

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2022

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

423. Neuerlass einer Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Wertachstraße“

a) Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer wohnbaulichen Abrundung im östlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 3721, Gmkg. Mittelberg, am östlichen Rand der Ortslage Faistenoy, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 06.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung gefasst. Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 3721, Gmkg. Mittelberg mit dem Ziel, diesen Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehen; das Verfahren hierzu wurde einleitet. Diese Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ geführt. Das Aufstellungsverfahren für die Einbeziehungssatzung erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden konnte. Zudem konnte auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Der vom Gemeinderat am 12.09.2022 gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 12.09.2022, wurde vom 04. Oktober 2022 bis einschließlich 04. November 2022 im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 28.09.2022 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 13 Staatliches Bauamt Kempten
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 22 Zweckverband für Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 28ff. Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang, Görisried, Rückholz

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

- 01 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 10.10.2022 (Gz.: 24-4622.8239-28/1)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 10.10.2022
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 05.10.2022
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung; Schreiben vom 04.11.2022 (Az.: SG 21 - Läu/BPlan)
- 06 Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz; Schreiben vom 29.09.2022 (Az.: SG 22.1-610/1-L-22.09Oy)
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreisstraßentiefbauverwaltung; E-Mail vom 10.10.2022
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach / Schwaben; Schreiben vom 14.10.2022 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 04.10.2022
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; Schreiben vom 06.10.2022
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 11.11.2022 (Vorgang 2022699, PN)
- 20 Energieversorgung Oy-Kressen e.G.; E-Mail vom 29.09.2022
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 24.10.2022

- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 28.09.2022
- 25 Amprion GmbH; E-Mail vom 04.10.2022 (Vorgangs-Nr. 170396)
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 21.10.2022
- 27 Markt Sulzberg; E-Mail vom 29.09.2022

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

08 Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 04.11.2022 (Az.: SG 21 - Läu/BPlan)

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.

Beschluss:

Zur Eintragung in das Ökoflächenkataster werden die externen Ausgleichsflächen spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung von der Gemeinde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat

Schreiben vom 24.10.2022

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

1. *Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.*
2. *Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.*

Beschluss:

Zur Information für den Bauherren werden die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes als textlicher Hinweis im Satzungstext zur Einbeziehungssatzung redaktionell ergänzt. Wie für die bereits bestehenden Wohngebäude im Umfeld, ist auch für das im Satzungsgebiet geplante Wohngebäude die Löschwasserversorgung (Grundversorgung) über das in der Wertachstraße bereits anliegende Leitungs- und Hydrantennetz gewährleistet.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

14 Wasserwirtschaftsamt Kempten

Schreiben vom 28.10.2022 (Az.: 1-4622-OA 128-23381/2022)

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Unmittelbar an der südlichen Grenze des Grundstückes Nr. 3721 verläuft der Faistenoyer Bach (Gewässer III. Ordnung).

Demnach sind insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die hier insbesondere auch im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu beachten sind und auf die ggf. dabei entsprechend im weiteren Verfahren eingegangen werden muss:

- *Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)*
- *Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)*
- *Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)*
- *Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)*
- *Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)*

- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Von Anlagen bzw. Bauwerken im Bereich an/bei/neben/über/unter diesem Bach dürfen demnach grundsätzlich keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich hiervon erschwert werden.

Uns liegen keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort in/an diesem Bach abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Ein Überschwemmungsgebiet an diesem Bach ist zwar bisher nicht nach Wasserrecht formal gesichert, aber für eine angestrebte Bebaubarkeit bzw. höherwertige Siedlungsnutzung sind sinngemäß die §78 und §78a WHG einzuhalten und plausibel bzw. prüfbar nachzuweisen.

Zur Erhaltung und Verbesserungen der ökologischen Funktion, der Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen ist ein ausreichender Gewässerrandstreifen zu gewährleisten. Hierzu sollte, unabhängig von den ggf. darüberhinaus gehenden Erfordernissen der o.g. hydraulischen Berechnungen, ein mindestens 5 Meter breiter beidseitiger Uferstreifen (ab oberkannte Gewässerböschungen) als Grünfläche vorgesehen, erhalten und geeignet unterhalten werden.

Eine wesentliche Umgestaltung dieses Gewässers und seiner Ufer oder des Hochwasserschutzes würde insbesondere einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG darstellen, der entsprechend §68 WHG genehmigungs- bzw. planenehmigungspflichtig wäre.

Die Kommune wird gebeten darüber hinaus zu prüfen, ob ihr im Planungsbereich im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) noch weitere Fließgewässer oder Zuläufe zum Faistenoyer-Bach bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrte Gewässerabschnitte und Überschwemmungsgebiete bekannt sind, bei denen aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange bzw. die o.g. wasserrechtlichen Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.

Wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten

Des Weiteren empfehlen wir, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Wir verweisen im Zusammenhang mit möglichem Abfluss wildabfließenden Wassers insbesondere auch auf die entsprechenden Anforderungen (gerade auch was Nachbartschutz angeht) insbesondere des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Weitere wasserwirtschaftliche Belange

Die weiteren wasserwirtschaftlichen Belange unserer Stellungnahme zum Scopingtermin vom 15.11.2021 wurden sinngemäß und ausreichend in die Planung übernommen.

Beschluss:

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen Teil eines bereits seit Jahren baulich genutzten Wohngrundstückes, für das mit der Einbeziehungssatzung nun Baurecht für ein zweites Wohngebäude geschaffen werden soll. Bei Umsetzung des neuen, unmittelbar südlich der Wertachstraße geplanten Wohngebäudes wird der Gewässerbereich des Faistenoyer Baches nicht tangiert, da das neue Gebäude einen Abstand von etwa 20 m zum Gewässer einhält. Das Gewässer sowie dessen Uferbereich liegen damit vollumfänglich

außerhalb des Satzungsgebietes. Die bereits im Zusammenhang mit der bestehenden wohnbaulichen Nutzung unmittelbar entlang des Gewässers entstandenen Nebengebäude etc. erfahren durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung keinerlei Veränderung, so dass die aktuelle Planung auch keine nachteilige Auswirkung auf den bisherigen Gewässerunterhalt hat.

Im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, liegen auch der Gemeinde keine Erkenntnisse über in der Vergangenheit am Faistenoyer Bach abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bestehenden Nutzungen vor. Nachdem das neue Wohngebäude höhenmäßig an dem bestehenden Wohngebäude ausgerichtet wird, sind keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden durch die wohnbauliche Nachverdichtung zu erwarten. Auch ist nicht von einer nachteiligen Beeinflussung eines bislang nicht bekannten Hochwasserabflusses sowie dessen mögliche Wasserstandshöhe auszugehen. Nach den bisherigen Erfahrungen im Umfeld des Satzungsgebietes sind durch die wohnbauliche Nachverdichtung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

Nachdem der unmittelbare Gewässerrand nicht Bestandteil des Satzungsgebietes ist, kann mit der aktuellen Planung auch planungsrechtlich nicht auf diesen eingewirkt werden. Die Empfehlung zur Ausbildung eines mindestens 5 m breiten, beidseitigen Uferstreifens als Grünfläche, wird jedoch als Anregung für den Grundstückseigentümer als textlicher Hinweis redaktionell im Satzungstext der Einfriedungssatzung ergänzt.

Im Bereich des Satzungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld sind der Gemeinde keine weiteren Fließgewässer, Zuläufe zum Faistenoyer Bach, verrohrte Gewässerabschnitte oder Überschwemmungsgebiete bekannt, für die bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nachverdichtung besondere wasserrechtliche Tatbestände zu beachten wären.

Aus den genannten Gründen hält die Gemeinde an der geplanten Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ auch weiterhin fest.

Wild abfließendes Wasser

Zu möglichen Gefahren bei urbanen Sturzfluten und infolge von wild abfließendem Wasser sind im Satzungstext bereits entsprechende textliche Hinweise und Vorgaben als Empfehlung für die Bauherren enthalten. Diese werden nochmals mit den aktuellen Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes abgeglichen und soweit erforderlich fließendem Wasser ausgelegt. Im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, liegen auredaktionell ergänzt bzw. angepasst. Die in der Einbeziehungssatzung getroffenen Vorgaben zu Höhenniveau, Lage und Ausrichtung des neuen Wohngebäudes sind bereits auf eine größtmögliche Vermeidung / Minimierung nachteiliger Auswirkungen im Falle eines möglichen Auftretens von urbanen Sturzfluten und wild abfließendem Wasser der Gemeinde keine Erkenntnisse über in der Vergangenheit wild abfließendes Wasser mit nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bestehenden Nutzungen vor. Nach den bisherigen Erfahrungen im Umfeld des Satzungsgebietes sind durch die wohnbauliche Nachverdichtung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger zu erwarten.

Weitere wasserwirtschaftliche Belange

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Von der Öffentlichkeit ging während der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ ein, welche wie folgt abgewogen wird:

B1 Bürger 1

Schreiben vom 29.09.2022

Als Bauherren und Grundstückseigentümer möchten wir zu o.g. Einbeziehungssatzung folgende Anregungen bzw. Einwendungen, zu der in Aufstellung befindlichen Einbeziehungssatzung, mit folgenden Punkten mitteilen:

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar anliegende Wertachstraße sichergestellt. Um eine am unmittelbaren Ortsrand liegende Grundstücksein-/ausfahrt vermeiden zu können, wird eine Ein-/Ausfahrt im Bereich nördlich der Garage und entlang der östlichen Grundstücksgrenze zeichnerisch ausgeschlossen.

Für uns war es immer wichtig auch die Zufahrtmöglichkeit zum eigenen unter- bzw. dahinterliegenden Grundstück gewährleisten zu können. Die Bewirtschaftung der eigenen und angrenzenden Grundstücke sollte ebenfalls über ein Zu- und Durchfahrtsrecht sichergestellt werden.

Unser Vorschlag wäre es, dass diese Festsetzung eine Ausnahme für eine Befahrung zur Bewirtschaftung des eigenen und des dahinterliegenden Grundstückes zulässt.

V. Festsetzungen durch Text

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Letzter Absatz:

Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche des Grundstückes Fl. Nr. 4238, Gemarkung Mittelberg (siehe Teilplan 2), hat spätestens eine Pflanzperiode nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ zu erfolgen.

Wir sind der Meinung, dass die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche eher an die Fertigstellung des Gebäudes gekoppelt werden sollte und nicht an die Rechtskraft der Einbeziehungssatzung. Sollte es zu Verschiebungen des Baubeginns bzw. des Baufortschrittes kommen müsste die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme vor Beginn bzw. Fertigstellung der Baumaßnahme gemacht werden. Wir bitten unsere Anregungen und Einwendungen gegenüber der ausgelegten Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ zu prüfen und unsere Anregungen in die Satzung einzuarbeiten.

Beschluss:

Zu 4. Erschließung:

Mit dem Ausschluss einer Grundstücksein-/ausfahrt im Bereich nördlich der Garage und entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll eine reguläre Ein-/Ausfahrt für das neue Wohngebäude am unmittelbaren Ortsrand vermieden werden. Temporäre Zufahrten zur Bewirtschaftung der Grundstücke oder zum Unterhalt des Faistenoyer Baches sollen in diesem Bereich damit aber nicht unterbunden werden. Diese sollen auch weiterhin möglich sein. Das Kapitel 4.1 der Begründung zur Einbeziehungssatzung wird diesbezüglich entsprechend redaktionell klargestellt und der Passus „Temporäre Zufahrten zur Bewirtschaftung der Grundstücke und des Baches sind davon ausgenommen“ ergänzt.

Zu V. Festsetzungen durch Text

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Zeitraum der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 4283, Gemarkung Mittelberg, im Satzungstext der Einbeziehungssatzung dahingehend redaktionell klargestellt, dass diese spätestens eine Pflanzperiode nach Baubeginn eines Gebäudes im Bereich der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ zu erfolgen hat.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Beschlüsse zum Verfahren:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils in Verbindung mit § 13a BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen).
2. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ kann

demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ in der Folge in Kraft.

Beschluss:

1. Die Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 3721, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy (Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“), bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) in der Fassung vom 14.11.2022, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 14.11.2022 wird als Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ gebilligt.
3. Vor einer Bekanntmachung der Satzung sind die Dienstbarkeit für die Ausgleichsfläche und die Immissionsduldungsverpflichtung im Grundbuch rechtlich zu sichern. Anschließend ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

424. Änderung des Bebauungsplanes „Oy – Sonnenmulde I“

a) Erläuterung der Planungsinhalte

Für das Wohngebiet „Sonnenmulde I“ im Südwesten der Ortslage Oy wurde bereits am 12.04.1996 der Bebauungsplan „Sonnenmulde I“ rechtsverbindlich. Auf Grundlage der Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten neben den Erschließungsanlagen auch zahlreiche Einzel- und Doppelhäuser in diesem Gebiet realisiert, so dass zwischenzeitlich sämtliche Baugrundstücke im Wohngebiet „Sonnenmulde I“ veräußert und baulich genutzt sind. Nachdem in der Ortslage Oy aber nach wie vor eine starke Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum besteht, sollen nun im Sinne einer städtebaulich verträglichen baulichen Nachverdichtung („Innen- vor Außenentwicklung“) an zwei Stellen des Wohngebietes „Sonnenmulde I“ zusätzliche Bauflächen für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser wohnbaulichen Nachverdichtung hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 28. September 2020 bereits den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“) beschlossen. Bei einem Scoping-Termin am 21. Oktober 2020 im Landratsamt Oberallgäu wurden seitens der Fachdienststellen die maßgebenden, im Rahmen des anstehenden Änderungsverfahrens zu beachtenden Umweltbelange dargelegt. Neben der wohnbaulichen Nachverdichtung soll im Zuge des Änderungsverfahrens für das im südlichen Teil des bestehenden Wohngebietes „Sonnenmulde I“ verlaufende Gewässer des Katzenbaches einschließlich eines bestehenden Löschteiches ein Gewässeraus-/umbau planungsrechtlich gesichert werden. Die für einen Bachumbau notwendige wasserrechtliche Genehmigung soll dann in einem separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren beantragt werden. In den beiden letzten Jahren wurden nun die Planungsunterlagen für diesen Gewässeraus-/umbau erarbeitet und mit den maßgebenden Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Untere Wasserrechtsbehörde etc.) vorabgestimmt.

Auf Grundlage dieser vorabgestimmten Unterlagen und der Objektplanung eines potenziellen Bauwerbers hat das Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich die Unterlagen (Planzeichnung, Textteil, Begründung) zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ ausgearbeitet.

Im B-Plan-Änderungsverfahren werden zwei Änderungsbereiche („A“ und „B“) erfasst, die für die geplante wohnbauliche Nachverdichtung teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die verbleibenden Flächen werden in diesen Änderungsgebieten als „Wasserfläche“ (Katzenbach), öffentliche Grünflächen (in Änderungsbereich „B“ mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“) und als öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege etc.) festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche etc.) sind vorwiegend an den zum jeweiligen Änderungsbereich benachbarten Bestandsgebäuden ausgerichtet.

Auch die textlichen Festsetzungen der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ sind stark an den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes orientiert und werden nur dort konkretisiert bzw. ergänzt, wo dies für die aktuellen Neuplanungen erforderlich und sinnvoll erscheint.

Im Anschluss an den Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung im „Rund um den Grüntensee“ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB zu den Entwurfsunterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“. Parallel hierzu

werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem Anschreiben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB um Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens müssen die eingehenden Stellungnahmen dem Gemeinderat zur Prüfung vorgelegt werden (Abwägung). Sofern sich hieraus keine Änderungen ergeben, welche die Grundzüge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ betreffen, kann das Änderungsverfahren formal zum Abschluss gebracht werden (Satzungsbeschluss) und das weitere Verfahren (Bekanntmachung Satzungsbeschluss, Ausfertigung etc.) hierzu durchgeführt werden kann.

Bauamtsleiter Haug geht zunächst auf die bisherigen Prüfungsschritte im Verfahren ein. Aufgrund der Nähe zum Bach war zum Schutz der zusätzlich geplanten Bebauung zunächst eine Ermittlung der Hochwasserthematik bei HQ100 zu ermitteln. Darauf aufbauend war der Rückbau des Löschteiches und die Wiederherstellung des Bachlaufes mit Naturtrottelstelle zu planen. Auch das Thema Artenschutz wurde durch einen Fachkundigen entsprechend beleuchtet. Im Rahmen der weiteren Planung und Ausführung ist für die Arbeiten am Bachlauf zudem eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen. Die baulichen Festsetzungen für die beiden Änderungsbereiche entsprechen im Wesentlichen dem bestehenden Bebauungsplan von 1996. Lediglich die zulässige Dachneigung wurde auf 20 – 30 Grad angepasst.

In der sich anschließenden Diskussion wurde angeregt, aufgrund der Nähe der Sportanlagen für die beiden Grundstücke eine Immissionsduldungsverpflichtung im Grundbuch einzutragen. Zudem soll geprüft werden, ob der ehem. Spielplatz wieder eine spielerische Nutzung bekommen soll.

Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ in der Fassung vom 14.11.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C). Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sonnenmulde I“ ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB jeweils i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

425. Fahrzeugausstattung Feuerwehr Oy

Grundsatzentscheidung zur Neubeschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW)

Der Fuhrpark der Feuerwehr Oy besteht seit vielen Jahren im Wesentlichen aus drei gemeindlichen Fahrzeugen (Eine Drehleiter und zwei wasserführende Fahrzeuge).

Im Herbst 2013 wurde auf Initiative des Feuerwehrmitgliedes Ottmar Gabler erstmalig ein zusätzliches „Einsatzleiterfahrzeug“ in Dienst genommen. Die Beschaffung und der Unterhalt des Fahrzeugs erfolgten über Sponsoren. Eine Anrechnung auf die mtl. Aufwandsentschädigung erfolgte nicht. Der Unterbringung des Fahrzeugs im gemeindlichen Feuerwehrhaus wurde in der Bauausschusssitzung am 12.08.2013 zugestimmt und gleichzeitig ein Anspruch auf Ersatzbeschaffung ausgeschlossen.

Im Rahmen des Feuerwehrhausneubaus wurde zusätzlich zu den drei gemeindlichen Fahrzeugen eine „Platzreserve“ berücksichtigt und insgesamt 4 Garagenstellplätze errichtet. Für diesen vierten Stellplatz hat die Gemeinde von der Regierung auch Fördergelder erhalten.

Das Einsatzleiterfahrzeug wurde im Jahr 2020 aus Altersgründen und ebenfalls auf Spendenbasis durch ein MTW (Erstzulassung 2013) mit 9 Sitzplätzen ersetzt. Dieses hat im September 2022 den TÜV noch einmal bestanden. Aufgrund des demnächst anstehenden Ausscheidens des Hauptorganisations Ottmar Gabler aus dem aktiven Dienst und aus „TÜV-Gründen“ wird das Fahrzeug mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen.

In den vergangenen 9 Jahren hat das zusätzliche Fahrzeug während der Einsätze und Übungen gute Dienste geleistet. Ein Verlust des Fahrzeuges in 1 -2 Jahren wird von der Feuerwehr als großer Rückschritt empfunden. Daher hat die Feuerwehr Oy mit Mail vom 04.10.2022 einen Antrag auf Beschaffung eines gemeindlichen MTW gestellt und eine entsprechende Begründung zusammengefasst. Dabei wird von der Feuerwehr eine Fahrzeug-Grundausrüstung nach den Feuerwehrzuwendungsrichtlinien als ausreichend erachtet. Erste Infoangebote

gehen von einem Kaufpreis von ca. 65.000 € aus. Die Feuerwehr Oy bietet an, sich aufgrund des hohen Mehrwertes mit einem Betrag von 15.000 € an der Beschaffung zu beteiligen.

Anschaffungskosten:	ca. 65.000 €
./i. Kostenbeteiligung FW	- 15.000 €
./i. Zuschuss Regierung:	- 13.800 €
<u>./i. Zuschuss Landkreis:</u>	<u>- 2.300 €</u>

Eigenbeteiligung Gemeinde: ca. 33.900 €

Im Rahmen einer Sammelbeschaffung mit einer anderen Gemeinde würde sich der Zuschuss von Regierung und Landkreis noch einmal um 10 % auf insgesamt 17.710 € (= + 1.610 €) erhöhen und damit die gemeindliche Eigenbeteiligung reduzieren. Aufgrund der Zielsetzung „Mindestausstattung“, des Zeitbedarfs für Partnersuche und Abstimmung im Hinblick auf die derzeit stark ansteigenden Preise und des überschaubaren Zuschuss-Mehrbetrags stellt sich jedoch die Frage, ob eine Sammelbeschaffung in diesem Falle notwendig bzw. sinnvoll ist. In der sich anschließenden Diskussion wird der Mehrwert des vierten Fahrzeuges für die Feuerwehr und das taktische Einsatzgeschehen bestätigt und eine gemeindliche Ersatzbeschaffung als notwendig erachtet. Dabei soll jedoch auch eine Sammelbeschaffung auf Landkreisebene geprüft werden. Wird in den nächsten Wochen kein geeigneter Partner gefunden, so soll die Ausschreibung aufgrund der aktuellen Marktlage ohne Partner durchgeführt werden. Auch die Einsatz-Möglichkeit eines E-Fahrzeuges hinsichtlich Fördermöglichkeit und Funktionalität soll geprüft werden.

Beschluss:

Der Beschaffung eines MTW für die Feuerwehr Oy wird unter Berücksichtigung der angebotenen Eigenbeteiligung von 15.000 € zugestimmt. Die Fahrzeugausstattung soll im Wesentlichen auf das rechtlich notwendige Mindestmaß begrenzt bleiben. Die Haushaltsmittel in Höhe von ca. 65.000 € sowie die absehbaren Einnahmen sind im Haushaltsplan 2023 zu berücksichtigen. Eine Sammelbeschaffung mit einer Partnergemeinde sowie die Möglichkeiten der E-Mobilität sollen geprüft werden.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

426. Verschiedenes, Anfragen

a) Stand Bebauungsplan „Oberzollhaus-Ost“

Gemeinderat Zitt erkundigt sich nach dem aktuellen Stand zum Bebauungsplanverfahren. Der Vorsitzende führt aus, dass hierzu vor kurzem ein Termin mit dem WWA stattgefunden hat, um die Details der Hochwasserberechnung beim vorbeiführenden Bach zu besprechen. Ein Ingenieurbüro ist derzeit damit beauftragt, die Erschließung und Lösungsmöglichkeiten zur Hochwasserthematik vorzubereiten. Eine Erschließung im Sommer 2023 und damit ein Baubeginn der Wohnbebauung im Jahr 2024 wird angestrebt.

b) Radwegekonzept und Sachstand zur Beseitigung von Bahnübergängen

Auf Nachfrage von Gemeinderat Zitt erläutert der Vorsitzende, dass für die Schaffung eines Radweges ab dem Kreisverkehr Gewerbegebiet bis nach Schwarzenberg notwendige Grundstücke nicht zur Verfügung stehen.

Auch die Fortführung eines Radweges nördlich von Oy in Richtung Gewerbegebiet scheitert an den Herausforderungen des Bahnübergangs bzw. der Autobahnbrücke.

Ein Geh- und Radweg zwischen Oberzollhaus und dem Schwarzenberger Weiher wird geprüft. Auch hier sind in zwei Bereichen Regelungen zur Querung der Bahnlinie notwendig. Zusätzlich sind verschiedene Grundstücksangelegenheiten zu klären.

c) Weihnachtsbeleuchtung

Gemeinderätin Springkart erkundigt sich, ob dieses Jahr eine Weihnachtsbeleuchtung in Oy aufgehängt wird. Der Vorsitzende erläutert, dass dies auch heuer wieder geplant ist. Da die Weihnachtssterne die Straßenbeleuchtung in der Adventszeit ersetzen, ist der Strommehrbedarf nur gering. Auch zwei Weihnachtsbäume am Kurhaus und am St.-Anna-Platz sollen wieder für weihnachtliche Stimmung sorgen, jedoch in diesem Jahr durch eine Zeitschaltuhr auf die Abend- bzw. Morgenstunden beschränkt.