungsstrecken unbedingt zu beachten und in der weiteren Planung und Verfahren geeignet einzubeziehen sind. Dies ist auch im Interesse der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) zu sehen.

In dem mittlerweile vom Büro Arnold im Auftrag der Gemeinde ausgearbeiteten Abwägungsschreiben vom 16.01.2025 und in der Begründung unter Nr. 2.4 und unter Nr. 6.3.2 wird auf die Umstände dieser verrohrten Gewässerläufe hier in diesem Bereich bzw. Umfeld eingegangen. Die darin genannten Angaben und deren Richtigkeit können von uns im Einzelnen nicht exakt nachvollzogen werden, da wir hier auch nicht die Ortskenntnis im Detail haben. Die im Abwägungsschreiben angekündigte nachrichtliche Übernahme der dort verlaufenden Verrohrungen in der Planzeichnung ist für uns auch nicht schlüssig, da in der vorliegenden Planzeichnung unseres Erachtens keine verrohrten Gewässerläufe und entsprechende Schutzstreifen hieran im Planungsbereich dargestellt sind (als RW-Kanal bezeichnet?)

Wir möchten allerdings schon an die Gemeinde grundsätzlich appellieren insbesondere aufgrund auch ihrer Zuständigkeit an Gewässern 3. Ordnung diese Sache gewissenhaft zu recherchieren und geeignet im Bebauungsplan einfließen zu lassen und so z.B. darin je nach ggf. Erfordernis auch die Möglichkeiten des § 41 Abs. 3 WHG wahrzunehmen. Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Bei der Betrachtung möglicher Überschwemmungsgefahren für den vorliegenden Bereich ist zu berücksichtigen, dass die hier anliegenden Gewässerläufe oberhalb des Planungsbereichs im Ort teilweise verrohrt sind. Bei ggf. Überlastung bzw. Versagen dieser Gewässerverrohrungen im Zuge von Hochwasserabflüssen kann der Fließweg des Hochwassers von oberhalb her ggf. einen anderen und breiteren Verlauf einnehmen als der ursprüngliche Gewässerverlauf zunächst vermuten ließe (vgl. z.B.), so dass unter Umständen auch der vorliegende Planungsbereich von Hochwasser teilweise erfasst werden könnte.

Die Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen der Fließgewässer innerorts aus dem Jahr 2018 des Büro IWA für den damaligen Bebauungsplan Unterzollhaus sind als Nachweis, dass der nun vorliegende Planungsbereich gesichert nicht von Hochwasser überschwemmt würde nicht hinreichend geeignet, da diese damaligen Berechnungen unserer Ansicht nach bereits gut 70 Meter oberhalb des nun vorliegenden Planungsbereichs enden.

Eine Plausibilisierung der Unwahrscheinlichkeit einer möglichen Überschwemmung über das demnach laut Aussage des Büro Arnold und in der Begründung mit Umweltbericht in der Nr. 2.4 und unter Nr. 6.3.2 genannten sehr deutlich(!) höher gelegenen Geländes des Planungsbereichs kann unter bestimmten Voraussetzungen hierzu durchaus zweckmäßig sein. Wir bitten aber auch hier die Gemeinde wiederum diese Umstände und Schlussfolgerungen gewissenhaft zu recherchieren, da wir hier keine exakte Ortskenntnis und eben keine hydraulischen Berechnungen (HQ100) vorliegen haben und die Gemeinde dann z.B. auch aufgrund einer falschen Einschätzung für eine dann ggf. irgendwie später nötige Hochwasserschutzmaßnahme in diesem Bereich im Rahmen der o.g. Aufgaben an Gewässern 3. Ordnung wohl zuständig wäre.

Zudem gilt es, mit festen baulichen Anlagen und nachteiligen Nutzungen zu Gewässern inkl. den bestehenden Gewässerverrohrungen entsprechende Abstände einzuhalten, um insbes. die Funktion, Statik, Zugänglichkeit für Unterhalt und ggf. spätere Sanierungen, Unterhaltsarbeiten an den Verrohrungen oder Gewässerausbaumaßnahmen daran usw. auch zukünftig dauerhaft gewährleisten zu können.

Wild abfließendes Wasser/Sturzfluten

Die Belange wurden sinngemäß in den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan übernommen (Vgl. z.B. darin Nr. 4.6).

Zufahrt über Grundstück Nr. 1599

In den vorliegenden Planungsbereich für das Gewerbegebiet ist die Zufahrt zum ehemaligen Kläranlagenbereich von der Füssener Straße ausgehend auf dem Grundstück Nr. 1599 einbezogen. Das Grundstück Nr. 1599 ist unserer Ansicht nach im Eigentum des Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsamt Kempten). Frage: Sind demnach hierzu schon entsprechende Grundstücksvereinbarungen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit dem Freistaat Bayern getroffen worden, wenn diese Zufahrt hier nun zukünftig anders genutzt würde?

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung

Die gleichlautenden Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen wurden von der Gemeinde im Rahmen der Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bereits zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde liegen für das Änderungsgebiet diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Die im Änderungsgebiet geplante gewerbliche Nutzung ist ohne Keller vorgesehen, so dass hierdurch auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte zu erwarten sind. In Kapitel 2.3.1 des Textteiles zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ist die Ausbildung von Kellergeschossen auch textlich ausgeschlossen. Der seitens des Wasserwirtschaftsamtes angesprochene fachkundige Nachweis ist aus Sicht der Gemeinde demzufolge nicht erforderlich, da mit der Planung kein wesentlicher Eingriff in das Grundwasser erfolgt. Nach den Vorgaben des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ können unterirdische Geschosse nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis vorgelegt wird, dass hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte (Rückstau, Aufstau etc.) ausgehen. Die geplante gewerbliche Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) im Bereich der Ortslage Oberzollhaus und deren Zustand werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wie bei der Würdigung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahme bereits dargelegt, wurde die im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes verlaufende Verrohrung vor Ort erfasst und in der Planzeichnung des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend nachrichtlich dargestellt. Diese Verrohrung verläuft im Bereich der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage. Die im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von mindestens 8,0 m zum Grundstück der bestehenden Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) ein, so dass die hier verlaufende Verrohrung bei Umsetzung der Planung in keinerlei Weise tangiert wird. Zur Klarstellung wird die über die Zufahrt verlaufende Verrohrung im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan als „verrohrter Gewässerlauf“ anstatt als „RW-Kanal“ gekennzeichnet und beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 5,0 m

(„Gewässerrandstreifen“) dargestellt. Auch dieser Sicherheitsstreifen wird bei Umsetzung der Planung künftig nicht überbaut.

Infolge ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung hat die Gemeinde die Gegebenheiten im Bereich des Änderungsgebietes und dessen Umfeld sehr gewissenhaft recherchiert und die gewonnenen Erkenntnisse auch entsprechend in die Flächennutzungsplanänderung bzw. den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan einfließen lassen. Mit der im Bebauungsplan gewählten Verortung der künftig überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Sicht der Gemeinde auch perspektivisch nach Umsetzung der Planung die Sicherheit gegen, dass die Möglichkeiten des § 41 Abs. 3 WHG im Bereich des verrohrten Gewässers auch künftig jederzeit wahrgenommen werden könnten.

Wie bereits bei der Würdigung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dargelegt, liegt der für die gewerbliche Überbauung vorgesehene Bereich nachweislich 2 bis 3 m über dem Areal der ehemaligen Kläranlage. Zudem fällt auch die überplante Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) vom Einmündungsbereich in die Staatsstraße bis zum Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) um etwa 2 m in nordwestlicher Richtung hin ab. Diese topografischen Verhältnisse werden auch bei Umsetzung der Planung nicht verändert. Es ist zutreffend, dass die hydraulischen Berechnungen des Büros IWA aus dem Jahr 2018 das aktuelle Änderungsgebiet nicht betrachten. Jedoch umfasst die dieser Berechnung zugrunde liegende Bestandsvermessung neben der überplanten Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage auch einen Großteil des unmittelbar östlich/nordöstlich zum Änderungsgebiet liegenden Areals der ehemaligen Kläranlage. Aus dieser Bestandsvermessung geht hervor, dass die östliche Begrenzung des Areals der ehemaligen Kläranlage mit einem Höhenniveau von etwa 882 m ü. NHN als Tiefpunkt in diesem Bereich fungiert. Im Falle eines Hochwasser- / Extremereignisses im Bereich der durch den Ort Oberzollhaus verlaufenden Gewässer fungiert das Areal der Kläranlage in gewisser Weise als Retentionsraum über den das Oberflächenwasser nach Südosten zu einem nochmals deutlich tiefer liegenden (etwa 877 m ü. NHN) Bachlauf (Zulauf zur Rottach) geleitet wird. Mit einem mittleren Höhenniveau von etwa 884,7 m ü. NHN liegt das Änderungsgebiet über dem Areal der ehemaligen Kläranlage und deutlich über dem Niveau des südöstlich verlaufenden Bachlaufes. Infolge einer Überbauung des Änderungsgebietes sind demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf einen potenziellen Hochwasserabfluss bzw. auf den Fließweg eines Hochwasserereignisses zu erwarten. Auch die Möglichkeit einer Überschwemmung des Änderungsgebietes ist aufgrund der vorherrschenden Topografie nicht sehr wahrscheinlich, zumal das überplante Areal noch teilweise höher liegt als die nordöstlichen Ausläufer des bestehenden Siedlungsgebietes von Oberzollhaus. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde für die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Gefahr / Wahrscheinlichkeit für eine Überflutung des überplanten Areals im Falle eines Extremereignisses. Zudem gehen von der geplanten Bebauung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Hochwasserschutzmaßnahmen oder auf bestehende Retentionsräume etc. aus, so dass die Gemeinde an der aktuellen Planung auch weiterhin festhält. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Ansiedlung nach wie vor kein Erfordernis zu ergänzenden hydraulischen oder sonstigen Berechnungen / Untersuchungen.

Wild abfließendes Wasser/Sturzfluten

Die Ausführung des Wasserwirtschaftsamt Kempten wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zufahrt über Grundstück Nr. 1599

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamt Kempten zum Grundstück Flur Nr. 1599 werden zur Kenntnis genommen. Zur künftigen Nutzung der bestehenden Zufahrt durch den geplanten Gewerbebetrieb liegt bereits eine schriftliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes auf Grundstück Flur Nr. 1599 zugunsten des künftigen Gewerbetreibenden vor. Von dessen Seite werden aktuell bereits Vorbereitungen zur Eintragung eines entsprechenden Rechts im Grundbuch getroffen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

28_Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben vom 18.02.2025 (Az.: TÖB-BY-25-197694)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sowie der Flächennutzungsplanänderung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.11.2024 TÖB-BY-24-192122, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Die Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zwingend zu beachten. Ergänzend bitten wir folgendes zu beachten:

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn:

Es muss die Beibehaltung der Geometrie (Räumstrecken, Schleppkurven, Kuppen und Wannen, Parallelwege) sowie der im Planfeststellungsverfahren definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten am Technisch gesicherten Bahnübergang im Km 14,370 eingehalten werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziff. 4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen folgendes aufgeführt:

Von der bestehenden Zufahrt zur Füssener Straße aus existiert in nördlicher Richtung auf der Ostseite des Straßenraumes bereits ein etwa 2 m breiter, bestehender Gehweg (mit Kennzeichnung „Radfahrer frei“), welcher eine Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortslage Oberzollhaus heraus bzw. in Richtung Ortslage sicherstellt.

Perspektivisch soll auf der Ostseite der Staatsstraße vom Schwarzenberger Weiher aus bis zu diesem bestehenden Weg auch noch ein neuer Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße realisiert werden.

Ergänzend bitten wir den folgenden Hinweis zum Bahnübergang (BÜ) in km 14,370 zu berücksichtigen:

Der BÜ hat keinen Fußgängerstreifen → im Bestand dieses BÜ ist ein zusätzlicher Rad- und Fußweg nicht beinhaltet. Es ist zwingend eine Verkehrsschau und ggf. eine Planänderung erforderlich!

Bitte wenden Sie sich hier bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herrn Burkhard Thiele, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: 0160 974 51 407 bzw. per Mail: burkhard.thiele@deutschebahn.com.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste,
Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 07.11.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen.

Durch die geplante gewerbliche Entwicklung des Änderungsbereichs werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, sowie erforderliche Umbau-, Erneuerungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen auf der benachbarten Bahnstrecke Pfronten-Kempten nicht gefährdet oder gestört, zumal in nordwestlicher Nachbarschaft im Bereich der Ortslage Oberzollhaus bereits mehrere Gebäudestrukturen in deutlich geringerem Abstand zur Bahnstrecke vorhanden sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde ebenfalls bereits um Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt. Bei Beachtung allgemeiner Hinweise hat das Eisenbahn-Bundesamt aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

1. Immobilienrelevante Belange

Auf den im Änderungsgebiet liegenden Grundstücken bestehen keinerlei Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) zu Gunsten der DB AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen, so dass diesbezüglich von den künftigen Bauherren auch keinerlei Bedingungen oder Auflagen zu beachten sind. Von einer vorübergehenden Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen ist bei Umsetzung der gewerblichen Entwicklung nicht auszugehen. Unabhängig davon wurde die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien als Information für die nachfolgende Umsetzung der Baumaßnahmen von der Gemeinde auch bereits an den künftigen Bauherrn weitergeleitet.

2. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Auch der Gemeinde sind im Bereich der überplanten Flächen keine bahneigenen Kabel oder Leitungen bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Bebauung wird der künftige Bauherr bzw. dessen Planer in Eigenregie die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen zu ggf. vorhandenen Kabel und Leitungen etc. kontaktieren.

Bei unvermutet auftretenden Kabel oder Leitungen wird vom Bauherren bzw. dessen Vertreter umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG informiert.

Hinweise DB InfraGo AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Nachdem die künftige Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage verläuft, ergibt sich hierdurch keine negative Auswirkung auf die Sicherheit des Bahnbetriebs.

Hinweise DB InfraGO, Fachbereich Fahrbahn

Die geplante gewerbliche Nutzung des Änderungsgebietes und deren Erschließung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Geometrie oder die sonstigen maßgebenden Randbedingungen am technisch gesicherten Bahnübergang im Bereich Km 14,370.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die wesentlichen Vorgaben und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden als Information für den künftigen Bauherrn als textliche Hinweise in den Textteil zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ redaktionell eingearbeitet.

Wie bei den nordwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlagen werden auch bei der aktuellen Planung künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen für den Eisenbahnbetrieb auch weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Bahnstrecke wird durch die aktuelle Planung nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung wird generell kein Bahngrund in Anspruch genommen oder nachteilig tangiert. Sämtliches auf den künftigen gewerblichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes auch wieder dem Untergrund zugeführt, so dass sich auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen ergeben. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Bei der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Änderungsgebietes sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten. Darüber hinaus müssen auch die sonstigen geltenden baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen bei der geplanten baulichen Entwicklung vom künftigen Bauherrn eingehalten werden.

Erforderliche Kranvereinbarungen oder sonstige ggf. erforderlich werdende Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen wird der künftige Bauherr bzw. dessen Vertreter (Planer etc.) in Eigenregie direkt mit den Vertretern der Deutschen Bahn abstimmen und bei dieser beantragen.

Die Deutsche Bahn AG wird auch beim nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren zum konkret geplanten Vorhaben beteiligt.

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

Zu den ergänzenden Hinweisen des Fachbereichs Fahrbahn kann festgehalten werden, dass sowohl die Geometrie des technisch gesicherten Bahnüberganges als auch die im Planfeststellungsverfahren hierzu definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten bei Umsetzung der Planung auch weiterhin eingehalten werden. Die in Ziffer 4.5.3 „Fuß- und Radwegeverbindungen“ der Begründung zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan aufgeführte perspektivisch geplante Geh- und Radwegeverbindung entlang der Staatsstraße steht nicht in direktem Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zur Ansiedlung eines neuen

Gewerbebetriebes. Für die Planung dieser Geh- und Radwegeverbindung muss bei Zeiten noch ein eigenständiges Planverfahren geführt werden, bei welchem dann auch alle Vorgaben der Deutschen Bahn zu dem bestehenden Bahnübergang Beachtung finden.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wird am weiteren Planungsprozess auch weiterhin beteiligt und erhält das Ergebnis der Abwägung nach Fassung des Abwägungsbeschlusses schriftlich mitgeteilt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

29_Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Schreiben vom 17.01.2025 (Gz.: 65195-651pt/014-2025#030)

Ihr Schreiben ist am 16.01.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Oberzollhaus - Schmiedenschache" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5403 Kempten - Pfronten-Steinach unmittelbar südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 04.11.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#858, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht. Dem übersandten Abwägungsergebnis zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.

Aus den zur Verfügung gestellten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird weiterhin zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes und dessen Funktionen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zu einer ausreichenden Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 04.11.2025 dargelegten Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung ebenfalls wieder beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

b) Feststellungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ kann demnach mit dem Feststellungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Im Anschluss daran sind die Unterlagen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ (Verfahrensmappe) zusammen zu stellen und von der Gemeinde beim Landratsamt Oberallgäu zur Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung ist diese ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wirksam.

Beschluss:

1. Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.04.2025, wird festgestellt.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

799. Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberzollhaus-Schmiedenschache"

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg hat in der Sitzung am 25.09.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ für Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591, 1592 (Füssener Straße) und 1599, jeweils Gemarkung Mittelberg, unmittelbar östlich der Füssener Straße (Staatsstraße St 2520), nördlich des Bahnüberganges der Bahnstrecke Pfronten-Kempten im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Oberzollhaus gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht.

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 19.09.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 18.09.2024, in der Zeit vom 07. Oktober 2024 bis einschließlich 08. November 2024 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 01.10.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ wurde am 16.12.2024 vom Gemeinderat gebilligt und in gleicher Sitzung die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Anschluss daran wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 16.12.2024, in der Zeit vom 20. Januar 2025 bis einschließlich 21. Februar 2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden (insgesamt 29 Fachbehörden bzw. Nachbargemeinden) mit Schreiben vom 16.01.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ gebeten sowie über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Die im Rahmen dieser Verfahren eingegangenen Stellungnahmen müssen nun erneut vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 10 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 11 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 16 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa)
- 17 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 19 Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen
- 22 Gemeinde Rettenberg
- 23 Markt Wertach

- 24 Gemeinde Nesselwang
- 25 Gemeinde Görisried
- 26 Gemeinde Rückholz

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung zwar eine Stellungnahme ein, jedoch ohne Anregungen bzw. Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“:

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 20.01.2025
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail 05.02.2025 (Gz.: S1/03-05-02-03#00024#0344)
- 07 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 30.01.2025 (ALE-SCHW-B3-7517-12-60)
- 12 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 27.01.2025
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben; E-Mail vom 12.02.2025
- 15 Allgäu Netz GmbH & Co.KG, Netz- und Anlagenplanung; E-Mail vom 14.02.2025
- 18 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 17.01.2025
- 20 Gemeinde Durach; Schreiben vom 06.02.2025
- 21 Markt Sulzberg; E-Mail vom 23.01.2025
- 25 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 19.02.2025

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der erneuten Beteiligung folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

01_Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

E-Mail vom 20.01.2025 (Gz.: 24-4621.1-239/33; 24-4622.8239-36/2)

O. a. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen. Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:

Es wird empfohlen, auch eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1407 (nördlich angrenzend an den Geltungsbereich) in den Planungsumgriff des Bebauungsplans aufzunehmen und entsprechend dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet festzusetzen, um eine an das geplante Gewerbegebiet heranrückende (Wohn-) Bebauung vorausschauend zu steuern.

Beschluss:

Der Ausführung, dass landesplanerische Belange der Bauleitplanung auch weiterhin nicht entgegenstehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung der Regierung von Schwaben zur Aufnahme einer Teilfläche des nördlich benachbarten Grundstückes Flur Nr. 1407 in den Planungsumgriff des plangegegenständlichen Bebauungsplanes wird nicht entsprochen, da die Gemeinde hierfür kein besonderes Planungserfordernis sieht. Zudem wären hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen, was ein erneutes Beteiligungsverfahren nach sich ziehen würde.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

05_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt / Bauleitplanung

E-Mail vom 21.02.2025

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben wir mit Schreiben vom 08.11.2024 Stellung genommen. Auf Ebene der förmlichen Behördenbeteiligung bitten wir die beigefügten Stellungnahmen des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes sowie nachfolgende Anmerkungen/Fragen zu beachten:

Anmerkungen:

- Zu Punkt 2.4.3 - PV-Anlagen: Sind hier tatsächlich in die Dachfläche integrierte Lösungen gemeint oder auch Auf-Dach-Anlagen in Dachneigung?
- zu Punkt 2.5.2: Aus ortsplanerischer Sicht stellt sich die Frage, warum wird die Dachneigung so eng geregelt wird. Durch die Festsetzung der OK ist eine Höhensteuerung bereits gegeben.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Landratsamtes aus der Stellungnahme vom 08.11.2024 wurden von der Gemeinde bereits zustimmend zur Kenntnis genommen, zumal diese auch den Erkenntnissen aus den bereits geführten Vorgesprächen mit dem Landratsamt entsprochen haben.

Die beigefügten naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Stellungnahmen werden gesondert behandelt.

Zu den Anmerkungen:

- Punkt 2.4.3 der textlichen Festsetzungen wird dahingehend redaktionell klargestellt, dass auch Auf-Dach-Anlagen unter diesen Passus fallen.
- Die gewählte Dachneigung orientiert sich stark an der Objektplanung des geplanten Gebäudes. Damit kann auch bei der vorgesehenen Zweigeschossigkeit eine gestalterisch angemessene Integration der neuen Gebäudestrukturen in den umliegenden Bestand gewährleistet werden. Eine Anpassung des Punktes 2.5.2 der textlichen Festsetzungen ist demzufolge nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

05_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 20.01.2025 (Az.: SG 22.1-6102-L-25.01Oy)

Unsere Anforderungen des Schreibens vom 21.10.2024, Az: SG 22.1-6102-L-24.10Oy, wurden in der aktuellen Planung hervorragend umgesetzt. Aufgefallen ist ein redaktioneller Fehler in der Begründung. Für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen gilt für Gewerbegebiete nachts ein Orientierungswert nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A). Unter Nr. 4.7 Seite 21 wäre Absatz 2 wie folgt zu ändern:

Für die Immissionssituation im Bereich des Plangebiets maßgebend sind als öffentliche Verkehrswege die Staatsstraße St 2520, die Bundesautobahn A 7 und die Bahnstrecke Pfronten - Kempten. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:

tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 65 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 50 / 55 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Fachbereichs Technischer Umweltschutz zur Übernahme der Anforderungen aus dem Schreiben vom 21.10.2024 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Kapitel 4.7 auf Grundlage des Formulierungsvorschlages des Fachbereichs Technischer Umweltschutz redaktionell konkretisiert und klargestellt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

05_Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz

Schreiben vom 22.01.2025 (Az.: SG 21 - Bplan)

Mit dem **Bebauungsplan** besteht Einverständnis, wenn folgendes beachtet wird:

1. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ist zu begründen und der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
2. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Punkt 6.7 der Begründung, S. 38 ff.) sind zu beachten und umzusetzen.

3. Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro im Auftrag der Gemeinde im Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt einzutragen.

Beschluss:

Die Ausführungen zum **Bebauungsplan** werden von der Gemeinde wie folgt gewürdigt:

1. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz wurde von der Gemeinde mit den erforderlichen Anlagen zwischenzeitlich bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Dieser wird von der Unteren Naturschutzbehörde unabhängig vom Bauleitplanverfahren geprüft und entsprechend bearbeitet.
2. Die unter Punkt 6.7 der Begründung mit Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden bei der Realisierung der Planung beachtet und entsprechend umgesetzt. Zur Information und zur Beachtung wurden diese dem künftigen Bauherrn von der Gemeinde auch nochmals gesondert übermittelt.
3. Die als Kompensation fungierenden externen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden von der Gemeinde spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zur Eintragung in das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

06_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten

Schreiben vom 30.01.2025 (Az.: 7716.2-83-11-10)

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) nimmt zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten: Die derzeit vorliegende Planung unterscheidet sich aus forstlicher Sicht nicht nennenswert von der vorangegangenen Planung.

Hinsichtlich der Gefährdungssituation einer potenziellen Bebauung durch den angrenzenden Wald sowie hinsichtlich der waldgesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit dem angrenzenden Wald verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2024 (Az.: 7716.2-83-11-3).

Aus forstfachlicher Sicht sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Bereich Landwirtschaft: Die Stellungnahme vom 29.10.2024 wird aufrechterhalten.

Beschluss:

Bereich Forsten

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten vom 17.10.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten zu den forstlichen Belangen der Planung werden zur Kenntnis genommen. Die auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flur Nr. 1591 teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Waldflächen liegen im Verantwortungs- und Unterhaltsbereich der Gemeinde. Demzufolge können die seitens der Fachbehörde vorgebrachten Empfehlungen zur dauerhaften Erhaltung eines gestuften Waldrandes sowie zu regelmäßigen Verkehrssicherungsbegängen und -maßnahmen durch die Gemeinde auch entsprechend umgesetzt werden. Ein Kahlschlag bzw. die dauerhafte Entfernung des angrenzenden Waldbestandes ist seitens der Gemeinde nicht vorgesehen.“

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

Bereich Landwirtschaft

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft vom 29.10.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Mögliche Eingriffe in die Nutzung des „artenreichen Grünland“ wurden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Der hierfür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wird auf einer bereits vorbelasteten Fläche zwischen der Hauptstraße und der Bahnlinie Pfronten-Kempten, im Norden der Ortslage Oy umgesetzt, die in ihrer Gesamtheit als Ökokontofläche entwickelt werden soll.

Die weiteren Ausführungen des Fachbereichs Landwirtschaft zum Umgang mit kulturfähigem Oberboden, zu

Starkregenereignissen, zu Drainagen und Entwässerungsmaßnahmen sowie zu Grenzabständen bei Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde als Information an den künftigen Bauherrn geleitet. Ergänzend wird in den textlichen Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan auch noch ein Hinweis zu Abständen bei Baumpflanzungen redaktionell ergänzt.“

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

08_Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau

Schreiben vom 05.02.2025 (Gz.: S131-46220.OA.Oy-Mittelberg)

Die Anbindung des geplanten Gebietes an die St 2025 soll mittelbar über eine gemeindliche Straße erfolgen. Direkte Zufahrten zur Staatsstraße 2025 dürfen nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Der Umgriff des geplanten Baugebietes befindet sich an freier Strecke der St 2025, so dass er grundsätzlich der 20 m - Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG unterliegt.

Dies gilt ebenso für Werbeanlagen. In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Verbot von Werbeanlagen auf freier Strecke gemäß § 33 StVO hin und bitten diesbezüglich um Beteiligung der Verkehrsbehörde im Einzelfall. Mit den, durch Festlegung der Baugrenzen erforderlichen Ausnahmen vom Anbauverbot besteht Einverständnis. Mit der Zufahrt im Zuge der gemeindlichen Straße ist ein Abstand zur Staatsstraße von mind. 15 m einzuhalten, um Behinderungen (Rückstau) in der Staatsstraße zu vermeiden.

Die bestehenden Sichtverhältnisse an der Einmündung der Gemeindestraße in die St 2025 dürfen nicht nachteilig verändert werden. Die vorhandenen Sichtdreiecke sind von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit sie das Baugrundstück überdecken.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist mit Neupflanzungen von Bäumen ein Abstand von mindestens 8 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten. Grenzsteine am Straßengrundstück dürfen nicht beseitigt oder überschüttet werden. Den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Maßnahme veranlasst wären, sind von der ausweisenden Gemeinde Oy-Mittelberg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße. Das Bauamt behält sich vor, im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens weitere Bedingungen und Auflagen zu benennen.

Beschluss:

Die Ausführungen des Staatlichen Bauamtes zur Anbindung des Plangebietes sowie zum Anbauverbot entlang der St 2025 werden zur Kenntnis genommen. Nach den hierzu bereits mit dem Staatlichen Bauamt geführten Abstimmungen (zuletzt mit E-Mail vom 27.02.2025) wird die nun seitens des Staatlichen Bauamtes für die aktuelle Planung zugelassene Ausnahme vom Anbauverbot positiv zur Kenntnis genommen.

Für die künftige Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen über die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage nordöstlich des Plangebietes (Flur Nr. 1599) liegt die schriftliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu einer künftigen Nutzung dieser durch den geplanten Gewerbebetrieb bereits vor. Die an der Einmündung dieser Zufahrt in die St 2025 bereits bestehenden Sichtverhältnisse werden durch die Planung nicht nachteilig verändert. Zur Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke ist im Textteil zum Bebauungsplan unter Kapitel 2.12 bereits eine entsprechende textliche Festsetzung enthalten.

Die Vorgaben zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße sind in Kapitel 4.8 der textlichen Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan bereits enthalten. Diese Hinweise werden nochmals redaktionell auf die aktuelle Forderung (Abstand 8,0 m statt bislang 7,5 m) abgestellt. Die weiteren Vorgaben zum Straßengrundstück (Grenzsteine, Entwässerungsanlagen etc.) werden zur Klarstellung ebenfalls redaktionell in Kapitel 4.8 der textlichen Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan eingepflegt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden weder Grenzsteine am Straßengrundstück nachteilig tangiert noch der Oberflächenwasserabfluss des Straßengrundstückes verändert oder behindert.

Auf Grundlage von entsprechenden Berechnungen des Fachbereichs Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu werden für den geplanten Gewerbebetrieb passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutz-Fenster, Lüftungstechnische Anlagen etc.) im Bebauungsplan gefordert, die auf Kosten des künftigen Bauherrn realisiert werden müssen. Das Staatliche Bauamt wird auch weiterhin an den Planungen beteiligt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

09_Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 26.02.2025 (Az.: 1-4622-OA 128-4585/2025)

Zu oben genannter Planung (Fassung vom 16.12.2024) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, wäre im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Dieser wäre zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

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

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Der Ort Oberzollhaus wird von verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Die bestehenden Gewässerläufe dieser Bäche im Ortsbereich sind überwiegend massiv verbaut, eingengt und teilweise verrohrt. Solche beengten Gewässerläufe und vor allem Verrohrungsstrecken können zu erheblichen Hochwassergefahren für die anliegenden besiedelten Bereiche führen. Die kleineren Gewässerläufe vereinen sich im Ort zu einem Gewässerlauf, der den Ort am südöstlichen Ortsbereich im Bereich der Abwasseranlage (ehem. Kläranlage) im Umfeld des Planungsbereichs verlässt.

Auf unsere diesbezüglichen Hinweise dieser besonderen Situation der (verrohrten) Gewässer im Planungsbereich bzw. an dessen Umfeld in unserer Stellungnahme vom 08.11.2024 (AZ: 1-4622-OA 128-25689/2024) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden möchten wir ausdrücklich nochmals verweisen. Wir haben allerdings über die genauen Verläufe und Bestandsituation dieser (verrohrten) Gewässerläufe keine exakten Angaben. Daher wie auch schon das letzte Mal grundsätzlich die Aufforderung, dass die Verläufe und Belange der Gewässer und deren Verrohrungsstrecken unbedingt zu beachten und in der weiteren Planung und Verfahren geeignet einzubeziehen sind. Dies ist auch im Interesse der Gemeinde im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) zu sehen.

In dem mittlerweile vom Büro Arnold im Auftrag der Gemeinde ausgearbeiteten Abwägungsschreiben vom 16.01.2025 und in der Begründung unter Nr. 2.4 und unter Nr. 6.3.2 wird auf die Umstände dieser verrohrten Gewässerläufe hier in diesem Bereich bzw. Umfeld eingegangen. Die darin genannten Angaben und deren Richtigkeit können von uns im Einzelnen nicht exakt nachvollzogen werden, da wir hier auch nicht die Ortskenntnis im Detail haben. Die im Abwägungsschreiben angekündigte nachrichtliche Übernahme der dort verlaufenden Verrohrungen in der Planzeichnung ist für uns auch nicht schlüssig, da in der vorliegenden Planzeichnung unseres Erachtens keine verrohrten Gewässerläufe und entsprechende Schutzstreifen hieran im Planungsbereich dargestellt sind (als RW-Kanal bezeichnet?)

Wir möchten allerdings schon an die Gemeinde grundsätzlich appellieren insbesondere aufgrund auch ihrer Zuständigkeit an Gewässern 3. Ordnung diese Sache gewissenhaft zu recherchieren und geeignet im Bebauungsplan einfließen zu lassen und so z.B. darin je nach ggf. Erfordernis auch die Möglichkeiten des § 41 Abs. 3 WHG wahrzunehmen. Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter Gewässern dürfen keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Es ist zu beachten, dass Rückhalteflächen erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird sowie naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustands des Gewässers vermieden oder, soweit dies nicht möglich ist, ausgeglichen werden.

Bei der Betrachtung möglicher Überschwemmungsgefahren für den vorliegenden Bereich ist zu berücksichtigen, dass die hier anliegenden Gewässerläufe oberhalb des Planungsbereichs im Ort teilweise verrohrt sind. Bei ggf. Überlastung bzw. Versagen dieser Gewässerverrohrungen im Zuge von Hochwasserabflüssen kann der Fließweg des Hochwassers von oberhalb her ggf. einen anderen und breiteren Verlauf einnehmen als der ursprüngliche Gewässerverlauf zunächst vermuten ließe (vgl. z.B.), so dass unter Umständen auch der vorliegende Planungsbereich von Hochwasser teilweise erfasst werden könnte. Die Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen der Fließgewässer innerorts aus dem Jahr 2018 des Büro IWA für den damaligen Bebauungsplan Unterzollhaus sind als Nachweis, dass der nun vorliegende Planungsbereich gesichert nicht von Hochwasser überschwemmt würde nicht hinreichend geeignet, da diese damaligen Berechnungen unserer Ansicht nach bereits gut 70 Meter oberhalb des nun vorliegenden Planungsbereichs enden.

Eine Plausibilisierung der Unwahrscheinlichkeit einer möglichen Überschwemmung über das demnach laut Aussage des Büro Arnold und in der Begründung mit Umweltbericht in der Nr. 2.4 und unter Nr. 6.3.2 genannten sehr deutlich(!) höher gelegenen Geländes des Planungsbereichs kann unter bestimmten Voraussetzungen hierzu durchaus zweckmäßig sein. Wir bitten aber auch hier die Gemeinde wiederum diese Umstände und Schlussfolgerungen gewissenhaft zu recherchieren, da wir hier keine exakte Ortskenntnis und eben keine hydraulischen Berechnungen (HQ100) vorliegen haben und die Gemeinde dann z.B. auch aufgrund einer falschen Einschätzung für eine dann ggf. irgendwie später nötige Hochwasserschutzmaßnahme in diesem Bereich im Rahmen der o.g. Aufgaben an Gewässern 3. Ordnung wohl zuständig wäre.

Zudem gilt es, mit festen baulichen Anlagen und nachteiligen Nutzungen zu Gewässern inkl. den bestehenden Gewässerverrohrungen entsprechende Abstände einzuhalten, um insbes. die Funktion, Statik, Zugänglichkeit für Unterhalt und ggf. spätere Sanierungen, Unterhaltsarbeiten an den Verrohrungen oder Gewässerausbaumaßnahmen daran usw. auch zukünftig dauerhaft gewährleisten zu können.

Wild abfließendes Wasser/Sturzfluten

Die Belange wurden sinngemäß in den textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan übernommen (Vgl. z.B. darin Nr. 4.6).

Zufahrt über Grundstück Nr. 1599

In den vorliegenden Planungsbereich für das Gewerbegebiet ist die Zufahrt zum ehemaligen Kläranlagenbereich von der Füssener Straße ausgehend auf dem Grundstück Nr. 1599 einbezogen. Das Grundstück Nr. 1599 ist unserer Ansicht nach im Eigentum des Freistaat Bayern (Wasserwirtschaftsamt Kempten).

Frage: Sind demnach hierzu schon entsprechende Grundstücksvereinbarungen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit dem Freistaat Bayern getroffen worden, wenn diese Zufahrt hier nun zukünftig anders genutzt würde? Das Landratsamt Oberallgäu erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wasserversorgung

Die gleichlautenden Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen wurden von der Gemeinde im Rahmen der Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bereits zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch der Gemeinde liegen für das Plangebiet diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Die im Plangebiet geplante gewerbliche Nutzung ist ohne Keller vorgesehen, so dass hierdurch auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte zu erwarten sind. In Kapitel 2.3.1 des Textteiles zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ist die Ausbildung von Kellergeschossen auch textlich ausgeschlossen. Der seitens des Wasserwirtschaftsamtes angesprochene fachkundige Nachweis ist aus Sicht der Gemeinde im plangegenständlichen Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, da mit der Planung kein wesentlicher Eingriff in das Grundwasser erfolgt. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ können unterirdische Geschosse nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein entsprechender gutachterlicher Nachweis vorgelegt wird, dass hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte (Rückstau, Aufstau etc.) ausgehen. Die geplante gewerbliche Bebauung wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den verschiedenen kleineren Bächen (Gewässer 3. Ordnung) im Bereich der Ortslage Oberzollhaus und deren Zustand werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Wie bei der Würdigung der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahme bereits dargelegt, wurde die im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Verrohrung vor Ort erfasst und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ entsprechend nachrichtlich dargestellt. Diese Verrohrung verläuft im Bereich der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Abstand von mindestens 8,0 m zum Grundstück der bestehenden Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) ein, so dass die hier verlaufende Verrohrung bei Umsetzung der Planung in keinerlei Weise tangiert wird. Zur Klarstellung wird die über die Zufahrt verlaufende Verrohrung als „verrohrter Gewässerlauf“ anstatt als „RW-Kanal“ gekennzeichnet und beidseitig ein Sicherheitsstreifen von 5,0 m („Gewässerrandstreifen“) dargestellt. Auch dieser Sicherheitsstreifen wird bei Umsetzung der Planung nicht überbaut.

Infolge ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung hat die Gemeinde die Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld sehr gewissenhaft recherchiert und die gewonnenen Erkenntnisse auch entsprechend in den Bebauungsplan einfließen lassen. Mit der gewählten Verortung der künftig überbaubaren Grundstücksflächen ist aus Sicht der Gemeinde auch perspektivisch nach Umsetzung der Planung die Sicherheit gegen, dass die Möglichkeiten des § 41 Abs. 3 WHG im Bereich des verrohrten Gewässers auch künftig jederzeit wahrgenommen werden könnten.

Wie bereits bei der Würdigung der Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dargelegt, liegt der für die gewerbliche Überbauung vorgesehene Bereich nachweislich 2 bis 3 m über dem Areal der ehemaligen Kläranlage. Zudem fällt auch die überplante Zufahrt (Teilfläche aus Flur Nr. 1599) vom Einmündungsbereich in die Staatsstraße bis zum Areal der ehemaligen Kläranlage (Flur Nr. 1599) um etwa 2 m in nordwestlicher Richtung hin ab. Diese topografischen Verhältnisse werden auch bei Umsetzung der Planung nicht verändert. Es ist zutreffend, dass die hydraulischen Berechnungen des Büros IWA aus dem Jahr 2018 das aktuelle Planungsgebiet nicht betrachten. Jedoch umfasst die dieser Berechnung zugrunde liegende Bestandsvermessung neben der überplanten Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage auch einen Großteil des unmittelbar östlich/nordöstlich zum Bauungs-plangebiet liegenden Areals der ehemaligen Kläranlage. Aus dieser Bestandsvermessung geht hervor, dass die östliche Begrenzung des Areals der ehemaligen Kläranlage mit einem Höhenniveau von etwa 882 m ü. NHN als Tiefpunkt in diesem Bereich fungiert. Im Falle eines Hochwasser- / Extremereignisses im Bereich der durch den Ort Oberzollhaus verlaufenden Gewässer fungiert das Areal der Kläranlage in gewisser Weise als Retentionsraum über den das Oberflächenwasser nach Südosten zu einem nochmals deutlich tiefer liegenden (etwa 877 m ü. NHN) Bachlauf (Zulauf zur Rottach) geleitet wird. Mit einem mittleren Höhenniveau von etwa 884,7 m ü. NHN liegt das Plangebiet über dem Areal der ehemaligen Kläranlage und deutlich über dem Niveau des südöstlich verlaufenden Bachlaufes. Infolge einer Überbauung des Plangebietes sind demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf einen potenziellen Hochwasserabfluss bzw. auf den Fließweg eines Hochwasserereignisses zu erwarten. Auch die Möglichkeit einer Überschwemmung des Plangebietes ist aufgrund der vorherrschenden Topografie nicht sehr wahrscheinlich, zumal das überplante Areal noch teilweise höher liegt als die nordöstlichen Ausläufer des bestehenden Siedlungsgebietes von Oberzollhaus. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde für die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Gefahr / Wahrscheinlichkeit für eine Überflutung des überplanten Areals im Falle eines Extremereignisses. Zudem gehen von der geplanten Bebauung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Hochwasserschutzmaßnahmen oder auf bestehende Retentionsräume etc. aus, so dass die Gemeinde an dem Bebauungsplan auch weiterhin festhält. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung werden auch künftige Unterhalts- und / oder Sanierungsmaßnahmen an der bestehenden Verrohrung oder dem Bachlauf auf dem Areal der benachbarten ehemaligen Kläranlage nicht beeinträchtigt. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Ansiedlung nach wie vor kein Erfordernis zu ergänzenden hydraulischen oder sonstigen Berechnungen / Untersuchungen.

Wild abfließendes Wasser/Sturzfluten

Die Ausführung des Wasserwirtschaftamtes Kempten wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zufahrt über Grundstück Nr. 1599

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserwirtschaftamtes Kempten zum Grundstück Flur Nr. 1599 werden zur Kenntnis genommen. Zur künftigen Nutzung der bestehenden Zufahrt durch den geplanten Gewerbebetrieb liegt bereits eine schriftliche Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes zur Eintragung eines Geh- und Fahrrechtes auf Grundstück Flur Nr. 1599 zugunsten des künftigen Gewerbetreibenden vor. Von dessen Seite werden aktuell bereits Vorbereitungen zur Eintragung eines entsprechenden Rechts im Grundbuch getroffen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

14_Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 14.02.2025 (Vorgang 2025077)

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen vom 2024619 vom 25.10.2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 25.10.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH zu bereits bestehenden Telekommunikationsanlagen sowie zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Durch die geplante gewerbliche Entwicklung auf der überplanten Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1591 wird der Bestand und Betrieb der bereits vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt. Es werden im Zuge der aktuellen Planung auch keine bestehenden Verkehrswege entwidmet oder anderweitig nachteilig tangiert. Nachdem die konkrete Erschließungsplanung für den neuen Gewerbebetrieb nicht durch die Gemeinde, sondern durch den künftigen Bauherrn bzw. dessen Planer in Eigenregie erfolgt, wird dieser bei Bedarf auch direkt auf die einzelnen Versorgungsträger (u. a. Deutsche Telekom) zugehen.“

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

27_Wasserverband Oberzollhaus

E-Mail vom 16.01.2025

Der Wasserverband Oberzollhaus ist für die Wasserversorgung und für die Schmutzwasserentsorgung im entsprechenden räumlichen Geltungsbereich zuständig. Die weitere Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Kempten. Die Schmutzwasserentsorgung ist ausgelegt auf rein häusliches bzw. vergleichbares Abwasser. Davon abweichende Einleitungen sind im Vorfeld mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen und freizugeben. Darüber hinaus sind die Satzung, die Gebührenordnung, die Abwasserbeseitigungsordnung und die Wasserbezugsordnung des Wasserverbandes Oberzollhaus einzuhalten und bindende Vorgaben.

Nach Durchsicht und Überprüfung der Unterlagen folgende Hinweise:

1. Keinesfalls darf auftretendes Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen sowie Niederschlagswasser in die Verbandskanäle eingeleitet werden. Die entsprechenden Kanalkapazitäten sind hierfür nicht ausreichend.
2. Eine eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von in Punkt 1 genanntem Wasser obliegt der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn und sind von diesem zu beantragen, beizustellen und zu unterhalten.

Beschlussvorschlag:

Die allgemeinen Ausführungen des Wasserverbandes Oberzollhaus und dessen Funktion werden zur Kenntnis genommen. Die Konkretisierung der Entwässerung des geplanten Gewerbebetriebes erfolgt im Entwässerungsantrag im Rahmen der nachfolgenden konkreten Objektplanung in Eigenregie durch den Bauherrn unter Berücksichtigung der Vorgaben der Satzung, Gebührenordnung, Abwasserbeseitigungsordnung und Wasserbezugsordnung des Wasserverbandes Oberzollhaus.

Die Hinweise des Wasserverbandes werden zur Klarstellung und Information für den künftigen Bauherrn redaktionell unter Kapitel 4.6 der textlichen Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

28_Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben vom 18.02.2025 (Az.: TÖB-BY-25-197694)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren. Bei dem o.g. Bebauungsplanverfahren sowie der Flächennutzungsplanänderung sind die nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.11.2024 TÖB-BY-24-192122, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Die Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zwingend zu beachten.

Ergänzend bitten wir folgendes zu beachten:

Hinweise DB InfraGO AG, Fachbereich Fahrbahn:

Es muss die Beibehaltung der Geometrie (Räumstrecken, Schleppkurven, Kuppen und Wannen, Parallelwege) sowie der im Planfeststellungsverfahren definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten am Technisch gesicherten Bahnübergang im Km 14,370 eingehalten werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Ziff. 4.6.3 Fuß- und Radwegeverbindungen folgendes aufgeführt:

Von der bestehenden Zufahrt zur Füssener Straße aus existiert in nördlicher Richtung auf der Ostseite des Straßenraumes bereits ein etwa 2 m breiter, bestehender Gehweg (mit Kennzeichnung „Radfahrer frei“), welcher eine Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer aus der Ortslage Oberzollhaus heraus bzw. in Richtung Ortslage sicherstellt.

Perspektivisch soll auf der Ostseite der Staatsstraße vom Schwarzenberger Weiher aus bis zu diesem bestehenden Weg auch noch ein neuer Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße realisiert werden.

Ergänzend bitten wir den folgenden Hinweis zum Bahnübergang (BÜ) in km 14,370 zu berücksichtigen:

Der BÜ hat keinen Fußgängerstreifen → im Bestand dieses BÜ ist ein zusätzlicher Rad- und Fußweg nicht beinhaltet. Es ist zwingend eine Verkehrsschau und ggf. eine Planänderung erforderlich!

Bitte wenden Sie sich hier bei der DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, an Herrn Burkhard Thiele, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: 0160 974 51 407 bzw. per Mail: burkhard.thiele@deutschebahn.com.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien- und Kommunikationsdienste,

Informationslogistik,

Kriegsstraße 136,

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Betz.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 07.11.2024 wurde von der Gemeinde im Rahmen der Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen bereits wie folgt gewürdigt und abgewogen:

„Durch die geplante gewerbliche Entwicklung des Plangebiets werden die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs, sowie erforderliche Umbau-, Erneuerungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen auf der benachbarten Bahnstrecke Pfronten-Kempten nicht gefährdet oder gestört, zumal in nordwestlicher

Nachbarschaft im Bereich der Ortslage Oberzollhaus bereits mehrere Gebäudestrukturen in deutlich geringerem Abstand zur Bahnstrecke vorhanden sind.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde ebenfalls bereits um Stellungnahme zum Bebauungsplan gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt. Bei Beachtung allgemeiner Hinweise hat das Eisenbahn-Bundesamt aber keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

3. Immobilienrelevante Belange

Auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken bestehen keinerlei Vereinbarungen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) zu Gunsten der DB AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen, so dass diesbezüglich von den künftigen Bauherren auch keinerlei Bedingungen oder Auflagen zu beachten sind. Von einer vorübergehenden Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen ist bei Umsetzung der gewerblichen Entwicklung nicht auszugehen. Unabhängig davon wurde die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG / DB Immobilien als Information für die nachfolgende Umsetzung der Baumaßnahmen von der Gemeinde auch bereits an den künftigen Bauherrn weitergeleitet.

4. Infrastrukturelle Belange

Kabel- und Leitungsanfrage

Auch der Gemeinde sind im Bereich der überplanten Flächen keine bahneigenen Kabel oder Leitungen bekannt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Bebauung wird der künftige Bauherr bzw. dessen Planer in Eigenregie die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen zu ggf. vorhandenen Kabel und Leitungen etc. kontaktieren.

Bei unvermutet auftretenden Kabel oder Leitungen wird vom Bauherren bzw. dessen Vertreter umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG informiert.

Hinweise DB InfraGo AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung

Nachdem die künftige Erschließung der neuen gewerblichen Nutzflächen ausschließlich über die bereits bestehende Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage verläuft, ergibt sich hierdurch keine negative Auswirkung auf die Sicherheit des Bahnbetriebs.

Hinweise DB InfraGO, Fachbereich Fahrbahn

Die geplante gewerbliche Nutzung des Plangebietes und deren Erschließung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Geometrie oder die sonstigen maßgebenden Randbedingungen am technisch gesicherten Bahnübergang im Bereich Km 14,370.

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die wesentlichen Vorgaben und Hinweise der Deutschen Bahn AG werden als Information für den künftigen Bauherrn als textliche Hinweise redaktionell in den Textteil zum Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingearbeitet.

Wie bei den nordwestlich des Plangebietes bereits vorhandenen Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die Bahnanlagen werden auch bei der aktuellen Planung künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Instandhaltungs- und Unterhaltsmaßnahmen für den Eisenbahnbetrieb auch weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Bahnstrecke wird durch die aktuelle Planung nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung wird generell kein Bahngrund in Anspruch genommen oder nachteilig tangiert. Sämtliches auf den künftigen gewerblichen Flächen anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes auch wieder dem Untergrund zugeführt, so dass sich auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen der Bahnanlagen ergeben. Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Schallemissionen wurden bereits vom Fachbereich Technischer Umweltschutz beim Landratsamt Oberallgäu ermittelt und beurteilt. Auf dieser Grundlage wird der infolge des vorliegenden Schienenverkehrslärms erforderliche Schallschutz im Textteil des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bereits durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt. Bei der geplanten gewerblichen Entwicklung der Flächen innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 6 BayBO zu beachten. Darüber hinaus müssen auch die sonstigen geltenden baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen bei der geplanten baulichen Entwicklung vom künftigen Bauherrn eingehalten werden.

Erforderliche Kranvereinbarungen oder sonstige ggf. erforderlich werdende Vereinbarungen mit der Deutschen Bahn AG oder mit dieser verbundenen Unternehmen wird der künftige Bauherr bzw. dessen Vertreter (Planer etc.) in Eigenregie direkt mit den Vertretern der Deutschen Bahn abstimmen und bei dieser beantragen. Die Deutsche Bahn AG wird auch beim nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren zum konkret geplanten Vorhaben beteiligt.“

Nachdem sich hierzu zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben haben, hält die Gemeinde an dieser Würdigung auch weiterhin fest. Zu den ergänzenden Hinweisen des Fachbereichs Fahrbahn kann festgehalten werden, dass sowohl die Geometrie des technisch gesicherten Bahnüberganges als auch die im Planfeststellungsverfahren hierzu definierten Randbedingungen der Straßenbelastungsdaten bei Umsetzung der Planung auch weiterhin eingehalten werden.

Die in Ziffer 4.5.3 „Fuß- und Radwegeverbindungen“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführte perspektivisch geplante Geh- und Radwegeverbindung entlang der Staatsstraße steht nicht in direktem Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zur Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes. Für die Planung dieser Geh- und Radwegeverbindung muss bei Zeiten noch ein eigenständiges Planverfahren geführt werden, bei welchem dann auch alle Vorgaben der Deutschen Bahn zu dem bestehenden Bahnübergang Beachtung finden.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wird am weiteren Planungsprozess auch weiterhin beteiligt und erhält das Ergebnis der Abwägung nach Fassung des Abwägungsbeschlusses schriftlich mitgeteilt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

29_Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München

Schreiben vom 17.01.2025 (Gz.: 65195-651pt/014-2025#033)

Ihr Schreiben ist am 16.01.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberzollhaus - Schmiedenschache" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5403 Kempten - Pfronten-Steinach unmittelbar südwestlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 04.11.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#859, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.

Dem übersandten Abwägungsergebnis zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.

Aus den zur Verfügung gestellten Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird weiterhin zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes und dessen Funktionen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu einer ausreichenden Berücksichtigung der in der Stellungnahme vom 04.11.2025 dargelegten Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung ebenfalls wieder beteiligt und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gebeten. Diese Stellungnahme wird von der Gemeinde gesondert behandelt und gewürdigt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

An dieser Stelle schlägt ein Gemeinderatsmitglied vor, die einzelnen Abwägungen nicht mehr mit im Amtsblatt „Rund um den Grüntensee“ abzudrucken, da dies eine große Papierverschwendung darstellt und viele Bürger die einzelnen, doch teilweise sehr langen Stellungnahmen und die dazugehörigen Abwägungen nicht auch noch durchlesen möchten.

Der Vorschlag wird mit der Frage ergänzt, ob dieses Vorgehen rechtlich zulässig wäre. Herr Sahlender erläutert daraufhin, dass es durchaus möglich wäre, die einzelnen Abwägungen zu den Stellungnahmen im Amtsblatt wegzulassen, da die betroffenen Träger öffentlicher Belange über die Abwägungen und Beschlüsse ohnehin persönlich informiert werden. Ein Hinweis im Amtsblatt, welcher mit Link auf die Homepage der Gemeinde mit den einzelnen Stellungnahmen und Abwägungen verweist, wäre vollkommen ausreichend. Der Vorsitzende lässt daraufhin zum künftigen Vorgehen mit den Abwägungen abstimmen:

Künftig sollen die einzelnen Stellungnahmen und die Abwägungen nur noch auf der Homepage der Gemeinde ausführlich aufgelistet werden. Im Amtsblatt wird mit einem Link auf die Homepage verwiesen. Alle notwendigen gesetzlichen Beschlüsse werden weiterhin im Amtsblatt veröffentlicht.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ein.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung / erneuten Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit der Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ in der Folge in Kraft.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.04.2025, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 07.04.2025 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ gebilligt.
3. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

800. Vorstellung und Billigung eines Kriterienkatalogs für Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Herr Sahlender stellt in seinem Vortrag den Kriterienkatalog für Freiflächen-PV-Anlagen für die Gemeinde Oy-Mittelberg vor. Einleitend hebt Herr Sahlender die steigende Relevanz und daraus resultierende erhöhte Nachfrage von PV-Freiflächenanlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie hervor.

Er erklärt, dass bis auf wenige Privilegierungstatbestände immer kommunale Bauleitplanung für eine PV-Freiflächenanlage im Außenbereich erforderlich ist. Außerdem sind PV-Anlagen seit März 2017 auch auf Acker und/oder Grünlandflächen förderfähig, sofern überstellte Flächen als sog. „landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete“ eingestuft sind. Nach der Gebiets- / Flächenkulisse Bayern ist das gesamte Gemeindegebiet Oy-Mittelberg als solches eingestuft, was Oy-Mittelberg für Betreiber von PV-Anlagen besonders interessant macht.

Deswegen muss die Gemeinde eine Entscheidung herbeiführen, ob und unter welchen Voraussetzungen kommunale Bauleitplanung zur Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen erfolgen soll. Hierbei soll der Kriterienkatalog behilflich sein. Die dort aufgeführten Kriterien sollten als Abwägungskriterien verstanden werden (mit Ausnahme des Themas „Sichtbarkeit und Landschaftsbild“, was ein kommunales Ausschlusskriterium darstellt). Interessenten müssen ggü. der Gemeinde nachvollziehbar darlegen, dass das von ihnen geplante Projekt den kommunalen Kriterien entspricht und dieses nach den genannten Aspekten ausgestaltet werden kann. Der Interessent muss außerdem den konkreten Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans darlegen, damit die Verwaltung in Abstimmung mit dem Gemeinderat den Antrag prüfen kann.

Generell sollen PV-Freiflächenanlagen möglichst auf vorbelasteten Flächen realisiert werden (entlang von Verkehrswegen, Energieleitungen, etc.) oder auf Konversionsflächen. Hier gibt es z.T. auch Regelungen zur Verfahrensfreiheit (z.B. 200 m beidseits Autobahn). Nach einem Hinweispapier vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom (10.12.2021) sind grundsätzlich folgende Vorgaben seitens des FS-Bayern zu beachten:

Ausschluss grundsätzlich ungeeigneter Standorte:

- Nationalparke, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile etc.
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Rechtlich festgesetzte Ausgleichs- / Kompensations- und Ersatzflächen
- Wiesenbrütergebiete (vgl. Wiesenbrüter und Feldvogelkulisse)
- In Landschaftsplänen als Kern- und Vorrangflächen für den Naturschutz ausgewiesene Gebiete
- Alpenplan Zone C
- Boden- und Geolehrpfande einschließlich deren Stationen sowie Geotope
- Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete sofern keine Befreiungslage herbeigeführt werden kann
- Gewässerrandstreifen und Gewässer-Entwicklungskorridore
- Überschwemmungsgebiete
- Natürliche Fließgewässer, natürliche Seen
- Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gem. BBodSchG
- Landwirtschaftlicher Boden überdurchschnittlicher Bonität

Eingeschränkt geeignete Standorte („Restriktionsflächen“):

- Landschaftsschutzgebiete, auch in Form von ehemaligen Schutzzonen in Naturparks
- Bodendenkmäler, soweit sie nicht ganz oder z. T. über der Erdoberfläche erkennbar sind
- Pflegezonen von Biosphärenreservaten
- Besondere Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG (Natura 2000-Gebiete)
- Flächen zum Aufbau und Erhalt des Biotopverbundes (gem. Art. 19 Abs. 1 BayNatSchG)
- Standorte oder Lebensräume mit besonderer Bedeutung (für europarechtlich geschützte Arten etc.)
- Bereiche, die aus Gründen des Landschaftsbildes, der naturbezogenen Erholung und der Sicherung historischer Kulturlandschaften von besonderer Bedeutung sind, einschließlich weithin einsehbarer, landschaftsprägende Landschaftsteile wie Geländerücken, Kuppen und Hanglagen und schutzwürdige Täler
- Vorranggebiete für andere Nutzungen
- Alpenplanzone A und B
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge gem. Regionalplan
- Großräumig (von Siedlungen oder überörtlichen Verkehrsachsen) unzerschnittene Landschaftsräume
- Moorböden mit weitgehend degradierter Bodenstruktur
- Künstliche Gewässer, sofern sie am natürlichen Abflussgeschehen teilnehmen, hohe ökologische Bedeutung besitzen oder zur Naherholung genutzt werden

Folgende Kriterien wurden vom Planungsbüro Arnold Consult für den Kriterienkatalog der Gemeinde Oy-Mittelberg zusammengestellt:

Kriterien für kommunale Ausschlussflächen („nicht geeignete Standorte“)

- Standorte in der Nähe von denkmalgeschützten oder besonders positiv prägenden Gebäuden
- Standorte mit der Gefahr einer erheblichen Störung der Orts-, Kultur- und Landschaftsbildes, vor allem von unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten sowie weithin sichtbaren, das Landschaftsbild prägenden, wertvollen Landschaftsteilen sowie Landschaftsteilen, die der Naherholung dienen (z.B. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“)
- Wald- / Forstflächen (u. a. besondere Waldfunktionsflächen)
- Siedlungsflächen (Wohn- und gemischt genutzte Gebiete) sowie potentielle Erweiterungsflächen für Wohnbebauung, Gewerbe, etc.
- Landschaftsschutzgebiete „Schwarzenberger Weiher“ mit Wintermoos und Sennenmoos“ (LSG-00421.01), „Wertachschlucht“ (LSG-00472.01), „Grüntensee“ (LSG-00127.01) und „Illerschleife oberhalb Martinszell und unteres Rottachtal“ (LSG-00132.01)
- FFH-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“

- Moorböden mit weitgehend degradierter Bodenstruktur

Kriterien mit Abwägungsspielraum

Störungen für wohngenutzte Gebäude

Ausschluss wesentlicher optischer Störungen (Blendeinwirkungen etc.) u. a. durch

- Abstand in Kombination mit landschaftsbaulichem Sichtschutz
- Mindestabstand 150 m zu wohngenutzten Gebäuden (*bei Einverständnis betroffener Eigentümer auch ohne Abstand / Sichtschutz möglich*)

Landwirtschaftliche Qualität der Flächen

Keine weitere Verknappung qualitativ hochwertiger landwirtschaftlicher Grünlandflächen (Weideflächen etc.)

- Vermeidung einer Ansiedlung auf Flächen mit Grünlandzahl $\geq$ Landkreisdurchschnitt
- Bei Auswahl mehrerer Flächen Entscheidung für geringere Grünlandzahl
- Abweichung möglich für „Agri-PV-Anlagen“ mit hochaufgeständerten Modulen

Verträglichkeit mit Natur und Artenschutz, Ausgleichsflächen

- Nachweis möglichst extensiver Pflege und Umgang mit Niederschlagswasser zur Steigerung der Artenvielfalt
- Nachweis fach- und sachgerechter Pflege zur Vermeidung Beeinträchtigung benachbarter Flächen
- Ausgleichsflächen nach Möglichkeit direkt auf Vorhabenfläche bzw. zumindest fach-/sachgerechte Einbindung in lokales Ökosystem
- Einhaltung Vorgaben zur natur- / artenschutzrechtlicher Verträglichkeit

Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen

- Bürgerbeteiligung wäre wünschenswert
- Betriebssitz so weit als möglich im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg
- Rückbauverpflichtung einschließlich Absicherung, Baurecht nur auf Zeit für bestimmten Zweck
- Sämtliche Kosten für Bauleitplanverfahren, Fachgutachten, etc. bei Antragsteller / Vorhabenträger
- Abschluss städtebaulicher / Durchführungsvertrag mit Aspekten der Projektausgestaltung, Sanktionierung zeitliche Vorgaben, etc.

Anbindung an Stromnetz

- Anbindung / Einspeisung in nachgeordnetes Stromnetz per Erdkabel
- Prüfung Anbindung an vorhandene Oberleitung in begründetem Einzelfall

Begrenzung jährlicher Zubau / Ausbau an PV-Freiflächenanlagen

- Entscheidung über Begrenzung oder Zulassung weiterer Anlagen in abhängig von bis dahin installierter Solarleistung durch Gemeinderat zu späterem Zeitpunkt zulässig
- Bei gleichzeitiger Vorlage von Anträgen über mehrere Standorte entscheidet der Gemeinderat bei Bedarf über sinnvolle Begrenzung
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die von Seiten der Gemeinde Oy-Mittelberg errichtet oder beauftragt werden, tragen zu möglicher Obergrenze nicht bei

Für die Kriterienvorschläge wurde folgende Bewertungsmatrix aufgestellt:

Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
Orts- und Landschaftsbild, Naherholung			
1. Die Vorhabenfläche liegt in einem wenig einsehbaren Bereich des Gemeindegebietes und entfaltet auch keine besondere Fernwirkung	3	1	0
2. Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine Konversionsfläche (ehemalige militärisch genutzte Fläche etc.) oder anderweitig bereits vorbelastete Fläche (bereits versiegelte / baulich genutzte Fläche, Bundesautobahn direkt angrenzend etc.)	4	2	0
3. Die Vorhabenfläche liegt im Bereich des für das Landschaftsbild prägenden und für die Naherholung fungierenden Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 15 „Rottachberg und Umgebung des Rottachsees“	0	2	4
Siedlungsflächen, Denkmalschutz			
4. Die Vorhabenfläche liegt in einem entsprechenden Abstand (> 150 m) zu bestehenden Siedlungsflächen (Wohn- und gemischt genutzte Gebiete) sowie potenziellen Erweiterungsflächen für Wohnbebauung, Gewerbe etc.	3	1	0
5. Mit der Vorhabenfläche wird ein Abstand von mindestens 100 m zu denkmalgeschützten oder besonders positiv prägenden Gebäuden / Bauwerken eingehalten	2	1	0
Natur- und Landschaftsschutz etc.			
6. Die Vorhabenfläche liegt im Bereich der Landschaftsschutzgebiete „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“, „Wertachschlucht“, „Grüntensee“ und / oder „Illerschleife oberhalb Martinszell und unteres Rottachtal“	0	1	2
7. Die Vorhabenfläche liegt im Bereich des FFH-Gebietes „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“	0	1	2
Boden, Landwirtschaft			
8. Die Vorhabenfläche liegt im Bereich von Moorböden (Hochmoor, Erdhochmoor, Niedermoor, Erdniedermoor etc.)	0	1	2
9. Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um landwirtschaftliche Grünlandflächen mit einer Grünlandzahl $\geq$ des Landkreisdurchschnittes	0	1	2
10. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Agri-Freiflächen-Photovoltaikanlage	2	1	0
Arten-/naturschutzfachliche und sonstige Maßnahmen			
11. Das Vorhaben beinhaltet Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz sowie zur dauerhaften Pflege der Freiflächen-Photovoltaikanlage (extensive Pflege	2	1	0

Bewertungskriterien	Trifft zu	Trifft teilweise zu	Trifft nicht zu
der Anlagenfläche, keine Mahd bis Anfang/Mitte August, Eingrünung der Modulfläche, 80 cm Mindestabstand von Modulen zu Geländeoberkante, kleintierdurchlässige Umzäunung, Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln etc.)			
12. Das Vorhaben beinhaltet Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlags-/Regenwasser (Rückhaltung, Versickerung etc.) sowie mit Starkregenereignissen/wild abfließendem Wasser (Modellierung, Rückhalt etc.)	2	1	0
13. Erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen können unmittelbar im Bereich der Vorhabenfläche realisiert werden.	2	1	0
Regionale Wertschöpfung / Wahrung kommunaler Interessen			
14. Für das Vorhaben ist eine Beteiligung der ansässigen Bürger möglich (Bürgerbeteiligung)	2	1	0
15. Der Betriebssitz der Anlage kann in das Gemeindegebiet gelegt werden	2	1	0
Technische Anbindung an Stromnetz			
16. Der von der Anlage erzeugte Strom kann über Erdverkabelung in das vorhandene Stromnetz eingespeist werden, es sind ausreichend Netzkapazitäten vorhanden	2	1	0
17. Die angestrebte Leistungstrasse ist bereits entsprechend gesichert bzw. ist eine Sicherung hierfür bereits in Aussicht gestellt (Grunddienstbarkeit etc.)	2	1	0

Die Punkte für jedes Bewertungskriterium sind zu addieren.

Entscheidungsmatrix für kommunale Abwägung:

Erreichte Punktzahl	Empfehlung
≤ 9 Punkte	Diese Freiflächen-Photovoltaikanlage ist abzulehnen
10 bis 20 Punkte	Für diese Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte die Gemeinde nur im begründeten Ausnahmefall über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens entscheiden.
≥ 21 Punkte	Für diese Freiflächen-Photovoltaikanlage sollte die Gemeinde über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts entscheiden.

Herr Sahlender bedankt sich für die Aufmerksamkeit und nimmt nun Fragen aus dem Gremium entgegen:

Aus dem Gremium wird eingebracht, dass der Punkt Nr. 15 in der Bewertungsmatrix über den Betriebssitz der Anlage abgeändert werden soll, sodass sich der Betriebssitz der Anlage im Gemeindegebiet befinden muss. Sowohl Herr Sahlender, als auch der Vorsitzende sehen dies als kritisch und nicht mit geltendem Recht vereinbar, auch wenn von dem Kriterienkatalog keine rechtliche Bindung ausgeht. Falls jemand wegen dem „Betriebssitzkriterium“ durchfallen würde, könnte die Person rechtlich dagegen vorgehen. Der Vorsitzende gibt die Entscheidung über Punkt 15 an das Gremium zur Abstimmung:

Die Formulierung des Punkt Nr. 15 soll so abgeändert werden, dass der Betriebssitz der Anlage in das Gemeindegebiet gelegt werden muss.

Abstimmungsverhältnis: 3 : 12

Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich, wie die 150 Meter Abstand zu bestehenden und künftigen Siedlungsflächen zustande kommt. Herr Sahlender antwortet, dass generell ein Abstand von 100 – 200 Metern für PV-Freiflächenanlagen zu Siedlungsgebieten angenommen wird. Für die Bewertungsmatrix hat er deshalb einfach den Mittelwert davon genutzt. Mit Zustimmung der Betroffenen, oder wenn die Solarpaneele von der Siedlung abgewandt sind und somit keine Störung durch Reflektion besteht, kann die Anlage natürlich auch näher an Siedlungsgebieten errichtet werden.

Ergänzend dazu fragt ein Gremiumsmitglied nach, wie es mit Blendeinwirkungen aus der Ferne (z.B. von der Alpspitze aus) aussieht. Herr Sahlender erklärt, dass ein Spiegelungseffekt aus der Ferne, gerade in topografisch bewegten Bereichen, nicht ausgeschlossen werden kann. Jedoch entsteht dadurch keine aktive Störung oder Beeinträchtigung für z.B. Wanderer.

Von mehreren Mitgliedern des Gremiums wird eine Karte zur Veranschaulichung der Flächeneignung auf dem Gemeindegebiet angefragt. Herr Sahlender hält dies in der Umsetzung für etwas schwierig, da bei vielen Kriterien Abwägungsspielraum für die Gemeinde besteht und deshalb nicht generalisiert werden kann. Herr Sahlender versucht jedoch die digitale Karte so zu gestalten, dass eine grobe Visualisierung möglich ist. In dieser sollen die Flächen anhand des Kriterienkatalogs bestmöglich eingeschätzt und dargestellt werden.

Auch bei den Details der Entscheidungsmatrix werden von Seiten des Gremiums unterschiedliche Punktspannen genannt. Zudem wird auch klargestellt, dass es sich beim gesamten Kriterienkatalog um eine Hilfestellung für die Verwaltung und den Gemeinderat handeln soll.

Zur besseren Veranschaulichung sollen mit Hilfe des aktuellen Kriterienkatalogs Beispielrechnungen anhand mehrerer Beispielflächen durchgeführt werden und in eine der nächsten Sitzung zusammen mit der Karte vorgestellt werden.

801. Bauanträge;

Neubau eines Lagergebäudes; Umbau, Sanierung und Erweiterung des Bestandslogistikzentrums, Gewerbepark 18

Das bestehende Logistikzentrum soll saniert und Richtung Süden und Westen erweitert werden.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans, abgesehen von den Baugrenzen, sind eingehalten. Es werden 44 Stellplätze (davon 40 Mitarbeiter-, 3 Besucher- und 1 Behindertenstellplatz) & 7 Fahrradstellplätze (bei ca. 40 Mitarbeitern) nachgewiesen. Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO und wird daher vom Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren ausführlich nach Art. 60 BayBO geprüft.

Es wurden kurzfristig ein Antrag auf Teilbaugenehmigung mit neuen Plänen vom Bauherrn eingereicht, welche den Geräteschuppen mit Fahrradständern innerhalb der Baugrenzen situiert. Dadurch fällt einer der zwei Befreiungsanträge weg. Im Zuge der Teilbaugenehmigung soll mit den Bauabschnitten Aushub, Zwischenlagerung des Aushubs auf dem Nachbargrundstück, Geländemodellierung und Bodenverbesserung frühzeitig begonnen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen und die für das Bauvorhaben erforderliche Befreiung von Nr. 2.9 des Bebauungsplans „Gewerbepark an der Autobahn“ werden für die Baugenehmigung, sowie für die Teilbaugenehmigung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

802. Genehmigungsfreistellungsverfahren;

Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung, Gewerbepark 10

Es werden alle Vorschriften des Bebauungsplans eingehalten. Es sind insgesamt 10 Stellplätze geplant: 2 Besucherstellplätze (davon 1 Barrierefreier Stellplatz), 6 Mitarbeiterstellplätze (für 15 MA) und 2 Betriebsleiterstellplätze. Die Zufahrt zu den Toren im Süden erfolgt über den knapp über 5 Meter breiten Streifen auf der Ostseite.

Beschluss:

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

803. Kindergartenordnung der Kneipp-Kindertagesstätte „Vogelnest“;

Änderung des Elternbeitrages in § 9 Abs. 1

In der Sitzung am 17.07.2023 wurde zuletzt über die Höhe der Elternbeiträge für die Kindertagesstätte Vogelnest beraten und eine Erhöhung der Elternbeiträge für Kindergartenkinder um 10 € in jeder Buchungskategorie ab dem 01.03.2024 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine erneute Prüfung zur Gebührenhöhe nach zwei Jahren vorgeschlagen. Der Dienstleister „St. Simpert“ hat auch für die Kindergärten Mittelberg und Petersthal eine Gebührenerhöhung vorgeschlagen, um die künftigen Defizite zu begrenzen.

Im Jahre 2024 ergab sich für die Kindertagesstätte Vogelnest folgendes Defizit:

	vorl. Berechnung 2025	Endabrechnung 2024	Endabrechnung 2023	Endabrechnung 2022
Personalkosten	€ 1.630.700,00	€ 1.376.829,92	€ 1.264.213,63	€ 1.120.810,16
Gebäudeunterhalt, Bewirtschaftung	€ 43.350,00	€ 58.181,09	€ 40.692,42	€ 39.829,41
Verw./Zweckausstattung	€ 17.380,00	€ 17.034,64	€ 18.822,16	€ 20.763,66
Kindergartenbedarf, Mittagessen	€ 23.900,00	€ 21.534,71	€ 21.895,66	€ 21.163,19
Innere Verrechnungen	€ 64.669,00	€ 64.669,00	€ 56.067,00	€ 84.700,00
Gesamt Ausgaben	€ 1.779.999,00	€ 1.538.249,36	€ 1.401.690,87	€ 1.287.266,42
Gesetzl. Staatl. Zuschuss	€ 832.115,00	€ 733.070,08	€ 681.669,12	€ 637.476,53
Gesetzl. Zuschuss f. Gastkinder	€ 15.100,00	€ 49.224,38	€ 92.876,76	€ 28.875,49
Beteiligung Eltern	€ 134.000,00	€ 134.954,17	€ 121.263,00	€ 123.082,95
Sonstige Einnahmen (mit I-Begleitung)	€ 131.440,00	€ 56.060,90	€ 33.079,56	€ 29.149,12
Gesamt Einnahmen	€ 1.099.655,00	€ 973.309,53	€ 928.888,44	€ 818.584,09
Differenz	€ 680.344,00	€ 564.939,83	€ 472.802,43	€ 468.682,33
Gesetzlich Verpflichtender Zuschuss BayKiBiG	€ 521.455,00	€ 504.979,53	€ 454.647,18	€ 427.485,45
Gesamt Einnahmen	€ 145.889,00	€ 59.960,30	€ 18.155,25	€ 41.196,88

Kiga -Vergleich mit Nachbargemeinden einschl. weiterer Elternzahlungen (z.B. Spielgeld, Obstgeld):

Beitragsvergleich	Oy	Sulzberg	Wertach	Nesselwang	Durach / Weidach	Durach / St. Theresia	Rettenberg	Vorschlag MB St.Simpert	Vorschlag PT St.Simpert
über 1 bis 2 h	79,00 €								
über 2 bis 3 h	89,00 €								
über 3 bis 4 h	99,00 €	107,00 €			122,00 €	118,00 €	165,00 €	107,00 €	104,00 €
über 4 bis 5 h	109,00 €	117,00 €	127,00 €	137,50 €	132,00 €	128,00 €	180,00 €	117,00 €	114,00 €
über 5 bis 6 h	119,00 €	127,00 €	140,00 €	143,00 €	142,00 €	138,00 €	195,00 €	127,00 €	124,00 €
über 6 bis 7 h	129,00 €	137,00 €	154,00 €	148,50 €	152,00 €	148,00 €	210,00 €	137,00 €	134,00 €
über 7 bis 8 h	139,00 €	147,00 €	169,00 €	154,00 €	162,00 €	158,00 €	225,00 €	147,00 €	144,00 €
über 8 bis 9 h	149,00 €	157,00 €	186,00 €	159,50 €	172,00 €	168,00 €	225,00 €		
über 9 bis 10 h	159,00 €	167,00 €							
über 10 bis 11 h	169,00 €								

Aufgrund der Leistungen des Freistaates Bayern zahlen die Eltern tatsächlich jeweils 100 €/Monat weniger. Dieser wird direkt mit der Gemeinde mit der Förderung nach dem BayKiBiG abgerechnet.

Krippen-Vergleich mit Nachbargemeinden einschl. weiterer Elternzahlungen (z.B. Spielgeld, Obstgeld):

Beitragsvergleich	Oy	Sulzberg	Wertach	Nesselwang	Durach / Weidach	Durach / St. Theresia	Rettenberg
über 1 bis 2 h	128,50 €						180,00 €
über 2 bis 3 h	138,50 €						202,50 €
über 3 bis 4 h	148,50 €	157,00 €			147,00 €	143,00 €	225,00 €
über 4 bis 5 h	158,50 €	167,00 €	187,00 €	181,50 €	157,00 €	153,00 €	247,50 €
über 5 bis 6 h	168,50 €	177,00 €	206,00 €	192,00 €	167,00 €	163,00 €	270,00 €
über 6 bis 7 h	178,50 €	187,00 €		198,00 €	177,00 €	173,00 €	292,50 €
über 7 bis 8 h	188,50 €	197,00 €	250,00 €	203,50 €	187,00 €	183,00 €	315,00 €
über 8 bis 9 h	198,50 €	207,00 €			197,00 €		
über 9 bis 10 h	208,50 €	217,00 €					
über 10 bis 11 h	218,50 €						

Eltern können für Kinder ab dem ersten Lebensjahr beim Freistaat das Krippengeld in Höhe von 100,00 € beantragen. Hierbei darf eine Einkommensgrenze von 60.000 Euro im Jahr nicht überschritten werden (+ 5.000 € pro Kind). Das Krippengeld erhalten die Eltern direkt vom Freistaat. Nach den aktuellen Entwicklungen wird das Krippengeld zukünftig vom Freistaat nicht mehr ausgezahlt. Der Zuschuss für die Kindergartenkinder soll bestehen bleiben.

Bei einer Erhöhung des Elternbeitrages je Beitragskategorie um 20 € würden sich Mehreinnahmen von ca. 36.000 €/Jahr und bei 30 € von ca. 54.000 €/Jahr ergeben.

Aus dem Gemeinderat geht hervor, dass über die Beiträge seit zwei Jahren nicht mehr beschlossen wurde. Bei einer Erhöhung um 30 € würde sich 2025 weiterhin ein Defizit von 100.000 € ergeben. Bei einem Wegfall des Krippengeld würde die Erhöhung die Familien hart treffen. Zum Krippengeld wird ergänzt, dass die Eltern auch Familiengeld erhalten können. Bei der Einkommensgrenze handelt es sich um die Summe der positiven Einkünfte.

Auf die Frage des Gemeinderats wird erläutert, dass die Beiträge der Kindergärten in Oy-Mittelberg aktuell ungefähr gleich hoch sind. Eine Erhöhung des Beitrags um 20 € würde ein Mittelmaß darstellen. Aufgrund der aktuellen Haushaltslage könnte auch eine Erhöhung um 30 € angemessen sein. Die Erhöhung des Beitrags soll zukünftig jährlich erfolgen.

Beschluss:

Die Kindergartenordnung wird dahingehend geändert, dass zum 01.09.2025 die Elternbeiträge für Kindergarten- und Krippenkinder um 20 € in jeder Buchungskategorie angehoben werden. Die Elternbeiträge sind jährlich zu prüfen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

804. Verschiedenes, Anfragen

a) Bauarbeiten Brücke Schwarzenberg

Jörg erkundigt sich über die erneuten Bauarbeiten an der Brücke Richtung Schwarzenberg. Der Vorsitzende erklärt, dass es Mängel an der Asphaltdecke der Straße gegeben hat und diese nun im Zuge der Gewährleistung nachgebessert wird.

Oy-Mittelberg, den 09.04.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister