

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.02.2022**

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

### **309. Gemeinderat**

#### a) Rücktritt der bisherigen Gemeinderätin Franziska Krumm

Mit E-Mail vom 26. Jan. 2022 hat Franziska Krumm schriftlich erklärt, dass sie mit Wirkung zum 31. Jan. 2022 als Gemeinderätin zurücktritt.

Nach Art. 48 Abs. 1 GLKrWG (Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz) kann eine gewählte Person die Übernahme des Amtes ablehnen oder das Amt niederlegen; seit dem Änderungsgesetz vom 16.02.2012 ist dies ohne Angabe von Gründen möglich. Der Vorsitzende bedankte sich bei der heute nicht anwesenden Franziska Krumm für die bisherige Ausübung Ihres Amtes und betont Ihr großes Engagement u.a. auch als Klimaschutzbeauftragte der Gemeinde.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass Frau Franziska Krumm das Amt als Gemeinderätin mit Wirkung zum 31. Jan. 2022 niedergelegt hat.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

#### b) Feststellung der nachrückenden Gemeinderätin Verena Schaber

Für die zum 31.01.2022 zurückgetretene Gemeinderätin Franziska Krumm als Mitglied des Wahlvorschlages „Bürgerblock Petersthal“ ist Frau Verena Schaber gemäß Art. 37 Abs. 1 GLKrWG Listennachfolgerin. Hierüber wurde Frau Schaber mit Schreiben vom 28. Jan. 2022 informiert. Mit einer am 31. Jan. 2022 eingegangenen schriftlichen Erklärung hat die Listennachfolgerin Verena Schaber gemäß Art. 47 GLKrWG bestätigt, dass sie die Wahl annimmt und zur Eidesleistung bereit ist. Über das Nachrücken einer Listennachfolgerin ist in dem Zeitpunkt zu entscheiden, in dem die Listennachfolgerin zum Nachrücken berufen ist (Art. 37 Abs. 2 GLKrWG).

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt fest, dass für die ausgeschiedene Gemeinderätin Franziska Krumm vom „Bürgerblock Petersthal“ Frau Verena Schaber nach den Vorschriften des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes als Listennachfolgerin in den Gemeinderat nachrückt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

#### c) Vereidigung der nachrückenden Gemeinderätin Verena Schaber

Alle Gemeinderatsmitglieder sind in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen. Hierzu begrüßt der Vorsitzende die neue Kollegin und weist insbesondere in seinen Begrüßungsworten auf das ehrenamtliche Engagement als Gemeinderat und die notwendigen Entscheidungen für die gesamte Gemeinde und die Verschwiegenheitspflicht hin.

Danach nimmt Erster Bürgermeister Theo Haslach von Gemeinderätin Verena Schaber den Eid nach Art. 31 Abs. 4 der Bayerischen Gemeindeordnung ab, die diesen mit erhobener Hand feierlich leistet.

#### d) Nachbesetzung in den einzelnen Ausschüssen

Die bisherige Gemeinderätin Franziska Krumm war in folgenden Ausschüssen tätig:

- Bauausschuss (Stellvertretung durch GR Robert Groß)
- Stellvertreterin im Verwaltungsausschuss von GR Robert Groß
- Stellvertreterin im Rechnungsprüfungsausschuss von GR Robert Groß

Auf Vorschlag von Fraktionssprecher Liebl für die Fraktionsgemeinschaft CSU / Bürgerblock Petersthal / Liste Haslach erfolgt folgende Nachbesetzung in den Ausschüssen:

- **Bauausschuss:** Christoph Olbrich (bisher Verwaltungsausschuss) , vertreten durch Robert Groß  
Werner Zitt, vertreten durch Verena Schaber
- **VA- Ausschuss:** Verena Schaber, vertreten durch Werner Zitt

- **RP- Ausschuss:** Groß Robert, vertreten durch Christoph Olbrich  
Groß Robert, vertreten durch Verena Schaber

Das Amt der Klimaschutzbeauftragten wird zu einem späteren Zeitpunkt gesondert neu vergeben.

### 310. Ersatzbeschaffung von Feuerwehr-Einsatzfahrzeugen

#### a) Mittelberg und Petersthal - Festlegung des künftigen Fahrzeugtyps

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende die Kommandanten Bruno Reitemann (FW Petersthal) und Florian Zobel (FW Mittelberg)

Die beiden Fahrzeuge der atemschutzführenden Feuerwehren Mittelberg (TLF 16/25, Erstzulassung 11/1972) und Petersthal (LF 8, Erstzulassung 10/1973) nähern sich jeweils ihrem „50. Geburtstag“. Altersbedingt weisen die Fahrzeuge verschiedene Mängel auf und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen im Einsatzgeschehen. Daher ist bereits in den Finanzplanungen vergangener Jahre eine Ersatzbeschaffung vorgemerkt.

Beide Feuerwehren favorisieren nach verschiedenen Besichtigungen als Nachfolgefahrzeug ein Mittleres Löschfahrzeug (MLF) mit festinstallierter Pumpe und Allrad. Die Kommandanten legen dabei ausführlich die Vorteile gegenüber einem Tragkraftspritzenfahrzeug TSF-W dar. Nach Erfahrungswerten der Regierung von Schwaben ergibt sich zur finanziellen Situation der beiden Fahrzeugklassen folgendes:

#### **Mittleres Löschfahrzeug (MLF)**

<b>Anschaffungskosten</b>	<b>ca. 300.000 €</b>
./. Staatszuschuss	- 53.900 €
./. Landkreiszuschuss	- 9.000 €
<b>Eigenanteil je Fahrzeug:</b>	<b>ca. 237.100 €</b>

#### **Tragkraftspritzenfahrzeug TSF-W**

<b>Anschaffungskosten</b>	<b>ca. 260.000 €</b>
./. Staatszuschuss	- 40.700 €
./. Landkreiszuschuss	- 6.800 €
<b>Tragkraftspritze:</b>	<b>ca. 25.000 €</b>
./. Staatszuschuss	4.900 €
<b>Eigenanteil je Fahrzeug:</b>	<b>232.600 €</b>

Bei einer Sammelbeschaffung in interkommunaler Zusammenarbeit erhöht sich die Förderung noch einmal um 10 %, sodass sich der gemeindliche Eigenanteil bei einem MLF auf ca. 230.800 € und bei einem TSF-W auf ca. 228.000 € je Fahrzeug reduzieren würde, also insgesamt um ca. 12.000 €. Bezüglich einer Sammelbeschaffung mit einer anderen Gemeinde wurden bereits verschiedene, bisher vergebliche Anstrengungen unternommen. Die Feuerwehr und die Verwaltung sind jedoch weiter bemüht, hier einen Partner für ein baugleiches Fahrzeug zu finden.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Notwendigkeit der Ersatzbeschaffung für beide Fahrzeuge allgemein bestätigt. Im Hinblick auf den Rückgang von Lkw-Führerscheinen ist ein max. zulässiges Gesamtgewicht unter 7,5 to wichtig. Die Beschaffung eines guten gebrauchten Fahrzeuges erscheint nicht zielführend, zumal dann kein Zuschuss möglich ist und die Gemeinde dann die Gesamtkosten zu tragen hat. Die weiteren Hinweise gehen ein in folgenden

#### **Beschluss:**

Für die Freiwilligen Feuerwehren Petersthal und Mittelberg wird je ein MLF (Mittleres Löschfahrzeug) als Ersatzbeschaffung für die bisherigen Fahrzeuge beschafft. Dabei wird eine Sammelbeschaffung mit einer anderen Gemeinde angestrebt. Die Feuerwehren beteiligen sich mit einem Anerkennungsbeitrag von 5.000 € je Fahrzeug an der Beschaffung. Die Haushaltsmittel sind in den Jahren 2022 bzw. 2023 einzuplanen. Die öffentliche Ausschreibung ist umgehend vorzubereiten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### b) Faistenoy - Tragkraftspritzenanhänger

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende die Kommandanten Johannes Diepolder und Reinhard Scheiber von der Feuerwehr Faistenoy.

Kommandant Diepolder erläutert dem Gemeinderat, dass die Feuerwehr Faistenoy derzeit über einen alten Tragkraftspritzenanhänger (TSA) verfügt, der im Einsatzfall an einen privaten Traktor angehängt wird. Der alte Anhänger (Erstzulassung 1961) weist altersbedingt keine zeitgerechten Einsatzmöglichkeiten (z.B.

max. Zulassung auf 25 km/h) mehr auf. Insbesondere ist er aufgrund der umfassenden Ausrüstung überladen und ist während der Fahrt deshalb sehr unruhig.

Die Anschaffungskosten werden auf ca. 22.000 – 25.000 € geschätzt. Der Freistaat Bayern bezuschusst einen neuen Anhänger mit 7.700 €, sodass die gemeindliche Eigenbeteiligung zwischen ca. 14.000 € bis 18.000 € betragen wird. Ein Teil der vorhandenen Ausrüstung kann nach Rücksprache mit dem örtlichen Kommandanten übernommen werden.

### **Beschluss:**

Einer Ersatzbeschaffung für den Tragkraftspritzenanhänger der Feuerwehr Faistenoy im Jahr 2022 wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **311. Bebauungsplanverfahren „Oy – Abzweigung Kressener Straße“**

#### a) nochmaliger Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13 b BauGB

Zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten begrüßt der Vorsitzende Herrn Sahlender vom Planungsbüro Arnold Consult aus Kissing.

Im Bereich des sog. Hampp-Hauses an der Einmündung der Kressener Straße in die Hauptstraße in Oy ist beabsichtigt, die ehemalige Tenne abzubrechen und durch einen Neubau für mehrere Wohneinheiten zu ersetzen. Der markante, ortsbildprägende Wohnteil des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens soll erhalten und saniert werden. Zur Schaffung weiteren Wohnraums soll nördlich des Bestandsgebäudes ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage entstehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser wohnbaulichen Neuordnung / Entwicklung hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 06. September 2021 bereits den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ und zur Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Planbereich im Parallelverfahren beschlossen. Beim Scoping-Termin am 16. November 2021 im Landratsamt Oberallgäu hat sich nun gezeigt, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes infolge der Lage zu benachbarten Siedlungsgebieten und der Plangebietsgröße im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass weder ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird (nach Abschluss BP-Verfahren lediglich im Wege einer Berichtigung anzupassen), noch muss ein Umweltbericht erarbeitet werden. Zudem ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung in diesem Fall nicht anzuwenden. Zur Klarstellung wird der Aufstellungsbeschluss vom 06. September 2021 nochmals neu gefasst.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ und leitet hiermit das notwendige Verfahren ein. Dieses Aufstellungsverfahren wird im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren, der sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens noch verändern kann, ist in dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage) gekennzeichnet. Folgende Grundstücke bzw. Teilflächen befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flur Nrn. 1821 (tlw.), 3259, 3259/1, 3260 (tlw.) und 3262 (tlw.). Der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### b) Billigung des Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Auf Grundlage der aktuellen Objektplanung des Architekturbüros Füss, Burgberg hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Verwaltung, dem Bauherrn und dem Architekturbüro die Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ausgearbeitet. Hierbei sind u. a. auch bereits die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Scoping-Termin am 16.11.2021 mit den maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu eingeflossen. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie die

sonstigen Vorgaben zur künftigen Höhenentwicklung, Kubatur und Gestaltung der neuen Wohngebäude sind sehr eng an den Vorgaben der Objektplanung orientiert.

Zudem wurden zu den bestehenden Gebäudestrukturen und Bestandsbäumen bereits erste Untersuchungen zum Artenschutz (Begehung) durchgeführt, die im weiteren Verfahren noch vertieft werden müssen. Im Anschluss zur Vorentwurfsbilligung und der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im „Rund um den Grüntensee“ die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem Anschreiben gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf gebeten. Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens müssen die eingehenden Stellungnahmen geprüft (Abwägung) und sofern erforderlich, im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Anschließend kann die Billigung des B-Planentwurfes und das weitere Verfahren (öffentliche Auslegung etc.) erfolgen.

Nach Vorstellung des Vorentwurfes vom 14.02.2022 wird in der Diskussion angeregt, den an der nordöstlichen Grundstücksgrenze geplanten Kinderspielplatz der Wohnanlage an einen besseren Standort zu verlagern. Bezüglich der zu verwendenden Wärmeversorgung ist im Bebauungsplan nichts geregelt, jedoch soll ein Anschluss an die Nahwärmeversorgung angestrebt werden. Die Eintragung einer Dienstbarkeit zum Ausschuss eigengenutzter Zweitwohnungen wurde mit dem Bauherrn bereits vorbesprochen. Eine diesbezügliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich. Vereinzelt erscheint der nördlich geplante Neubau gegenüber dem bestehenden Hampp-Haus etwas zu hoch und sollte hin zum Ortsrand etwas reduziert werden. Herr Sahlender führt aus, dass aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage für beide Gebäude ein gleiches EG-Niveau erforderlich ist. Jedoch kann mit dem Bauherrn eine mögliche Reduzierung diskutiert werden. Die Kressener Straße wird von vielen Kindern und Jugendlichen als fußläufige Verbindung für Kindergarten und Schule genutzt. Deshalb wird angeregt, bei der weiteren Planung ggf. einen entsprechenden Gehweg festzusetzen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ in der Fassung vom 14.02.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C). Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Oy - Abzweigung Kressener Straße“ ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13b BauGB durchzuführen.

Die im Sachverhalt diskutierten Hinweise und Anregungen werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **312. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des B-Planes „Gewerbepark-West“**

a) Abwägung der Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

### **1.1 Abwägung der bei der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Entwicklung auf Flächen unmittelbar nördlich sowie südlich der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.09.2020 das Verfahren zur 11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg eingeleitet. Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 10.02.2021 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 31. März 2021 durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt sowie im Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. November 2021 bis einschließlich 17. Dezember 2021 durch Offenlage der Entwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.11.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen müssen nun wieder vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein:**

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 27 Märkte Sulzberg / Wertach / Nesselwang
- 28 Gemeinden Rettenberg / Görisried / 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 der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

- 06 Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz; Schr.v. 16.11.2021 (Az.: SG 22.1-610/2-L-21.11Oy)
- 08 Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 24.01.2022
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach / Schwaben; Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben; E-Mail vom 16.11.2021
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 10.12.2021
- 22 Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 11.11.2021 (Az.: RP)
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 16.11.2021
- 25 Amprion GmbH; Schreiben vom 19.11.2021 (Az.: A-BB/4543/Tsc/158.151 (FNP)/Sch)
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 17.12.2021

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein:**

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 15.12.2021 (GZ.: 24-4621.1-239/21 u. 4622.8239-22/2)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 20.12.2021
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail vom 17.12.2021 (GZ.: 2021-3450)
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Bauamt - Bauleitplanung; Schreiben vom 17.12.2021 (Az.: sg 21 - Am/FPlan)
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten; Schreiben vom 30.11.2021
- 13 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg) mit Verweis auf Schreiben vom 26.03.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)
- 14 Wasserwirtschaftsamt Kempten; Schreiben vom 15.12.2021 (Az.: 1-4621 OA 128-27849/2021)
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 02.12.2021

Der Gemeinderat erörtert eingehend die eingegangenen Stellungnahmen und formuliert die nachfolgenden Abwägungen.

### **1.1.1. 01\_Regierung von Schwaben**

Schreiben vom 15.12.2021 (Gz.: 24-4621.1-239/21 u. -4622.8239-22/2)

Zu Teilbereich A: Die Gemeinde hat in den Planungsunterlagen dargelegt, weshalb sie den – aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ (vgl. RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3) – besonders zu gewichtenden Belang von Natur und Landschaft im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lässt.

Zu Teilbereich B: Den nun übermittelten Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde den Umgriff der geplanten gewerblichen Baufläche südlich der Autobahn deutlich reduziert hat. Die Gemeinde erläutert in den Bauleitplanunterlagen nachvollziehbar, dass eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hieran angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge gegeben ist. Insoweit kann den landesplanerischen Vorgaben zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Die Darlegungen zur Anbindung an die nördlich der Autobahn liegenden Gewerbeflächen erscheinen aus landesplanerischer Sicht verzichtbar. Die Autobahn stellt eine deutliche Zäsur dar, die auch durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße nicht überwunden werden kann.

In unserer Stellungnahme vom 31.03.21 (Gz.: 24-4621.1-239/19 und 24-4622.8239-22/1) haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das BayStMWi für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand 07.01.2020) übermittelt hat.

Den vorliegenden Planungsunterlagen zufolge weisen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Ortslage von Oberzollhaus insgesamt ein gewerbliches Entwicklungspotenzial von etwa 6,4 ha auf. Sie seien jedoch derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar. Da diese Flächen laut Planungsunterlagen letztlich die einzigen Flächen im Gemeindegebiet darstellten, auf denen der weitere perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 20 Jahren tatsächlich gedeckt werden könnte, möchte die Gemeinde an der Darstellung dieser Flächen festhalten.

Um der Auslegungshilfe ausreichend Rechnung zu tragen, halten wir es deshalb für erforderlich, dass die Gemeinde in den Planungsunterlagen darlegt, mit welcher Strategie sie beabsichtigt, diese Flächen für eine zukünftige Nutzung zu aktivieren.

*Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.*

*Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach [flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de](mailto:flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de) eingerichtet.*

## **Beschluss:**

Zu Teilbereich A:

Die Ausführungen zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu Teilbereich B:

Die positiven Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zur Erfüllung des Anbindegebotes im Bereich der in enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben deutlich reduzierten Fläche südlich der Bundesautobahn A 7 werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn die Darlegungen zur Anbindung an die nördlich der Autobahn liegenden Flächen aus landesplanerischer Sicht als verzichtbar erscheinen, hält die Gemeinde an dieser Formulierung auch weiterhin fest. Trotz klarer Zäsur durch die Autobahn, können die beiden gewerblichen Entwicklungsflächen künftig räumlich und funktional über die Gemeindeverbindungsstraße verknüpft werden.

Wie in der Begründung (Teil B) zur Flächennutzungsplanänderung bereits dargelegt, ist in den nächsten 10 bis 20 Jahren von einem Bedarf von weiteren etwa 10 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg auszugehen. Infolge der Nutzungsstruktur der einzelnen Ortslagen (vorwiegend wohnbauliche und touristische Nutzung) und der topographischen Verhältnisse (Allgäuer Voralpenland) sind im Gemeindegebiet tatsächlich aber nur bedingt Möglichkeiten für eine weitere gewerbliche Entwicklung vorhanden.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus dargestellten gewerblichen Bauflächen (Gesamtfläche ca. 6,4 ha) weisen, infolge der hier vorhandenen Topographie und verkehrlichen Anbindung, diese Voraussetzungen grundsätzlich auf. Nachdem sich diese, teilweise bereits gewerblich genutzten Flächen bislang aber noch in privatem Eigentum befinden, wird die

Gemeinde in den nächsten fünf Jahren versuchen Eigentümer dieser Flächen zu werden. Parallel hierzu wird die Gemeinde in diesem Zeitraum aber auch anderweitige Möglichkeiten zu einer perspektivischen, gewerblichen Entwicklung prüfen (Verdichtung bereits vorhandener Potentiale, Aktivierung bereits vorbelasteter Flächen etc.), um dann in einem angemessenen Zeitraum (nächste 5 bis 10 Jahre) ggf. nochmals über eine Anpassung der gewerblichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan befinden zu können.

Dem Hinweis zur Übermittlung aller rechtskräftigen Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB an die Höhere Landesplanungsbehörde wird seitens der Gemeinde Rechnung getragen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.2. 02 Regionaler Planungsverband Allgäu**

Schreiben vom 20.12.2021

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das Bauleitplanvorhaben vereinbar mit LEP 3.2 (Z) („Anbindegebot“) ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Wir haben bezüglich der Lage des Teilbereichs südlich der BAB 7 direkt an die Bahnlinie Kempten - Pfronten - Reutte - Garmisch auf RP B IV 1.3.4 (Z) hingewiesen. Gemäß diesem Regionalplanziel ist die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) - Pfronten - Reutte - Garmisch zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen. Den Bauleitplanunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob bzw. inwiefern sich die Gemeinde mit diesem Regionalplanziel auseinandergesetzt hat. Wir bitten darauf zu achten, dass durch die Planungen keine Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn oder zum Ausbau ihrer Leistungsfähigkeit unmöglich gemacht werden.

#### **Beschluss:**

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.12.2021 bestätigt, dass dem Anbindegebot nach LEP sowohl für den Teilbereich A, als auch für den zwischenzeitlich flächenmäßig deutlich reduzierten Teilbereich B mit der Planung Rechnung getragen wird.

Die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) - Pfronten - Reutte - Garmisch verläuft unmittelbar westlich des südlichen Teilbereiches der gewerblichen Entwicklungsflächen (Teilbereich B), außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Die Planungen im südlichen Teilbereich sind grundsätzlich so ausgelegt, dass auch weiterhin Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn sowie zum Ausbau deren Leistungsfähigkeit möglich sind. Eine Änderung der Planung ist demzufolge im Bereich südlich der BAB 7 nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird unter Kapitel 3.1 „Regional- und Landesplanung“ noch eine entsprechende Ausführung zur Außerfernbahn in der Begründung (Teil B) zur Flächennutzungsplanänderung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.3. 03\_Die Autobahn GmbH des Bundes, NL Südbayern / Außenstelle Kempten**

E-Mail vom 17.12.2021 (Gz. 2021-3450)

#### **1. Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig**

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.

Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

## **2. Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten**

Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.

Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist. Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten. Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen, Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen

Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.

Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssen vom jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten erstellt werden.

### **Beschluss:**

Die Hinweise und Auflagen des Fernstraßen-Bundesamtes und der Autobahn GmbH des Bundes sind in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark West“ bereits entsprechend berücksichtigt und werden in dessen Vollzug auch beachtet. Eine Ergänzung der Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.4. 05\_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung**

Schreiben vom 17.12.2021 (Az.: SG 21 - Am/FPlan)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg für die unmittelbar nördlich und südlich der A 7 und westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg gelegenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet schaffen. In den Planunterlagen ist die Fläche nördlich der Autobahn als „Teilbereich A“ bezeichnet, die südlich gelegene Fläche als „Teilbereich B“. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

### **Zu den geänderten Unterlagen verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren vom 17.12.2021.**

Durch die untere **Naturschutzbehörde** wurden Sie mit E-Mail vom 10.12.2021 darauf hingewiesen, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser durch das FFH-Gebiet in den Schwarzenberger Weiher als problematisch beurteilt wird und eine abschließende Stellungnahme erst möglich ist, wenn Gewissheit darüber besteht, dass sich das Vorhaben nicht nachteilig auf das Natura-2000 Gebiet als solches auswirkt. D.h. es dürfen aus wissenschaftlicher Sicht keine vernünftigen Zweifel bestehen. Die UNB hat Unterlagen für die Beurteilung nachgefordert, die für eine Beurteilung erforderlich sind.

Nachdem die für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen noch nicht vorliegen, behalten wir uns eine weitere Stellungnahme ausdrücklich vor.

### **Beschluss:**

Die Anregungen und Hinweise zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark West“ werden im Rahmen dieses Verfahrens behandelt und gewürdigt. Für die aktuelle Flächennutzungsplanänderung ergibt sich diesbezüglich kein Erfordernis zu einer Anpassung.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.12.2021 bestätigt, dass dem Anbindegebot nach LEP sowohl für den Teilbereich A, als auch für den zwischenzeitlich flächenmäßig deutlich reduzierten Teilbereich B mit der Planung Rechnung getragen wird. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der aktuellen Planung demnach nicht entgegen.

Nachdem die für eine Beurteilung der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Schwarzenberger Weiher erforderlichen Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich zugegangen sind, hat diese mit Schreiben vom 24.01.2022 ihr Einverständnis zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt.



Abstimmungsverhältnis:

17 : 0

### 1.1.5. 10\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten

Schreiben vom 30.11.2021

Die angrenzenden Flächen zu der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Bei den Flächen mit den Flurnummern 3339 und 1920 handelt es sich um wertvolle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Wegfall dieser beiden Flächen stellt für die bisherigen Bewirtschafter einen großen Verlust dar, der durch das Angebot an vergleichbaren Flächen ausgeglichen werden sollte.

Die mindestens 22.314 m<sup>2</sup> notwendig werdenden externen Ausgleichsflächen sollen weiter extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, allerdings ist nur bei einer Teilfläche mit 3.216 m<sup>2</sup> beim 2. Aufwuchs die Nutzung als Weide möglich. Aus Gründen der artgerechten Tierhaltung und des Tierwohls, wäre die Aufrechterhaltung der Möglichkeit einer extensiven Beweidung auf den geplanten extensiven Wiesenflächen sehr zu begrüßen.

Mit der Bebauung gehen wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen unwiederbringlich verloren. Die zukünftig sehr extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen stellt zusätzlich einen Verlust an Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln dar.+

#### **Beschluss:**

Wie vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aufgeführt, ist im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis zur Duldung möglicher landwirtschaftlicher Emissionen enthalten. Eine zusätzliche Absicherung der Duldungsverpflichtung mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit betrifft keine Regelungsinhalte der aktuellen Bauleitplanverfahren. Eine derartige Möglichkeit wird die Gemeinde im Rahmen der nachfolgenden Kaufverträge prüfen.

Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass die Umsetzung der geplanten gewerblichen Neuordnung auf den überplanten Flächen einen dauerhaften Verlust von wertvollen, landwirtschaftlichen Grünlandflächen bedeutet, der auch nicht durch entsprechende Ersatzflächen wieder ausgeglichen werden kann. Im Rahmen ihrer Abwägung zwischen den unterschiedlichsten Belangen räumt die Gemeinde dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ bei der aktuellen Planung aber einen höheren Stellenwert ein. Zudem werden die gewerblich zu entwickelnden Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 auch nicht enteignet, sondern von den jetzigen Eigentümern im Rahmen eines normalen Grundstücksgeschäftes käuflich erworben.

Die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entwickelt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung und Pflege dieser Flächen wird die Gemeinde prüfen, ob auf den teilweise zu entwickelnden, artreichen, extensiven Wiesenflächen ggf. auch noch in einem größeren Umfang die Möglichkeit einer Beweidung gegeben ist.

Abstimmungsverhältnis:

17 : 0

### 1.1.6. 13\_Staatliches Bauamt Kempten

Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)

Das Staatliche Bauamt verweist auf seine Stellungnahme vom 26.03.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg), die weiterhin Gültigkeit behält.

*„Im Rahmen des Bauvorhabens „Gewerbepark West“ in Oy-Mittelberg möchten wir als Baulastträger der St 2520 wie folgt unsere Stellungnahme abgeben:*

*Das geplante Vorhaben (Teilbereich A) befindet sich straßenrechtlich auf freier Strecke. Gemäß Art. 23 Abs. 1 dürfen demnach längs dieser Staatsstraße innerhalb der **Anbauverbotszone** keine baulichen Anlagen jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der St 2520 errichtet werden.*

Da gegenwärtig und gegenständlich keine baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße geplant sind, können wir eine **Ausnahmebefreiung** von der Anbauverbotszone auf 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand erteilen. Für die Stellplatzanordnung von 12 m Abstand zum Fahrbahnrand der St 2520 besteht ebenfalls Einverständnis.

Innerhalb dieser **Anbauverbotszone** sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig (Art. 23 BayStrWG und § 33 StVO). Außerhalb der Anbauverbotszone darf **Werbung nur am Ort der Leistung** errichtet werden, wobei diese Werbung nicht beweglich, nicht überdimensioniert, schnell erfassbar und blendfrei gestaltet werden muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt mittelbar über einen Kreisverkehrsplatz. Zusätzlich erhält der Teilbereich A des Gewerbegebietes einen weiteren Anschluss an die Staatsstraße, der aber ausschließlich als Ausfahrt genutzt werden darf. Diese Ausfahrt ist baulich und verkehrstechnisch so zu gestalten, dass wirklich nur ein Einbiegen in die St 2520 Richtung Kreisverkehrsplatz möglich ist. Der entsprechende Nachweis ist mit den einschlägigen Schleppekurven auf Grundlage der Detailplanung zu führen. Die Eckausrundung der Ausfahrt muss so ausgebildet sein, dass sie von den einbiegenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann. Die erforderliche verkehrsregelnde Beschilderung ist mit der Verkehrsbehörde abzustimmen. An der Ausfahrt zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand Sichtdreiecke auf 200 m Länge in Richtung Oberzollhaus und 130 m in Richtung Kreisverkehrsplatz (gemessen in den Fahrspurachsen der Staatsstraße) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Mit Baumpflanzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von mindestens 8 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Das Oberflächenwasser der Ausfahrt ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf die Fahrbahn der Staatsstraße gelangen. Weitere Zufahrten oder unmittelbare Zugänge zu den Grundstücken sind nicht zulässig.

Die **Entwässerung** der Grundstücke müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art. 14 Abs. 1 BayStrWG).

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung des Bebauungsplanes veranlasst werden, sind von der ausweisenden Gemeinde, der Gemeinde Oy-Mittelberg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße.“

### **Beschluss:**

Die Vorgaben und Hinweise des Staatlichen Bauamtes zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die nördlich des Teilbereiches A unmittelbar anliegende Staatsstraße St 2520 werden im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ und der nachfolgenden detaillierten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt. Regelungsinhalte der vorbereitenden Bauleitplanung (11. Änderung des Flächennutzungsplanes) sind diesbezüglich nicht betroffen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.7. 14\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 15.12.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-27857/2021) und vom 17.01.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-854/2022)

#### **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 der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

#### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

##### Schmutzwasser

Auf die Probleme bei der Schmutzwasserbehandlung haben wir bereits bei verschiedenen Gelegenheiten hingewiesen.

Mit Schreiben vom 13.1.2022 hat die Gemeinde Oy-Mittelberg nun einen Zeitplan für die Realisierung des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten vorgelegt. Die Angaben für die weiteren Planungsschritte und die bauliche Umsetzung sind realistisch. Grundsätzliche Entscheidungen wurden bereits getroffen und die

Zustimmung wesentlicher Grundstückseigentümer wurde in Aussicht gestellt.

Für weitere Schritte, die die Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, die Planung, sowie die Ausschreibung und Bauausführung betreffen, liegt nun ein detaillierter Zeitplan vor. Ein Anschluss der Abwasseranlage Oy ist somit zeitnah bis Ende 2025 möglich.

Als problematisch sehen wir nach wie vor den zu hohen Fremdwasserzufluss auf die Kläranlage an. Hierzu wurde eine Liste der bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen, sowie der noch in 2022 / 2023 vorgesehenen Maßnahmen vorgelegt. Diese Sanierungsmaßnahmen sind auch zukünftig fortzuführen und die Liste ist dann entsprechend zu aktualisieren.

Nachdem im Jahr 2021 festgestellt wurde, dass der Zulauf zur Kläranlage nicht richtig eingestellt war, ist dies nun behoben worden.

Die Themen wild abfließendes Wasser / Sturzflut, Altlasten und Bodenschutz sind in den aktuellen Planungsunterlagen aus unserer Sicht ausreichend behandelt.

## **Beschluss:**

### **Wasserversorgung**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu öffentlichen Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten Wasserversorgung und privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Umsetzung der geplanten gewerblichen Neuordnung auf den überplanten Flächen einen dauerhaften Verlust von Böden mit hoher, natürlicher Ertragsfähigkeit bedeutet. Im Rahmen ihrer Abwägung zwischen den unterschiedlichsten Belangen räumt die Gemeinde dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ bei der aktuellen Planung aber einen höheren Stellenwert ein.

Der Anschluss der geplanten gewerblichen Grundstücksflächen an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

#### **Schmutzwasser**

Wie vom Wasserwirtschaftsamt Kempten angesprochen, wurde von der Gemeinde Oy-Mittelberg zwischenzeitlich ein konkreter Zeitplan für die Realisierung des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten erarbeitet und dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt. Die maßgebenden, in diesem Zusammenhang getroffenen Angaben für die weiteren Planungsschritte und die bauliche Umsetzung des Anschlusses werden in den Darstellungen in Kapitel 4.4 „Ver- und Entsorgungskonzept“ der Begründung (Teil B) zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Grundzügen redaktionell ergänzt. Sämtliche weiteren Schritte hierzu (Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, Planung, Ausschreibung und Bauausführung) werden von der Gemeinde unter enger Einbindung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten fortgeführt.

Zur Verbesserung der Fremdwasserthematik im Bereich der Kläranlage hat die Gemeinde in den letzten Jahren bereits verschiedene Bau-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Weitergehende Maßnahmen sollen hierzu in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt in den Jahren 2022 / 2023 durchgeführt werden. Die dem Wasserwirtschaftsamt hierzu bereits übermittelte Liste der durchzuführenden Maßnahmen wird bei Bedarf entsprechend aktualisiert und fortgeführt.

Wie vom Wasserwirtschaftsamt bereits angeführt, wurde die Zulaufmenge zur Kläranlage seitens der Gemeinde zwischenzeitlich korrigiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.8. 21\_AllgäuNet GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 02.12.2021

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

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten. Zum Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

## **Beschluss:**

Die Vorgaben und Hinweise werden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark West“

bzw. im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und Umsetzung der gewerblichen Nutzflächen entsprechend berücksichtigt. Regelungsinhalte der vorbereitenden Bauleitplanung (11. Änderung des Flächennutzungsplanes) sind diesbezüglich nicht betroffen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ein.

### **Beschlüsse zum Verfahren:**

#### **Beschluss:**

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung zu Pkt. 1.1.1. bis 1.1.8.).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.
4. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **b) Feststellungsbeschluss**

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich redaktionelle Anpassungen, Konkretisierungen und Klarstellungen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes kann demnach mit dem Feststellungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Im Anschluss daran sind die Unterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beim Landratsamt Oberallgäu zur Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung ist diese ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich „Gewerbepark West“ wirksam.

#### **Beschluss:**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg für den Bereich „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 14.02.2022, wird festgestellt.

Auf dieser Grundlage ist die Genehmigung zu beantragen und das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **313. Bebauungsplanverfahren „Gewerbepark-West“**

#### **a) Abwägung der Stellungnahmen von den Trägern öffentl. Belange sowie der Öffentlichkeit**

##### **1.1 Abwägung zu den bei der öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer gewerblichen Entwicklung auf Flächen unmittelbar nördlich sowie südlich der Bundesautobahn A 7 sowie westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 28.09.2020 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ für die Grundstücke Flur Nrn. 1920 und 3339 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1921, 1922 und 3338, jeweils Gemarkung Mittelberg, eingeleitet. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und

der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 10.02.2021 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 31. März 2021 durch Offenlage der Vorentwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt sowie im Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ entsprechend berücksichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15. November 2021 bis einschließlich 17. Dezember 2021 durch Offenlage der Entwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 11.11.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen müssen nun wieder vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung keine Stellungnahme ein:**

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 27 Märkte Sulzberg / Wertach / Nesselwang
- 28 Gemeinden Rettenberg / Görisried / 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:**

- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 16.11.2021
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach / Schwaben; Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben; E-Mail vom 16.11.2021
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 10.12.2021
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 13.12.2021 (Vorgang 2021743, PN 1002286)
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 16.11.2021
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 17.12.2021

**Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der erneuten Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen ein:**

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; Schreiben vom 15.12.2021 (GZ.: 24-4621.1-239/21 u. 4622.8239-22/2)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 20.12.2021
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern / Außenstelle Kempten; E-Mail vom 17.12.2021 (GZ.: 2021-3450)
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Bauamt - Bauleitplanung; Schreiben vom 17.12.2021 (Az.: sg 21 - Am/BPlan)
- 06 Landratsamt OA, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 23.11.2021 (Az.: SG 22.1-610/1-L-21.11Oy)
- 08 Landratsamt OA, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 24.01.2022
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten; Schreiben vom 30.11.2021
- 13 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg) mit Verweis auf Schreiben vom 26.03.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)
- 14 Wasserwirtschaftsamt Kempten; Schreiben vom 15.12.2021 (Az.: 1-4622 OA 128-27857/2021)

und Schreiben vom 17.01.2022 (Az.: 1-4622-OA 128-854/2022)  
21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 02.12.2021 mit Bezug auf Schreiben vom 04.02.2021  
25 Amprion GmbH; Schreiben vom 19.11.2021 (Az.: A-BB/4543/Tsc/158.153 (Bbpl)/Sch)

## **Der Gemeinderat erörtert eingehend die eingegangenen Stellungnahmen und nimmt folgende Abwägungen vor:**

### **1.1.1. 01\_Regierung von Schwaben**

Schreiben vom 15.12.2021 (Gz.: 24-4621.1-239/21 u. -4622.8239-22/2)

Zu Teilbereich A: Die Gemeinde hat in den Planungsunterlagen dargelegt, weshalb sie den – aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ (vgl. RP 16 B I 2.1 i.V.m. Karte 3) – besonders zu gewichtenden Belang von Natur und Landschaft im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lässt.

Zu Teilbereich B: Den nun übermittelten Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Gemeinde den Umgriff der geplanten gewerblichen Baufläche südlich der Autobahn deutlich reduziert hat. Die Gemeinde erläutert in den Bauleitplanunterlagen nachvollziehbar, dass eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hieran angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge gegeben ist. Insoweit kann den landesplanerischen Vorgaben zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Die Darlegungen zur Anbindung an die nördlich der Autobahn liegenden Gewerbeflächen erscheinen aus landesplanerischer Sicht verzichtbar. Die Autobahn stellt eine deutliche Zäsur dar, die auch durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße nicht überwunden werden kann.

In unserer Stellungnahme vom 31.03.21 (Gz.: 24-4621.1-239/19 und 24-4622.8239-22/1) haben wir bereits darauf hingewiesen, dass das BayStMWi für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand 07.01.2020) übermittelt hat.

Den vorliegenden Planungsunterlagen zufolge weisen die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich der Ortslage von Oberzollhaus insgesamt ein gewerbliches Entwicklungspotenzial von etwa 6,4 ha auf. Sie seien jedoch derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar. Da diese Flächen laut Planungsunterlagen letztlich die einzigen Flächen im Gemeindegebiet darstellten, auf denen der weitere perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 20 Jahren tatsächlich gedeckt werden könnte, möchte die Gemeinde an der Darstellung dieser Flächen festhalten.

Um der Auslegungshilfe ausreichend Rechnung zu tragen, halten wir es deshalb für erforderlich, dass die Gemeinde in den Planungsunterlagen darlegt, mit welcher Strategie sie beabsichtigt, diese Flächen für eine zukünftige Nutzung zu aktivieren.

*Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.*

*Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach [flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de](mailto:flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de) eingerichtet.*

## **Beschluss:**

Zu Teilbereich A:

Die Ausführungen zur Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu Teilbereich B:

Die positiven Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde zur Erfüllung des Anbindegebotes im Bereich der in enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben deutlich reduzierten Fläche südlich der Bundesautobahn A 7 werden zur Kenntnis genommen. Auch wenn die Darlegungen zur Anbindung an die nördlich der Autobahn liegenden Flächen aus landesplanerischer Sicht als verzichtbar erscheinen, hält die Gemeinde an dieser Formulierung auch weiterhin fest. Trotz klarer Zäsur durch die Autobahn, können die beiden gewerblichen Entwicklungsflächen künftig räumlich und funktional über die Gemeindeverbindungsstraße verknüpft werden.

Wie in der Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan bereits dargelegt, ist in den nächsten 10 bis 20 Jahren von einem Bedarf von weiteren etwa 10 ha an gewerblichen Entwicklungsflächen innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg auszugehen. Infolge der Nutzungsstruktur der einzelnen Ortslagen (vorwiegend wohnbauliche und touristische Nutzung) und der topographischen Verhältnisse (Allgäuer Voralpenland) sind im Gemeindegebiet tatsächlich aber nur bedingt Möglichkeiten für eine weitere gewerbliche

Entwicklung vorhanden. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nördlich und südlich der Ortslage Oberzollhaus dargestellten gewerblichen Bauflächen (Gesamtfläche ca. 6,4 ha) weisen, infolge der hier vorhandenen Topographie und verkehrlichen Anbindung, diese Voraussetzungen grundsätzlich auf. Nachdem sich diese, teilweise bereits gewerblich genutzten Flächen bislang aber noch in privatem Eigentum befinden, wird die Gemeinde in den nächsten fünf Jahren versuchen Eigentümer dieser Flächen zu werden. Parallel hierzu wird die Gemeinde in diesem Zeitraum aber auch anderweitige Möglichkeiten zu einer perspektivischen, gewerblichen Entwicklung prüfen (Verdichtung bereits vorhandener Potentiale, Aktivierung bereits vorbelasteter Flächen etc.), um dann in einem angemessenen Zeitraum (nächste 5 bis 10 Jahre) ggf. nochmals über eine Anpassung der gewerblichen Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan befinden zu können. Dem Hinweis zur Übermittlung aller rechtskräftigen Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB an die Höhere Landesplanungsbehörde wird seitens der Gemeinde Rechnung getragen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.2. 02 Regionaler Planungsverband Allgäu**

Schreiben vom 20.12.2021

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das Bauleitplanvorhaben vereinbar mit LEP 3.2 (Z) („Anbindegebot“) ist, ist von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen.

Wir haben bezüglich der Lage des Teilbereichs südlich der BAB 7 direkt an die Bahnlinie Kempten - Pfronten - Reutte - Garmisch auf RP B IV 1.3.4 (Z) hingewiesen. Gemäß diesem Regionalplanziel ist die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) - Pfronten - Reutte - Garmisch zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen. Den Bauleitplanunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob bzw. inwiefern sich die Gemeinde mit diesem Regionalplanziel auseinandergesetzt hat. Wir bitten darauf zu achten, dass durch die Planungen keine Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn oder zum Ausbau ihrer Leistungsfähigkeit unmöglich gemacht werden.

#### **Beschluss:**

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.12.2021 bestätigt, dass dem Anbindegebot nach LEP sowohl für den Teilbereich A, als auch für den zwischenzeitlich flächenmäßig deutlich reduzierten Teilbereich B mit der Planung Rechnung getragen wird.

Die Außerfernbahn Kempten (Allgäu) - Pfronten - Reutte - Garmisch verläuft unmittelbar westlich des südlichen Teilbereiches der gewerblichen Entwicklungsflächen (Teilbereich B), außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes. Die Planungen im südlichen Teilbereich sind grundsätzlich so ausgelegt, dass auch weiterhin Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn sowie zum Ausbau deren Leistungsfähigkeit möglich sind. Eine Änderung der Planung ist demzufolge im Bereich südlich der BAB 7 nicht erforderlich. Zur Klarstellung wird unter Kapitel 3.1 „Regional- und Landesplanung“ noch eine entsprechende Ausführung zur Außerfernbahn in der Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.3. 03\_Die Autobahn GmbH des Bundes, NL Südbayern / Außenstelle Kempten**

E-Mail vom 17.12.2021 (Gz. 2021-3450)

#### **1. Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig**

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen. Die Darstellung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen ist in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans soweit möglich aufzunehmen.

Weiterhin bitten wir darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von

Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

2. Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten

Es darf für Gebäude keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.

Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist. Es dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen, Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen

Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.

Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssen vom jeweiligen Bauherren auf eigene Kosten erstellt werden.

### **Beschluss:**

1. Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes, Friedrich-Ebert-Straße 72-78, 04109 Leipzig

In beiden Teilbereichen werden die Flächen in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn von jeglichen Hochbauten freigehalten.

Zur Klarstellung wird die Darstellung der Anbaubeschränkungszone (100 Meter Entfernung vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesautobahn) nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan ergänzt.

Im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan wird unter den textlichen Hinweisen, Kapitel 4.7 „Baubeschränkungszone, Verkehrssicherheit Bundesautobahn“ zur Klarstellung ein Hinweis ergänzt, dass konkrete Bauvorhaben sowie die Errichtung von Werbeanlagen in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone generell einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen.

2. Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, Außenstelle Kempten

Die Hinweise und Auflagen der Autobahn GmbH des Bundes sind bereits in Kapitel 4.7 „Baubeschränkungszone, Verkehrssicherheit Bundesautobahn“ der textlichen Hinweise des Textteiles (Teil B) zum Bebauungsplan enthalten. Eine Ergänzung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.4. 05\_Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung**

Schreiben vom 17.12.2021 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg für die unmittelbar nördlich und südlich der A 7 und westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg gelegenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet schaffen. In den Planunterlagen ist die Fläche nördlich der Autobahn als „Teilbereich A“ bezeichnet, die südlich gelegene Fläche als „Teilbereich B“.

Nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde der Umgriff des Bebauungsplanes im südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 3339 etwas verkleinert. **Zu den geänderten Unterlagen ist von unserer Seite folgendes anzumerken:**

Aus Sicht des **abwehrenden Brandschutzes** bleibt es bei der Stellungnahme vom 31.03.2021.

Aus Sicht der **Ortsplanung** wurde in der vorliegenden Planung auf einige Kritikpunkte aus vorherigen Stellungnahmen eingegangen. So wurde die Teilfläche (Dreieck im Süden) des „Teilbereiches B“ von der Fläche des Geltungsbereiches herausgenommen, wenngleich auch nicht bis zur Flucht des Wildberger Wegs. Weiterhin wurde die GRZ von 0,8 auf 0,6 heruntergenommen was im Bereich des GE3 nach wie vor zu einem sehr großen Gebäude führen könnte, sollte das Grundstück nicht noch geteilt werden. Des Weiteren wurde die Situation der Eingrünung deutlich verbessert, auch wenn die südöstliche Ecke des Teilbereiches B noch recht blank da liegt. Ein Mindestmaß an Gestaltungsparametern wurde in die Festsetzung aufgenommen.



Für ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet mit Aufenthaltsqualitäten reichen diese jedoch nicht aus. Was nach wie vor fragwürdig erscheint ist die scheinbar wahllose Höhenstaffelung und Dachformzuweisungen der Gebäude im Teilbereich B. Hier fehlt es mir an Fantasie wie eine zukünftige Bebauung aussehen könnte. Anstatt die Höhenstaffelung ausgehend von der östlichen Ortszufahrt aus zu entwickeln liegen die hohen Gebäudeteile an den Rändern des Gebietes und die niedrigen in der Mitte. Das aufgrund immissionsschutzrechtlicher Belange eine gewisse bauliche Abschirmung hin zur Autobahn entstehen muss, wird zur Kenntnis genommen. Dies rechtfertigt jedoch nicht, dass die nordöstliche Ecke des Teilbereichs B mit einer Höhe von bis zu 15,5 m bebaut werden soll wobei Bereiche in der Mitte des Teilbereichs B lediglich 6,5 bzw. 3,5 m hoch sein sollen. Auch die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bringen kaum nutzbare potenzielle Grundstücksaufteilung mit sich (z.B.: L-Förmige Fläche im Südwesten des Teilbereichs B). Dass die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP) nicht der Abwägung zugänglich sind, haben wir von Seiten der **Bauleitplanung** bereits in der Stellungnahme vom 30.03.2021 erläutert.

Sollte deshalb die Regierung von Schwaben bei ihrer ablehnenden Beurteilung bleiben, wird eine Genehmigung nach § 6 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich B schon wegen des Widerspruchs zum LEP/RP ausscheiden.

Durch die untere **Naturschutzbehörde** wurden Sie mit E-Mail vom 10.12.2021 darauf hingewiesen, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser durch das FFH-Gebiet in den Schwarzenberger Weiher als problematisch beurteilt wird und eine abschließende Stellungnahme erst möglich ist, wenn Gewissheit darüber besteht, dass sich das Vorhaben nicht nachteilig auf das Natura-2000 Gebiet als solches auswirkt. D.h. es dürfen aus wissenschaftlicher Sicht keine vernünftigen Zweifel bestehen. Die UNB hat Unterlagen für die Beurteilung nachgefordert, die für eine Beurteilung erforderlich sind.

Nachdem die für die Beurteilung erforderlichen Unterlagen noch nicht vorliegen, behalten wir uns eine weitere Stellungnahme ausdrücklich vor.

## **Beschluss:**

Die Anregungen und Hinweise des abwehrenden Brandschutzes aus der Stellungnahme vom 31.03.2021 sind bereits in Kapitel 4.2 „Abwehrender Brandschutz“ der textlichen Hinweise des Textteiles (Teil B) zum Bebauungsplan enthalten. Diese werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Objektplanungen entsprechend berücksichtigt.

Wie vom Landratsamt Oberallgäu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits in der Stellungnahme vom 30.03.2021 dargelegt, ist der Bebauungsplan „Gewerbepark West“ als Angebotsbepauungsplan vorwiegend auf die Ansiedlung von zwei größeren Betrieben abgestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen und nach der frühzeitigen Beteiligung auch nochmals etwas modifizierten Festsetzungen stellen demzufolge auch bereits sehr stark auf die Anforderungen dieser Betriebe ab. Insbesondere im südlichen Bereich ist nach den Vorstellungen des ansiedelnden Betriebes dabei ein relativ großflächiger Gebäudekörper vorgesehen, der infolge der vorhandenen Topographie im zentralen Bereich teilweise ins Erdreich (Untergeschoss) einbindet bzw. in Richtung Autobahn auch über dem vorhandenen Geländeniveau errichtet wird.

Teilweise aufgesetzt auf diesen „Unterbau“ werden vom Bauwerber umlaufend weitere Gebäudestrukturen vorgesehen, deren geplante Höhenentwicklung in den Bebauungsplan übernommen wurde. An den künftigen Gebäudestrukturen des Bauwerbers ist auch die in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan vorgenommene „Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen“ ausgerichtet. Auch die Aussparung der Randeingrünung im südöstlichen Randbereich des Teilbereiches B ist den Anforderungen des hier ansiedelnden Betriebes geschuldet, der in diesem Bereich eine zusätzliche private Ein- und Ausfahrt zu seinem Betriebsgelände (u.a. für Feuerwehr etc.) realisieren möchte. Auch wenn im Rahmen des Bebauungsplanes durchaus noch strengere Gestaltungs- und sonstige Vorgaben getroffen werden könnten, kann aus Sicht der Gemeinde Oy-Mittelberg unter Berücksichtigung der bislang vorliegenden Objektplanungen der beiden Hauptbauwerber in Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben eine der Lage am nördlichen Ortseingang des Kneipp- und Luftkurortes Oy angemessene Gestaltung und Entwicklung der gewerblich zu entwickelnden Flächen gesichert werden. Weitergehende Vorgaben sind nach Einschätzung der Gemeinde für die gewerblichen Nutzflächen demnach nicht erforderlich.

Die Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 15.12.2021 bestätigt, dass dem Anbindegebot nach LEP sowohl für den Teilbereich A, als auch für den zwischenzeitlich flächenmäßig deutlich reduzierten Teilbereich B mit der Planung Rechnung getragen wird. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der aktuellen Planung demnach nicht entgegen. Nachdem die für eine Beurteilung der geplanten Einleitung von Niederschlagswasser in den Schwarzenberger Weiher erforderlichen Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich zugegangen sind, hat diese mit Schreiben vom 24.01.2022 nochmals detailliert zum Bebauungsplanentwurf Stellung bezogen. Diese Stellungnahme wird unter Kapitel 1.1.6. gesondert behandelt und gewürdigt.

Abstimmungsverhältnis:

17 : 0

### **1.1.5. 06\_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 23.11.2021 (Az.: SG 22.1-610/1-L-21.11Oy)

Gegen den Bebauungsplan „Gewerbepark West“ bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken. In der Planzeichnung sollte die Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen jedoch anstatt in den Hinweisen in den Festsetzungen aufgenommen werden.

#### **Beschluss:**

Die fachlichen Ausführungen des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz, zur Immissionssituation und den hierzu im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung der fachlichen Anforderungen an die Hochspannungsfreileitung wird die Darstellung der Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan unter den Festsetzungen, statt unter den Hinweisen aufgeführt.

Abstimmungsverhältnis:

17 : 0

### **1.1.6. 08\_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 24.01.2022

Das Niederschlagswasser soll über eine Rückhalteeinrichtung einer bestehenden Rohrleitung und einem Wiesengraben dem Schwarzenberger Weiher zugeführt werden. Um erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebiets Schwarzenberger Weiher und ein Auslösen von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen,

- sind alle wasserwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen vor der Nutzungsaufnahme der Gewerbeflächen abzuschließen.
- sind die Anlagen zum Gewässerschutz mindestens jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren.
- sind am bestehenden Wiesengraben nördlich der St 2520 keine Veränderungen vorzunehmen.

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind zudem folgende Auflagen zu beachten:

1. Die Bauwerber der Fläche A sind darauf hinzuweisen, dass auf Grund des gesetzlich geschützten Biotops das naturschutzfachliche Einvernehmen zur Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen auf die benachbarte Flurnummer 1919 (Gmd. und Gmk. Oy-Mittelberg) nicht in Aussicht gestellt werden kann.
2. Während der Durchführung der Baumaßnahmen ist durch eine Ökologische Baubegleitung ein Reptilienzaun entlang der Bahntrasse aufzustellen und zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung hat außerdem die Aufgabe, die Umsetzung aller vorgesehenen Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu kontrollieren. Der unteren Naturschutzbehörde (08321/612-414) ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen, wer die ökologische Baubegleitung übernimmt.
3. Falls auf der Kompensationsfläche auf der Flurnummer 5393 Drainagen vorhanden sind, sind diese auszubauen.
4. 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 im Auftrag der Gemeinde, durch ein Planungsbüro, an das Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu melden.

#### **Hinweis:**

Da sich der Schwarzenberger Weiher nach der Wasserrahmenrichtlinie in einem mäßigen ökologischen Zustand befindet, sollte ein Gewässerentwicklungskonzept für dessen Einzugsgebiet erstellt werden. Informationen zu Zuwendungen für die Erstellung und Umsetzung eines Gewässerentwicklungskonzeptes können das Wasserwirtschaftsamt und die untere Naturschutzbehörde geben.

#### **Beschluss:**

Die von der unteren Naturschutzbehörde zur geplanten Niederschlagswasserableitung vorgebrachten Auflagen werden im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung und dem nachfolgenden Unterhalt dieser Anlagen (regelmäßige Kontrolle etc.) entsprechend berücksichtigt.

Zudem werden alle wasserwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen vor Nutzungsaufnahme der gewerblichen Bauflächen abgeschlossen sein. Zur Klarstellung werden die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde unter

den Kapiteln 5.2.2 „Niederschlagswasserbeseitigung“ und 6.7.1 „Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter“ der Begründung mit Umweltbericht (Teil C) zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.

Auflagen zum Schutz von Natur und Landschaft:

1. Die Bauwerber im Teilbereich A wurden von der Gemeinde bereits darüber informiert, dass eine perspektivische Erweiterung von Gewerbeflächen nach Westen auf das Grundstück Flur Nr. 1919 aus naturschutzfachlichen Gründen (gesetzlich geschütztes Biotop) grundsätzlich nicht möglich ist. Ggf. wird die Gemeinde in den mit den Bauwerbern noch abzuschließenden Kaufverträgen auch noch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung / Klausel aufnehmen.
2. Wie unter Kapitel 6.7.1 „Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter“ der Begründung mit Umweltbericht (Teil C) zum Bebauungsplan unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt bereits angeführt, wird bei der Umsetzung der gewerblichen Nutzflächen im „Teilbereich B“ eine ökologische Baubegleitung zur Aufstellung und Kontrolle eines Reptilienzaunes hinzugezogen. Zudem wird auch zur Kontrolle der Umsetzung aller vorgesehenen Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung eingeschaltet. Das hierfür herangezogene Fachbüro wird der unteren Naturschutzbehörde mindestens zwei Wochen vor Baubeginn mitgeteilt. Zur Klarstellung wird Kapitel 6.7.1 der Begründung mit Umweltbericht (Teil C) zum Bebauungsplan diesbezüglich nochmals redaktionell ergänzt.
3. Zur Klarstellung wird der Ausbau eventuell im Bereich der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 5393 vorhandener Drainagen in Kapitel 2.9.4.4 „Externe Ausgleichsfläche 4“ im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.
4. Die dem Bebauungsplan verbindlich zugeordneten Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Hinweis:

Das empfohlene Gewässerentwicklungskonzept zum Schwarzenberger Weiher betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“. Hinsichtlich einer möglichen Umsetzung eines derartigen Konzeptes wird sich die Gemeinde nochmals gesondert mit dem Wasserwirtschaftsamt und der unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.7. 10\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten**

Schreiben vom 30.11.2021

Die angrenzenden Flächen zu der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die von den Anwohnern akzeptiert werden müssen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Bei den Flächen mit den Flurnummern 3339 und 1920 handelt es sich um wertvolle bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Wegfall dieser beiden Flächen stellt für die bisherigen Bewirtschafter einen großen Verlust dar, der durch das Angebot an vergleichbaren Flächen ausgeglichen werden sollte.

Die mindestens 22.314 m<sup>2</sup> notwendig werdenden externen Ausgleichsflächen sollen weiter extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, allerdings ist nur bei einer Teilfläche mit 3.216 m<sup>2</sup> beim 2. Aufwuchs die Nutzung als Weide möglich. Aus Gründen der artgerechten Tierhaltung und des Tierwohls, wäre die Aufrechterhaltung der Möglichkeit einer extensiven Beweidung auf den geplanten extensiven Wiesenflächen sehr zu begrüßen.

Mit der Bebauung gehen wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen unwiederbringlich verloren. Die zukünftig sehr extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen stellt zusätzlich einen Verlust an Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln dar.

### **Beschluss:**

Wie vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aufgeführt, ist in den textlichen Hinweisen im Textteil

(Teil B) zum Bebauungsplan unter Kapitel 4.8 „Landwirtschaftliche Emissionen“ bereits ein entsprechender Hinweis zur Duldung möglicher landwirtschaftlicher Emissionen enthalten. Eine zusätzliche Absicherung der Duldungsverpflichtung mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Eine derartige Möglichkeit wird die Gemeinde im Rahmen der nachfolgenden Kaufverträge prüfen. Die Gemeinde ist sich sehr wohl bewusst, dass die Umsetzung der geplanten gewerblichen Neuordnung auf den überplanten Flächen einen dauerhaften Verlust von wertvollen, landwirtschaftlichen Grünlandflächen bedeutet, der auch nicht durch entsprechende Ersatzflächen wieder ausgeglichen werden kann. Im Rahmen ihrer Abwägung zwischen den unterschiedlichsten Belangen räumt die Gemeinde dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ bei der aktuellen Planung aber einen höheren Stellenwert ein. Zudem werden die gewerblich zu entwickelnden Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 auch nicht enteignet, sondern von den jetzigen Eigentümern im Rahmen eines normalen Grundstücksgeschäftes käuflich erworben. Die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde entwickelt. Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung und Pflege dieser Flächen wird die Gemeinde prüfen, ob auf den teilweise zu entwickelnden, artenreichen, extensiven Wiesenflächen ggf. auch noch in einem größeren Umfang die Möglichkeit einer Beweidung gegeben ist.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### 1.1.8. 13\_ Staatliches Bauamt Kempten

Schreiben vom 30.11.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)

Das Staatliche Bauamt verweist auf seine Stellungnahme vom 26.03.2021 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg), die weiterhin Gültigkeit behält.

*„Im Rahmen des Bauvorhabens „Gewerbepark West“ in Oy-Mittelberg möchten wir als Baulastträger der St 2520 wie folgt unsere Stellungnahme abgeben:*

*Das geplante Vorhaben (Teilbereich A) befindet sich straßenrechtlich auf freier Strecke. Gemäß Art. 23 Abs. 1 dürfen demnach längs dieser Staatsstraße innerhalb der **Anbauverbotszone** keine baulichen Anlagen jeder Art, Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der St 2520 errichtet werden. Da gegenwärtig und gegenständlich keine baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße geplant sind, können wir eine **Ausnahmebefreiung** von der Anbauverbotszone auf 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand erteilen. Für die Stellplatzanordnung von 12 m Abstand zum Fahrbahnrand der St 2520 besteht ebenfalls Einverständnis. Innerhalb dieser **Anbauverbotszone** sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig (Art. 23 BayStrWG und § 33 StVO). Außerhalb der Anbauverbotszone darf **Werbung nur am Ort der Leistung** errichtet werden, wobei diese Werbung nicht beweglich, nicht überdimensioniert, schnell erfassbar und blendfrei gestaltet werden muss (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt mittelbar über einen Kreisverkehrsplatz.*

*Zusätzlich erhält der Teilbereich A des Gewerbegebietes einen weiteren Anschluss an die Staatsstraße, der aber ausschließlich als Ausfahrt genutzt werden darf. Diese Ausfahrt ist baulich und verkehrstechnisch so zu gestalten, dass wirklich nur ein Einbiegen in die St 2520 Richtung Kreisverkehrsplatz möglich ist. Der entsprechende Nachweis ist mit den einschlägigen Schlepplkurven auf Grundlage der Detailplanung zu führen. Die Eckausrundung der Ausfahrt muss so ausgebildet sein, dass sie von den einbiegenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden kann. Die erforderliche verkehrsregelnde Beschilderung ist mit der Verkehrsbehörde abzustimmen. An der Ausfahrt zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand Sichtdreiecke auf 200 m Länge in Richtung Oberzollhaus und 130 m in Richtung Kreisverkehrsplatz (gemessen in den Fahrspurachsen der Staatsstraße) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Mit Baumpflanzungen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Abstand von mindestens 8 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Das Oberflächenwasser der Ausfahrt ist ordnungsgemäß abzuleiten und darf nicht auf die Fahrbahn der Staatsstraße gelangen. Weitere Zufahrten oder unmittelbare Zugänge zu den Grundstücken sind nicht zulässig.*

*Die **Entwässerung** der Grundstücke müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art. 14 Abs. 1 BayStrWG).*

*Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung des Bebauungsplanes veranlasst werden, sind von der ausweisenden Gemeinde, der Gemeinde Oy-Mittelberg, eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße.“*

### **Beschluss:**

Wie in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan dargestellt, werden innerhalb einer Zone von 15,0 m

zum äußersten Fahrbahnrand der Staatsstraße St 2520 keine Hochbauten oder sonstigen oberirdischen Anlagen umgesetzt. In einem Teilbereich des Gewerbegebietes werden lediglich oberirdische Kfz-Stellplätze zugelassen, die seitens des Staatlichen Bauamtes in der vorgesehenen Lage aber bereits akzeptiert wurden.

Zur Verortung und Ausprägung von Werbeanlagen sind in Kapitel 2.11 „Werbeanlagen“ des Textteiles (Teil B) zum Bebauungsplan bereits entsprechende Vorgaben getroffen, mit denen nachteilige Auswirkungen derartiger Anlagen auf die Staatsstraße St 2520 vermieden werden können. Zur Klarstellung wird in Kapitel 2.11.4 redaktionell ergänzt, dass derartige Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone (15,0 m zum äußeren Fahrbahnrand der St. 2520) generell unzulässig sind.

Die baulichen und verkehrstechnischen Vorgaben und Hinweise zur geplanten Ausfahrt des Teilbereiches A an die Staatsstraße St 2520, werden im Rahmen der nachfolgenden, detaillierten Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt, die in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt ausgearbeitet wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Freihaltung des geforderten Sichtdreieckes konkretisiert. Hinsichtlich der entlang der St 2520 geplanten Baumpflanzungen wird zur Klarstellung unter Kapitel 2.9.1.2. des Textteils (Teil B) zum Bebauungsplan beim Pflanzgebot 1 („PG 1“) ergänzt, dass mit diesen Bäumen ein Mindestabstand von 8 m zum Fahrbahnrand einzuhalten ist. Das gesamte im neuen Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb des neuen Gebietes gefasst und in den Schwarzenberger Weiher abgeleitet, so dass keine Beeinträchtigung der Staatsstraße erfolgt. Weitere Zufahrten an die Staatsstraße St 2520 oder unmittelbare Zugänge zu den Grundstücken werden in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes zeichnerisch ausgeschlossen.

Die Entwässerung der künftigen privaten, gewerblichen Grundstücksflächen hat künftig so zu erfolgen, dass kein Wasser auf angrenzende Grundstücke abgeleitet wird. Eine Beeinträchtigung der Staatsstraße kann demzufolge ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Gebietskategorie (Gewerbegebiet) mit einem geringeren Schutzbedürfnis sind im Plangebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand etc.) erforderlich. Infolge des Verkehrslärms der St 2520 sind lediglich passive Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen etc.) erforderlich, deren Kosten durch die Bauherren zu tragen sind.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **1.1.9. 14\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 15.12.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-27857/2021) und vom 17.01.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-854/2022)

#### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

##### Schmutzwasser

Auf die Probleme bei der Schmutzwasserbehandlung haben wir bereits bei verschiedenen Gelegenheiten hingewiesen. Mit Schreiben vom 13.1.2022 hat die Gemeinde Oy-Mittelberg nun einen Zeitplan für die Realisierung des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten vorgelegt. Die Angaben für die weiteren Planungsschritte und die bauliche Umsetzung sind realistisch. Grundsätzliche Entscheidungen wurden bereits getroffen und die Zustimmung wesentlicher Grundstückseigentümer wurde in Aussicht gestellt.

Für weitere Schritte, die die Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, die Planung, sowie die Ausschreibung und Bauausführung betreffen, liegt nun ein detaillierter Zeitplan vor. Ein Anschluss der Abwasseranlage Oy ist somit zeitnah bis Ende 2025 möglich.

Als problematisch sehen wir nach wie vor den zu hohen Fremdwasserzufluss auf die Kläranlage an. Hierzu wurde eine Liste der bereits getätigten Sanierungsmaßnahmen, sowie der noch in 2022 / 2023 vorgesehenen Maßnahmen vorgelegt. Diese Sanierungsmaßnahmen sind auch zukünftig fortzuführen und die Liste ist dann entsprechend zu aktualisieren.

Nachdem im Jahr 2021 festgestellt wurde, dass der Zulauf zur Kläranlage nicht richtig eingestellt war, ist dies nun behoben worden.

##### Niederschlagswasser

Für die Niederschlagswasserableitung wurde uns vom planenden Ing. Büro ein Konzept mitgeteilt, das voraussichtlich so auch umgesetzt werden kann.

#### **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 der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Themen wild abfließendes Wasser / Sturzflut, Altlasten und Bodenschutz sind in den

aktuellen Planungsunterlagen aus unserer Sicht ausreichend behandelt.

## **Beschluss:**

### **Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

#### Schmutzwasser

Wie vom Wasserwirtschaftsamt Kempten angesprochen, wurde von der Gemeinde Oy-Mittelberg zwischenzeitlich ein konkreter Zeitplan für die Realisierung des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten erarbeitet und dem Wasserwirtschaftsamt vorgelegt. Die maßgebenden, in diesem Zusammenhang getroffenen Angaben für die weiteren Planungsschritte und die bauliche Umsetzung des Anschlusses werden in den Darstellungen in Kapitel 5.2.1 „Schmutzwasser“ der Begründung (Teil C) zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Sämtliche weiteren Schritte hierzu (Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, Planung, Ausschreibung und Bauausführung) werden von der Gemeinde unter enger Einbindung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten fortgeführt.

Zur Verbesserung der Fremdwasserthematik im Bereich der Kläranlage hat die Gemeinde in den letzten Jahren bereits verschiedene Bau-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Weitergehende Maßnahmen sollen hierzu in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt in den Jahren 2022 / 2023 durchgeführt werden. Die dem Wasserwirtschaftsamt hierzu bereits übermittelte Liste der durchzuführenden Maßnahmen wird bei Bedarf entsprechend aktualisiert und fortgeführt.

Wie vom Wasserwirtschaftsamt bereits angeführt, wurde die Zulaufmenge zur Kläranlage seitens der Gemeinde zwischenzeitlich korrigiert.

#### Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserableitung des geplanten Gewerbegebietes ist entsprechend des vom Schwäbischen Ingenieurbüro Jellen & Co., Kempten bereits ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes durch eine gedroselte Ableitung über den Wiesenbach zum Schwarzenberger Weiher vorgesehen. Die weitere Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen der nachfolgenden detaillierten Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten.

### **Wasserversorgung**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu öffentlichen Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten Wasserversorgung und privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Umsetzung der geplanten gewerblichen Neuordnung auf den überplanten Flächen einen dauerhaften Verlust von Böden mit hoher, natürlicher Ertragsfähigkeit bedeutet. Im Rahmen ihrer Abwägung zwischen den unterschiedlichsten Belangen räumt die Gemeinde dem Belang der „wirtschaftlichen Entwicklung“ bei der aktuellen Planung aber einen höheren Stellenwert ein. Der Anschluss der geplanten gewerblichen Grundstücksflächen an die öffentliche Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **1.1.10. 21\_AllgäuNetz GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 02.12.2021

Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG nimmt Bezug auf ihre Stellungnahme vom 04.02.2021 und keine weiteren Anregungen oder Bedenken hierzu. „Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über zwei neu zu errichtende **Trafostationen**, nördlich und südlich der Autobahn, vorzugsweise in Nähe der neu zu erbauenden Erschließungsstraßen erfolgen. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt 24 qm. Das Stationsgebäude, in Fertigbauweise, hat die Abmessungen 3,00 x 3,30 m und eine Traufhöhe von 2,80 m und stellt eine Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung dar und ist nach Art. 56 und 57 der BayBO genehmigungs- und verfahrensfrei. Wir sind an einem sofortigen **Grunderwerb** für das Stationsgebäude interessiert, zumal die Stromversorgung im Neubaugebiet – auch mit Baustrom – von der Errichtung und Inbetriebnahme dieser Station abhängt.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn

*im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u. ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.*

*Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.*

*Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.*

*Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilerschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind.*

*Je nach notwendiger Versorgungsleistung der Gewerbebetriebe kann es sein, dass die Trafostationen auch als kundeneigene Trafostationen ausgeführt werden. Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet. **Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.***

### **Beschluss:**

Das Schreiben der AllgäuNetz GmbH & Co. KG vom 04.02.2021 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.10.2021 bereits wie folgt behandelt und gewürdigt:

*„Zur Versorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen mit Strom wird im Bebauungsplanentwurf in den beiden Teilbereichen nördlich und südlich der Bundesautobahn jeweils eine ca. 24 m<sup>2</sup> umfassende Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation etc.) im Bereich der künftigen Erschließungsstraßen dargestellt. Die weiteren Ausführungen der AllgäuNetz GmbH betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Diese werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Erschließungsanlagen entsprechend berücksichtigt.“*

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

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **1.1.11. 25\_Amprion GmbH** Schreiben vom 19.11.2021

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben wir mit Schreiben vom 04.03.2021 zur obigen Bauleitplanung bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Bezogen auf den grundbuchlich gesicherten Leitungsschutzstreifen bedanken wir uns für die bereits erfolgte Berücksichtigung der in vorgenannter Stellungnahme von uns vorgebrachten Hinweise und Rahmenbedingungen. Weiterhin bitten wir den dort bereits genannten Hinweis:

*„Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“*

Den uns nun vorliegenden, geänderten Planunterlagen können wir entnehmen, dass die Inanspruchnahme des Leistungsschutzstreifens durch die geplanten Gewerbeflächen vermindert wurde, so dass sich lediglich das südliche Baufenster der Teilfläche 3.4 im Leitungsschutzstreifen befindet. Der Festlegung der maximalen Bauhöhe im Leitungsschutzstreifen von 856,5 m über NHN stimmen wir zu. Wie dem geänderten Textteil zum Bebauungsplan (Seite 6, Punkt 2.1.9.2) zu entnehmen ist, wird nun im Leitungsschutzstreifen eine Wiesenfläche angelegt und keine Bäume gepflanzt. Ferner gehen wir davon aus, dass sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

### **Beschluss:**

In Kapitel 4 „Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen“ im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan wird der von der Amprion vorgeschlagene Hinweis zu Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der Leitung zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Die weiteren Ausführungen der Amprion werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Zum Bebauungsplan wurden auch die anderen, maßgebenden Versorgungsträger beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ ein.

### **Beschlüsse zum Verfahren:**

#### **Beschluss:**

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung zu Pkt. 1.1.1. bis 1.1.11.).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ vorgebracht.
4. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Teilnahmeverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **b) Satzungsbeschluss**

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich redaktionelle Anpassungen, Konkretisierungen und Klarstellungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ erforderlich werden, muss kein erneutes Teilnahmeverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Gewerbepark West“ in der Folge in Kraft. Hierzu muss aber zunächst die parallel im Verfahren befindliche 11. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt und in Kraft getreten sein.

#### **Beschluss:**

1. Der Bebauungsplan „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), jeweils in der Fassung vom 14.02.2022, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 14.02.2022 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ gebilligt.
3. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **314. Einbeziehungssatzung Faistenoy – Brunnenstraße Nord**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss hatte in seinen Sitzungen am 12. April 2021 und am 30. August 2021 eine Entscheidung zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 4156, Gmkg. Mittelberg mit einem Standort nordwestlich der bestehenden ehem. Landwirtschaft zurückgestellt.

Alternativ zur damals vorliegenden Planung sollte ein Anbau an die Westseite des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes oder als Einzelgebäude nördlich desselben geprüft werden. Dabei war die Situierung der östlich gelegenen, vorhandenen Bebauung als Orientierung zu berücksichtigen. Diese Auffassung wurde auch in der Diskussion des Gemeinderates am 06.09.2021 noch einmal bestätigt, eine Entscheidung jedoch zunächst zurückgestellt und der Vorsitzende beauftragt, mit den Grundstückseigentümern im nördlichen Bereich von Faistenoy hinsichtlich einer konzeptionellen Ortsabrundung zu verhandeln.

Der Vorsitzende berichtet, dass bei den bisherigen Grundstücksgesprächen derzeit keine gemeinsame Strategie erreichbar ist. Aufgrund der Hinterlieger- sowie der topographischen Muldensituation ist auch die Straßenerschließung für eine größere Abrundung schwierig. Des Weiteren erscheint die Entwässerung eines größeren Bereiches am nördlichen Ortsrand von Faistenoy nach einer ersten Einschätzung mangels geeigneter Einleitungsstellen in Vorfluter nur mit einem erheblichen Aufwand umsetzbar.



Das Landratsamt kann sich die Errichtung des Wohnhauses am beantragten Standort unter Berücksichtigung nachfolgender Auflagen ortsplanerisch grundsätzlich vorstellen:

- a) Wenn der Geltungsbereich der Satzung eng gefasst wird,
- b) der auf Fl.Nr. 4156 geplante Baukörper incl. Garage nicht über die nördliche Außenwand des östlich benachbarten Gebäudes „Brunnenstraße 20“ hinausgeht und
- c) die geplante Bebauung – wie das Gebäude auf Fl.Nr. 3749/1 - max. 1 ½ geschossig und mit gleicher Dachlandschaft ausgeführt würde.

Im Gremium wird die geplante Bebauung sehr unterschiedlich diskutiert. Zum Einen bekräftigt die Stellungnahme des Landratsamtes die Möglichkeit, hier für eine einheimische Familie in ortsplanerisch verträglicher Weise Wohnraum zu schaffen. Zum Anderen wird auch bemängelt, dass derzeit keine größere Ortsabrundung möglich ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung "Faistenoy – Brunnenstraße Nord" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)). Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (EBS) ist aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus Fl.Nr. 3751 bzw. Fl.Nr. 4156, Gmkg. Mittelberg.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus:

- Einbeziehung einer funktional bereits durch den angrenzenden Innenbereich geprägten Fläche
- Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse
- verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche und landschaftliche Situation
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 5

### **315. Verschiedenes, Anfragen**

#### a) Mitfahrplattform

Der Vorsitzende informiert über eine Online-Veranstaltung am 16.02.2022 um 19.00 Uhr zur Information über die geplante „Mitfahrplattform“ des Landkreises Oberallgäu. Die örtlichen Vereine wurden durch die Gemeinde bereits hierüber informiert. Interessierte können über die Gemeinde den Zugangslink zur Veranstaltung erhalten. Zweite Bürgermeisterin Steiner bittet die anwesende Pressevertreterin, auch über die Allgäuer Zeitung für diesen Termin zu werben.

#### b) Nachbesetzung von Feldgeschworenen

Der Vorsitzende berichtet, dass Franz Christ nach neun Jahre die ehrenamtliche Tätigkeit als Feldgeschworener beendet. Für die langjährige Vermessungsunterstützung bedankt sich der Vorsitzende recht herzlich. Eine entsprechende Ausschreibung für einen Nachfolger erfolgt in Kürze. Die Gemeinderatsmitglieder werden gebeten, für dieses Amt zu werben und ggf. Empfehlungen auszusprechen.

#### c) Radoffensive Bayern

Gemeinderat Zitt weist auf das aktuelle Zuschussprogramm „Radoffensive Bayern“ hin und bittet die Verwaltung, die Zuschussmöglichkeiten für einen Radweg zwischen Oberzollhaus und Oy zu prüfen.