

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 17.07.2023

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

530. Bebauungsplan "Oberzollhaus-Ost"

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

In der Gemeinderatssitzung wurde neben der Erschließungsplanung auch der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.04.2023 gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 19.05.2023 über die Auslegung der Unterlagen informiert. Eine Stellungnahme war in der Zeit vom 29.05. bis zum 29.06.2023 möglich. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Mail vom 26.05.2023 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die maßgebenden, im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Rahmen einer redaktionellen Konkretisierung bzw. Klarstellung im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Eine erneute öffentliche Auslegung oder Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ging während der Beteiligung keine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes ein:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Kreisheimatpflegerin Ingrid Müller
Staatliches Bauamt Kempten
Gemeinden Nesselwang, Wertach und Rettenberg

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 des Bebauungsplanes:

Amt für ländliche Entwicklung, Bereich Forsten
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt
IHK
Schwaben Netz
Telekom
Gemeinden Durach, Görisried und Sulzberg

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

1. Regierung von Schwaben

Stellungnahme vom 28.06.2023

aus landesplanerischer Sicht geben wir zu o.g. Bauleitplanvorhaben der Gemeinde Oy-Mittelberg folgenden Hinweis: Die Flächenpotenzialermittlung sollte grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet umfassen. Dabei sollten die ermittelten Potenzialflächen den einzelnen Gemeindeteilen zuordenbar sein. Darüber hinaus sollte die Gemeinde Oy-Mittelberg eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Flächenpotenziale erarbeiten und anwenden.

Beschluss:

Die Potentiale zur Innenentwicklung werden anhand von Analysekarten für die einzelnen Ortsteile (sofern vorhanden) ergänzt. Die Strategie zur Aktivierung dieser Potentiale wurde für **Oberzollhaus** bereits in der Begründung dargestellt.

Im **Ortsteil Haslach** läuft ein Dorferneuerungsverfahren im Zuge dessen bereits 8 Baulücken geschlossen wurden. Zudem wurde der ehemalige Bahnhof revitalisiert, weitere Ausbauten leerstehender Scheunen sind geplant und werden entsprechend im Rahmen der Dorferneuerung gefördert. Eine dieser Scheunen wurde bereits zu einer Doppelhaushälfte umgebaut.

Im Hauptort **Oy** findet die Strategie im Rahmen der Städtebauförderung statt. So wurde z.B. in Oy das historische Erdhaus in der Ortsmitte revitalisiert und das Gasthaus Löwen für einen Rathausneubau herangezogen. Aktuell wird ein leerstehender Bauernhof am Ortseingang als Mehrfamilienhaus überplant, um Freiflächen zu schonen. Ein in der Mittelberger Straße langjährig leerstehender Bauernhof wurde abgebrochen und derzeit ebenfalls mit einem Mehrfamilien- sowie einem Doppelhaus bebaut. Das noch 2008 in der Tannenhofsstraße lange leerstehende Schwesternheim wurde bereits vor vielen Jahren abgebrochen und auf der entstandenen Fläche verschiedene Einfamilienhäuser errichtet. Des Weiteren erfolgte eine Nachverdichtung mit dem Neubau eines Einzelhandelsmarktes im Ortskern. Aktuell erfolgte eine Bebauungsplanänderung im Bereich „Sonnenmulde“, wo zwei zusätzliche Wohnbaustandorte in ein bestehendes Gebiet ergänzt werden. Leerstände sind auf einzelne, wenige Gebäude begrenzt und werden teilweise von anderen Themen (z.B. Denkmalschutz) überlagert. Eine „ortsprägende“ Problematik ist damit nicht verbunden.

In den Ortsteilen Mittelberg, Petersthal, Faistenoy, Maria Rain, Ober- und Unterschwarzenberg etc. sind, wie nachfolgend beschrieben, Potentiale vorhanden bzw. werden Strategien zur inneren Nachverdichtung verfolgt:

Der **Ortsteil Mittelberg** ist geprägt durch einen eng bebauten historischen Ortskern, der nach einem Ortsbrand im Jahre 1822 fast vollständig neu entstanden ist. Baulücken sind fast nicht vorhanden. Die wenigen freien Flächen befinden sich in Privatgrund und dienen einer wichtigen innerörtlichen Durchgrünung. Unabhängig davon stehen sie dem freien Grundstücksmarkt derzeit nicht zur Verfügung. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudeteile sind größtenteils noch in Gebrauch, einzelne Leerstände wurden und werden in jüngster Zeit wieder revitalisiert und einer gewerblichen oder wohnbaulichen Nutzung zugeführt (z.B. Dorfbrunnenstraße 3, Alois-Wagner-Str. 25, Dorfbrunnenstraße 7). Der südliche Ortsrand wurde im Jahr 2022 durch die Erschließung des Baugebietes „Mittelberg – Mühlbachblick“ mit insgesamt 10 Bauplätzen abgerundet. Städtebaulich gelingt dadurch auch eine verbesserte Einbindung einer großen Wohnanlage in eine Ortsrandabrundung. Alle Bauplätze sind vergeben, bei 6 Bauplätzen wurde bereits mit dem Neubau von Wohnhäusern begonnen.

Eine weitere Ortsrandabrundung findet derzeit im Bereich „Alois-Wagner-Stiftung / Vogatsbichel“ mit der Erschließung von sechs weiteren Wohnbauplätzen statt. Eine regionale Bauplatznachfrage ist weiterhin gegeben.

Auch der **Ortsteil Faistenoy** weist eine historisch dichte Bebauung mit wenig innerörtlichem Entwicklungspotential auf. Aktuelle Leerstände sind nicht bekannt. Am südwestlichen Ortsrand wurde vor kurzem ein ehem. landwirtschaftliches Gebäude abgebrochen und durch ein Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten ersetzt. Auch der Erlass zweier Einbeziehungssatzungen am Ortsrand von Faistenoy in jüngster Zeit belegen den Wohnbedarf der örtlichen Bevölkerung.

Der baurechtliche Innenbereich von **Petersthal** weist keine Leerstände auf. Ein langjährig leerstehender Gasthof wurde vor kurzem aufwändig zu einem Appartementhotel mit kleiner Gastronomie umgebaut. Ein seit mehreren Jahren leerstehendes Bauernhaus einschl. der umgebenden Flächen werden für eine Ortsrandabrundung entwickelt - dadurch wird ein Leerstandsgebäude beseitigt. Weitere innerörtlichen Freiflächen, welche für eine Wohnbebauung geeignet wären, gehören örtlichen, größtenteils aktiven Landwirten und stehen aktuell für eine wohnbauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Ortsteile **Ober- und Unterschwarzenberg** werden durch örtliche Wassergemeinschaften über eigene Quellen mit Trinkwasser versorgt. Das Entwicklungspotential ist aufgrund der vorhandenen Wasserkapazitäten nur begrenzt. Langjährige Leerstände, wie beispielsweise die Anwesen Unterschwarzenberg Haus-Nr. 9 und 22 wurden vor kurzem abgebrochen und als Wohngebäude wiedererrichtet. Weitere Leerstände gibt es derzeit nicht. Die innerörtlichen Freiflächen, welche für eine Wohnbebauung geeignet wären, gehören teilweise örtlichen, aktiven Landwirten und stehen auch im Hinblick auf die immissionsrechtlich notwendigen Bauabständen zu Stallungen derzeit nicht zur Verfügung.

Auch die Ortsteile **Maria Rain, Guggemoos und Bachtel**, die größtenteils dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet werden, verfügen über keine bedeutenden Leerstände. Diese Ortsteile sind noch geprägt durch mehrere aktive Landwirtschaften, deren Flächen derzeit nicht für eine Entwicklung von Bauland zur Verfügung stehen.

Fazit:

Oy-Mittelberg ist eine Gemeinde im attraktiven Voralpenraum nahe der Autobahn und in kurzer Entfernung zu den Städten Kempten, Immenstadt, Sonthofen, Füssen und Marktoberdorf mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten. Die Bevölkerungszahl ist stetig steigend (siehe Begründung unter 1.3.2). Leerstehende Gebäude sind derzeit fast nicht vorhanden. Einige langjährig leerstehende Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert oder abgebrochen und einer Wohnnutzung zugeführt. Die Ausweisung von Wohnbaugebieten erfolgt mit Augenmaß sowie der Ortsteilgrößen und der vorhandenen Erschließungssituation angemessen. Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Die innerörtlichen Flächen (siehe Flächennutzungsplan) werden immer wieder hinsichtlich einer möglichen Eignung zur baulichen Umnutzung geprüft und ggf. Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geführt. Aufgrund der vorhandenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe sind viele Flächen betriebsnotwendig und stehen für eine Umnutzung nicht zur Verfügung. Einzelne Leerstände sind im Blick und mögliche Lösungsansätze werden mit den Eigentümern (sofern gewünscht) besprochen. Auf diesem Wege konnten in der Vergangenheit verschiedene Leerstände beseitigt und Flächen für den örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

2. Landratsamt Oberallgäu (Bauleitplanung, Naturschutz, Ortsplanung, Kreisbrandrat) Stellungnahme vom 06.07.2023

Im o.g. Schreiben haben wir deutlich gemacht, dass die Anwendung des § 13 b BauGB den Ausschluss sämtlicher ausnahmsweiser Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO voraussetzt. Der von uns deshalb geforderte Ausschluss des § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unter Punkt B 1.2 der Satzung wurde im vorgelegten Entwurf i.d.F. vom 24.04.2023 noch nicht umgesetzt. Die Gemeinde muss diese textliche Festsetzung noch aufnehmen/ergänzen.

Beschluss:

In der Satzung wird ergänzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3, Ziffern 1 - 5 BauNVO nicht zulässig sind. Somit sind Beherbergungsbetriebe ebenfalls ausgeschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

Hinsichtlich der weiteren, von uns in unserem Schreiben vom 04.09.2021 vorgebrachten Bedenken, die noch nicht berücksichtigt wurden, bitten wir nochmals um Anpassung.

Aus der Stellungnahme vom 04.09.2021:

3. Bei Ziffer 5.4 Satz 2 gehen wir davon aus, dass die Gemeinde bei Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO auch die Länge von „grenznahen“ baulichen Anlagen begrenzen möchte:

Deshalb würden wir folgende Formulierung vorschlagen: „Die Außenwand von Nebengebäuden im Sinne von § 14 BauNVO auf der Grenze oder in Grenznähe (d.h. in einem Abstand von bis zu 3,0 m zur Grenze) darf unter Einhaltung der sonstigen Voraussetzungen des Art. 6 Bay. Bauordnung, maximal 3,0 m betragen.“

Beschluss:

Die vom LRA OA vorgeschlagene Formulierung wird in die Satzung unter Ziffer 5.4 aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

4. Ziffer 6.1. regelt, dass der bereits bestehende Föhrenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. Lt. Planzeichnung beschränkt sich diese Festsetzung aber nur auf den westlichen Teil der Straße in einer Breite von ca. 2 m. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Föhrenweg in seiner tatsächlichen Breite aufzunehmen und als Erschließungsstraße festzusetzen.

Beschluss:

Der Föhrenweg wird in der Planzeichnung in seiner tatsächlichen Breite aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

8. Auf Seite 7 sind unter der Überschrift „Sträucher“ die Worte „werden“ und „empfohlen“ durch die Worte „sind“ und „zulässig“ zu ersetzen.

Beschluss:

Die Bepflanzung innerhalb der Privatgärten wäre durch die Festlegung der Strauchauswahl sehr eingeschränkt, deswegen wird die Pflanzliste für Sträucher komplett gestrichen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

9. Gemäß Ziffer 1.7 sollen im Baugebiet „Quergiebel“ unzulässig, Widerkehre aber zulässig sein. Diese Festsetzung verstehen wir nicht. Widerkehre sind doch Quergiebel. Ziffer 1.7 ist deshalb eindeutiger zu fassen.

Beschluss:

Die Ziffer 1.7 wird dahingehend geändert, dass Quergiebel nur in Randlage zugelassen und nicht komplett untersagt sind.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

10. Ziffer 1.9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist für eine Festsetzung zu unbestimmt (siehe Formulierung: „wird empfohlen“). Entweder muss die Gemeinde auf diese Aussage ganz verzichten oder sie als bloßen Hinweis kenntlich machen.

Beschluss:

Auf die Empfehlung zur Ausstattung der Fassade mit Fensterläden wird verzichtet.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

12. Ziffer 4.1. hat ebenfalls keine Festsetzungsqualität, sondern ist eher ein Hinweis und zusätzlich ein Teil der Begründung.

Beschluss:

Die Ziffer 4.1 wird aus den Festsetzungen zu den Hinweisen (6.) verschoben.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

13. Die Präambel (Seite 2) und die Rechtsgrundlagen (Seite 3) sind zu überarbeiten, da einige der dort aufgeführten Gesetze in der Zwischenzeit weitere Änderungen erfahren haben.

Beschluss:

Die Präambel und die Rechtsgrundlagen wurden angepasst und werde für die endgültige Fassung der Satzung auch nochmals aktualisiert.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

ab diesem Tagesordnungspunkt nimmt Gemeinderat Olbrich an Beratung und Beschlussfassung teil.

14. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ ist teilweise in der Zeichnung schlecht zu erkennen. Zur besseren Lesbarkeit bitten wir um eine Nachbearbeitung. In der Legende sind in der Überschrift zu dieser Festsetzung die Worte „und Nebenanlagen“ zu streichen.

Beschluss:

Die Lesbarkeit wurde angepasst. Da eine Umgrenzung für ein Trafogebäude ergänzt wurde, bleibt die Formulierung „und Nebenanlagen“ bestehen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Es ergeht der Hinweis, dass in Teil C Nr. 1.5 die Formulierung im Umkehrschluss Dachgauben bis zu einer Dachneigung von 20° allgemein zulässt. Das ist vermutlich nicht so gewollt.

Beschluss:

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 26 ° zulässig. Die Formulierung wird dementsprechend angepasst.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Wir begrüßen, dass entlang des Bachs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind und ein Teil der Bachverrohrung geöffnet werden soll. Die Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen im nördlichen Geltungsbereich sind so weit von der bestehenden Gehölzreihe abzurücken, dass ein Mindestabstand von 1,5 m vom Kronen-Trauf-Bereich der Gehölze eingehalten wird. Es wird nochmals auf die DIN 18920 verwiesen. Eine Beschädigung des Wurzelwerks der Bäume durch Abgrabung, Überbauung oder Ablagerungen kann zu einer Beschädigung und Instabilität der Gehölze führen, was wiederum eine Gefährdung der Gebäude verursachen kann.

Beschluss:

Die Hecke befindet sich außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes auf Privatgrund und ist nicht biotopkartiert. Die Darstellung der Hecke wird aus der Planzeichnung genommen.

Die Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Nebenanlagen bleiben unverändert. Gegebenenfalls ist ein Rückschnitt der Hecke in Absprache mit dem Eigentümer notwendig.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Auf Grund der in der Planzeichnung dargestellten Gehwegverbindung zur Fl.Nr. 1637/0 ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an den Weg auf der Fl.Nr. 1637/0 vorgesehen ist. Da es sich bei der Fl. Nr. 1637/0 um eine Kompensationsfläche für den Bebauungsplan "Oy-Mittelberg - Im Schwändle" handelt, wäre eine Veränderung der Nutzung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Beschluss:

Langfristig ist geplant, den Fußweg über das Flurstück 1637 weiterzuführen und an den Föhrenweg anzuschließen. Dies liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Hier ist zu gegebenem Zeitpunkt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Beschluss:

Die Zufahrt über die Erschließungsstraßen entspricht den Angaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ von 2007. Die Einhaltung der Richtlinien wird an den Erschließungsplaner weitergegeben.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

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:

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung und der Hydranten sind in der Begründung unter 3.3 bereits beschrieben.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF Kempten)

Stellungnahme vom 22.06.2023

Mit der Bebauung gehen bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen als Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln unwiederbringlich verloren. Verstärkt wird dieser Umstand durch den beabsichtigten naturschutzfachlichen Ausgleich.

Da mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden muss, sollte die Bebauung auf der Fläche kompakt erfolgen und eine möglichst hohe Zahl von Wohnungen, bzw. Häusern ermöglicht werden. Der aufgenommene Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen auf Seite 11 der Satzung wird begrüßt. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich aus-zuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienst-barkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen)

entschädigungslos hinzunehmen sind. Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollte/n

- die notwendige Ausgleichsfläche auf ein Mindestmaß begrenzt werden,
- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,
- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen,
- eine Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Bioto-pen erfolgen.

Durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Hecken) sollten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Grenzabstände (z.B. Zäune) sind einzuhalten damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird.

Beschluss:

Im Hinblick auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist für das neue Wohngebiet eine relativ kompakte Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen (Einzel-, Doppelhäuser) vorgesehen, so dass den diesbezüglichen Empfehlungen des AELF entsprochen werden kann. Aufgrund der Verfahrenswahl nach §13 BauGB kein Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, gehen hierfür keine zusätzlichen Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Flächen entlang des Baches werden aufgrund der Hangneigung ohnehin nicht intensiv bewirtschaftet und dienen künftig als ökologischer Gewässerrandstreifen, der in Gemeindebesitz übergeht.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

4. Regionaler Planungsverband

Stellungnahme vom 29.06.2023

Wir verweisen auf das Schreiben vom 09.08.2021. Dessen Inhalte gelten nach wie vor. Wir bitten die Gemeinde Oy-Mittelberg, in Bezug auf das Bauleitplanvorhaben geeignete Maßnahmen zu treffen, um RP 16 B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Beschluss:

Da es sich beim Geltungsbereich des B-Plans nicht um ein Gebiet mit Fremdenverkehrsfunktionen handelt und der Ortsteil Oberzollhaus auch nicht überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt ist, können Zweitwohnungen nicht nach § 22 BauGB ausgeschlossen werden. Vielmehr wird unter Hinweise (D) ergänzt, dass zur Verhinderung von Zweitwohnsitzen Dienstbarkeiten zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde zur Nutzung des Objekts als Erstwohnsitz zu vereinbaren sind. Touristisch genutzte Ferienwohnungen zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sind ebenfalls zulässig.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

5. Landratsamt, Sachgebiet Gr. 22.1 Technischer Umweltschutz

Stellungnahme vom 06.06.2023

die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Osten von Oberzollhaus. Im Westen, Norden und Osten grenzen Wohnnutzungen und teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Direkt südlich ist Wohnnutzung in einem Dorfgebiet geplant.

Für die Immissionssituation maßgebend sind ein landwirtschaftlicher Betrieb südlich, eine oberirdische Leitung durch das Plangebiet und mögliche Luftwärmepumpen im Plangebiet.

Der landwirtschaftliche Betrieb südlich ist durch die geplanten Wohnnutzungen im Dorfgebiet vom Plangebiet getrennt. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet ist durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu rechnen. Nach Rücksprache mit Frau Golsner von Fa. Hofmann & Dietz werden die Hauptversorgungsleitungen unterirdisch verlegt; die aktuell bestehenden Strom-Freileitungen werden demontiert. Unter Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 12 „Immissionsschutzmaßnahmen“ der Satzung wurde hervorragend auf die Problematik der Luftwärmepumpen eingegangen.

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberzollhaus-Ost“ vom 24.04.2023 bestehen aus immissionschutzfachlicher Sicht nur dann **keine Bedenken**, wenn in der Satzung auf die **Verlegung der Stromleitungen von Freileitungen zu unterirdische Versorgungsleitungen** eingearbeitet wird und in der Begründung dargestellt wird.*

Beschluss:

In der Satzung wird unter Hinweisen (D) ergänzt, dass die bestehenden Freileitungen im Rahmen der Erschließung unterirdisch verlegt werden. In der Planzeichnung wird Bestand und Planung ergänzt. Ein entsprechender Vermerk erscheint ebenfalls in der Begründung.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Stellungnahme vom 03.07.2023

*Zu oben genannter Planung (Fassung vom 24.04.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine grundsätzlichen Einwände**. Wir bitten um Beachtung der folgenden **fachlichen Empfehlungen und Hinweise**:*

Altlasten und Bodenschutz

*Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 5.000 m² (> 3000 m² BBodSchV n.F). Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine **bodenkundliche Bauleitung** einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 **vorzusehen**.*

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Beim Rückbau von temporär im Bauablauf genutzten Flächen ist auf die rückstandslose Trennung der mineralischen Schüttung vom gewachsenen Boden zu achten. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Beschluss:

Die Hinweise betreffen die bauliche Umsetzung und werden von der Gemeinde verbindlich an den Erschließungsplaner weitergeleitet. Die Hinweise zum Bodenschutz, der Entsorgung des Aushubs und der Verwertung des Bodenmaterials sind bereits in der Begründung unter 3.4 beschrieben und werden wo notwendig ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Wasserversorgung

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung wird die eine öffentliche Trinkwasserversorgung des örtlich zuständigen Wasserverbands Oberzollhaus angeschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Gewässerschutz

Schmutzwasser

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde vom Sachgebiet Gewässerschutz mit der Stellungnahme vom 16.08.2021 eine Einwendung erhoben:

Die Pumpwerke, die das Schmutzwasser aus dem Ort Oberzollhaus zum Abwasserverband Kempten ableiten, waren überlastet und es kam bisher bei starken Niederschlägen häufig zu Notentlastungen in den Vorfluter. Da die Ausweisung von neuem Bauland diesen Zustand verschärfen würde, hat das Wasserwirtschaftsamt Kempten von Seiten des Gewässerschutzes dem Vorhaben nicht zugestimmt. Als Möglichkeit zur Überwindung wurde ein Sanierungskonzept und die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen bei den betroffenen Pumpwerken des AV Kempten gefordert. Konkret geht es um die Pumpwerke Veits und Moosbach. In der nun vorliegenden Begründung vom 24.04.2023 teilt die Gemeinde mit, dass das Sanierungskonzept aktuell umgesetzt wird und die Umbauarbeiten der beiden Pumpwerke voraussichtliche bis Ende Juni 2023 abgeschlossen sind. Nach aktueller Auskunft des AV Kempten können die Umbaumaßnahmen aufgrund von Lieferschwierigkeiten erst im Herbst 2023 starten.

Beschluss:

In der Begründung (2.4) wird der voraussichtliche Fertigstellungszeitraum der Pumpwerke auf Ende des Jahres 2023 angepasst. Ein Beginn der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet ist frühestens im Herbst 2023, eine Fertigstellung damit im Sommer 2024 geplant. Eine Überschneidung der Maßnahmen und damit die vom WWA erwartete Häufung einer Notentlastung in den Vorfluter ist damit nicht zu erwarten.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Niederschlagswasser

Das geologische Gutachten hat ergeben, dass eine Versickerung auf dem Plangebiet nicht möglich ist. Nach der Satzung vom 24.04.2023 soll nun das Niederschlagswasser gesammelt, in Zister-nen zwischengespeichert und gedrosselt in den nächsten Bachlauf bzw. Regenwasserleitung eingeleitet werden. Der Rückhalt soll in den einzelnen Privatgrundstücken erfolgen.

Für die Drosselmenge ist eine Wert von 0,3 l/s je 100 m² vorgesehen, dies ist im Einzelnen noch zu prüfen und auf die Leistungsfähigkeit des Vorfluters entsprechend anzupassen.

In unserer Stellungnahme vom 16.08.2021 wurde angemerkt, dass für die Grundstücke auf der westlichen Seite der Edelsbergstraße bisher keine Entwässerungsmöglichkeit angegeben ist, da hier kein Bachlauf direkt angrenzt. In der vorliegenden Begründung wird nun die Lösung beschrieben, das Niederschlagswasser von den westlichen Grundstücken zu sammeln und in einem Kanal in ein neu geplantes Regenrückhaltebecken südlich der Erschließungsstraße zu leiten. Der Überlauf wird von dort in den Vorfluter geleitet. Die Grundstücke auf der östlichen Seite der Edelsbergstraße grenzen direkt an den Vorfluter, hier ist eine Einleitung möglich. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. **Jegliche Einleitung in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.** Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich**. Hier ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis **zu beantragen**.

Falls über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist hier eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist jeweils nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen, mit zu berücksichtigen. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich.

Beschluss:

In der Begründung wird unter 2.4 ergänzt, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Vorfluter zu beantragen ist und in diesem Zuge die Drosselmenge nochmals überprüft wird. Die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang wird entsprechend überprüft und ggf. ein neuer Bescheid beantragt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Erhöhung des Abwasseranfalls möglich, sobald die Umbaumaßnahmen an den Pumpwerken Veits und Moosbach abgeschlossen sind. Nach Angaben des AV Kempten können die Umbaumaßnahmen im Herbst 2023 umgesetzt werden. Diesbezüglich bitten wir um eine Bestätigung durch den AV Kempten nach Abschluss des Umbaus und Inbetriebnahme der Pumpwerke. Mit dem **geplanten Entwässerungskonzept** besteht unter Beachtung und Anwendung der entsprechenden Regelwerke **grundsätzlich Einverständnis**.

Beschluss:

Die Gemeinde wird den AV Kempten dazu anhalten, eine Fertigstellungsanzeige auszuführen und an das WWA Kempten zu senden.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Oberflächengewässer

Wie in unserer letzten Stellungnahme vom 16.08.2021 zur frühzeitigen Beteiligung zum vor-liegenden Vorhaben schon ausgeführt, verläuft entlang des geplanten Geltungsbereichs bzw. überwiegend unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzend (vgl. Grundstück Nr. 1638) ein Bach. Dieses namenlose Fließgewässer entspringt im Hohenmoos Waldgelände hinter dem so genannten Ochsenhof und läuft mit relativ steilem Fließgefälle von Nordosten kommend direkt in den Ort Unterzollhaus. Dabei handelt es um ein Gewässer 3. Ordnung in der grundsätzlichen Gewässerunterhaltungs- und Ausbauverpflichtung der Kommune (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG).

Demnach sind folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die hier insbesondere im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen bzw. zukünftiger weiterer Siedlungsbebauung zu beachtet sind und auf die ggf. dabei entsprechend ein-gegangen 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)
- Gewässerrandstreifen (vgl. z.B. insbesondere § 38 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- wild abfließendes Wasser/ Sturzflut (§ 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 grundsätzlich keine schädlichen Gewässerveränderungen ausgehen bzw. die Gewässerunterhaltung darf nicht wesentlich erschwert werden. Ober-, An-, Unterlieger an diesem Gewässer dürfen durch das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Nachteile haben. Uns sind der genaue Bestandszustand, der Verlauf, die Eigenschaften und insbesondere die Hochwassersituation an diesem Fließgewässer und dessen teilweise verrohrte Abschnitte nicht genau bekannt. Die Belange dieses Gewässers sind insbesondere im weiteren Planungs- bzw. Bebauungsplanverfahrensverlauf unbedingt zu beachten. Es fand zur weiteren Klärung dieser wasserwirtschaftlichen Fragen mit der Gemeinde, dem Ing.-Büro PBU und dem WWA am 26.09.2022 eine Besprechung im WWA Kempten statt.

Hierbei konnten einzelne in der ersten Stellungnahme von uns angesprochenen Punkte geklärt werden und für weitere nötige Nachweise die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden. *Im Folgenden werden die in unserer ersten Stellungnahme vom 16.08.2021 bereits genannten Punkte nochmals aufgeführt und jeweils hierzu unsere aktuelle Stellungnahme unter dem angehängten Spiegelstrich Aktueller Stand/Verlauf: ergänzt.*

Beschluss:

Die allgemeinen Ausführungen des WWA Kempten zur Thematik Oberflächengewässer werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Diese wurden bereits in der Fassung vom 24.04. in der Begründung entsprechend ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz

In Unterzollhaus zeigen sich, unter anderem aus diesem mit relativ steilem Gefälle in den Ort verlaufenden Bach, entsprechende Hochwassergefährdungen. Diese ergeben sich dort auch aufgrund von relativ gering dimensionierten Bachverrohrungsstrecken, kleinen Bachdurchlässen, engem Bachbett meist ohne geeignete durchgehende Gewässerrandstreifen und nahe am Bach befindlicher bestehender Bebauungen und

Infrastruktureinrichtungen. Diese Umstände spielen auch eine bedeutende Rolle in dem ebenfalls derzeit laufenden Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Untierzollhaus“ (vgl. insbesondere unsere Stellungnahmen hierzu vom 16.10.2019; 12.11.2020 und 05.08.2021).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewässer muss auch für das nun geplante Baugebiet „Oberzollhaus Ost“ nachprüfbar nachgewiesen werden, dass sich dieses nicht im Überschwemmungsgebiet (mindestens HQ100) befindet bzw. ob/wie den Anforderungen sinngemäß der §§ 78 ff. WHG nachgekommen werden kann und wie die hochwasserangepasste Bauweise (Mindesthöhe: i.d.R. benachbarter Wasserspiegel HQ100 plus 50 cm Freibord) gewährleistet werden kann. Die in Nr. 10 der textlichen Festsetzung im Teil B der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Retentionsräume bzw. Überschwemmungsgebietsflächen sind demnach geeignet prüfbar zu ermitteln und in den Plänen darzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass dabei der örtliche Beginn der hydraulischen Berechnungen an diesem Gewässer, gegenüber den bereits erfolgten hydraulischen Berechnungen im Zuge des ebenfalls aktuellen Bebauungsplanverfahrens „Untierzollhaus“ voraussichtlich noch deutlich bachaufwärts gelegt werden müsste, um für das vorliegende Baugebiet insgesamt geeignete Aussagen treffen zu können.

→ Aktueller Stand/Verlauf

Die ersten anhand der Email vom 26.05.2023 eingegangenen Unterlagen zu diesem Verfahren waren gerade im Hinblick auf Erläuterungen und Dokumentation der hydraulischen Nachweise unzureichend. Aufgrund unserer Emailanfrage am 05.06.2023 beim Büro PBU wurde am 27.06.2023 per Email eine weitere Anlage: „Erläuterung 2D-westlicher Bach“ nachgeliefert, die wiederum als sehr knapp ausfällt.

Es wurden demnach, wie von uns gefordert, hydraulische 2d-Berechnungen für den HQ100-Abfluss sowie auch für den HQ1000 Abfluss durchgeführt. Wobei letzter den so genannten BHQ2-Extrembemessungsabfluss nach DWA-Merkblatt M 522 für das kurz oberhalb bestehende kleinere Hochwasserrückhaltebecken darstellt. Die ermittelte Hochwasserlinie wird in den Plänen dargestellt.

Das Büro PBU kommt auf das Ergebnis, dass sich der Bach bei einem HQ100 aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes nicht in Richtung des geplanten Baugebietes ausbreiten könne. Eine Ausuferung entsünde lediglich in östlicher Richtung zum bestehenden Föhrenweg, was jedoch in keinerlei Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet stünde, sondern nur durch die Bestandssituation begründet sei. Da entlang des westlichen Bachufers keine Veränderungen oder Auffüllungen erfolgen würden, könne eine Verschlechterung der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Der natürliche Geländeverlauf würde auch nach der Bebauung erhalten bleiben. Die Erschließungsstraßen sowie die vorgegebenen FFB-Höhen der Baugrundstücke würden nahezu bestandsorientiert geplant. Die FFB-Höhenvorgabe von mindestens HQ100-Höhe +50 cm Freibord könne für die geplanten Baugrundstücke eingehalten werden.

Damit wäre das ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ100 des anliegenden Baches nicht von den geplanten bebaubaren bzw. mit Erschließungen belegten Bereichen des Baugebietes betroffen. Es ist aber dabei zu beachten, dass die Höhe HQ100 +50 cm Freibord nicht nur als Mindestmaß für FFB-Höhenvorgabe gilt, sondern insgesamt das Mindestmaß für die hochwasserangepasste und Bau- und Betriebsweise des neuen Baugebiets darstellt.

Beschluss:

Die „Erläuterung 2D-westlicher Bach“ des Ing.Büros PBU wird in der Begründung ergänzt.

Ergänzend wird in der Begründung ein Querschnitt des Baugebietes mit HQ100+50 cm Freibord dargestellt, um darzustellen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise gegeben ist. Die hochwasserangepasste Bauweise ist bereits in der Satzung unter 10.1 enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Hochwasserplanungen/ Hochwasserkonzepte für bestehenden Ortsbereich

Die o.g. Überschwemmungsgefahren und die erste Entwicklung von konzeptionellen Abhilfemaßnahmen für den bestehenden Ortsbereich waren Grund und Ziel eines im Jahr 2006/2007 von der Gemeinde beim Büro IWA für das gesamte Gemeindegebiet beauftragten „Planungskonzeptes zum vorbeugenden Hochwasserschutz für Vorfluter im Gemeindegebiet“. Dieses Konzept sah zunächst in Ober-/Untierzollhaus vor, dass unmittelbar oberhalb des Ortes bestehende Rückhaltebecken (vgl. nachfolgende Skizze: blaue Markierung) an diesem Gewässer baulich zu vergrößern bzw. alternativ durch ein weiteres neues Rückhaltebecken (vgl. nachfolgende Skizze: rote Markierung) zu ergänzen. Die Gemeinde wird gebeten zu erläutern, ob diese Planungskonzepte aus dem Jahr 2007 weiterhin weiterverfolgt werden bzw. ob sich das geplante Baugebiet auf diese bisher nur konzeptionell angedachten Hochwasserschutz- bzw. Hochwasserrückhaltemaßnahmen auswirkt bzw. ob diese angedachten Maßnahmen zur Herstellung eines geeigneten Hochwasserschutzes für Untierzollhaus aufgrund des geplanten Neubaugebietes erschwert bzw. gar unmöglich gemacht werden könnten.

Auch die ersten aktuelleren konzeptionellen Planungsüberlegungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für Unterzollhaus, die sich auch im Zuge der Aufstellung des o.g. aktuellen Bebauungsplanverfahrens „Unterzollhaus“ zeigten, sehen entlang bzw. auf dem für das geplante Baugebiet vorgesehenen Grundstück Nr. 1421 umfassende Maßnahmen zum Gewässerausbau an bzw. entlang des Baches vor. Dies könnte demnach dort natürlich nur umgesetzt werden, wenn insbesondere der entsprechende Platz bzw. die Flächen und Zugänglichkeiten an bzw. entlang dieses Gewässers für solche Maßnahmen in Zukunft ausdrücklich auch weiterhin noch zur Verfügung stehen und der Gewässerausbau aufgrund des geplanten neuen Baugebietes nicht wesentlich erschwert und möglichst nicht aufwändiger würde.

→ *Aktueller Stand/Verlauf*

Eine entsprechend abschließende Erklärung der Gemeinde, ob die im älteren Hochwasserschutzplanungskonzept aus dem Jahr 2006/2007 auch angedachte Erweiterung bzw. Ergänzung des Hochwasserrückhaltebeckens hier in diesem Umfeld noch eine Rolle spielt bzw. in Zukunft noch weiterverfolgt werden soll, steht noch aus. Entsprechend dem Verlauf der Besprechung vom 26.09.2022 wird dies wohl eher nicht mehr von der Gemeinde angestrebt. Andernfalls wäre im Zusammenhang mit der nun vorgesehenen Bebauung in diesem Umfeld noch näher darauf einzugehen, ob eine solche Hochwasserrückhaltplanung dort dann überhaupt noch möglich wäre.

Wohl zum Nachweis, dass das geplante Baugebiet der weiteren aktuelleren konzeptionellen Planungsüberlegung (Büro IWA 2016-2019) zur Verbesserung des Hochwasserschutzes für Unterzollhaus nicht im Wege stünde, wurde nun als Anlage 1 ein Auszug in Form der Seiten 24 bis 25 des Erläuterungsberichtes des Büro IWA vom Juli 2018 beigefügt.

Dabei wären aber die Ausführungen gerade der nun nicht enthaltenen Seite 23 für den vorliegenden Bereich von Interesse. Hierin wird z.B. in der Abbildung 18 ein Gewässerausbau des kleinen Baches gerade entlang des neuen Baugebietes zum Schutz der östlich gegenüberliegenden bestehenden Bebauung am Föhrenweg in einem allerersten Konzept vorgeschlagen. Die Gemeinde wird daher nochmals gebeten, zu prüfen, ob diese bisher nur konzeptionelle Idee zum Schutz des Föhrenweges durch einen Gewässerausbau des Baches zukünftig weiterverfolgt werden soll und ob dann aufgrund des neu vorgesehenen neuen Baugebietes auf der anderen Bachseite für einen solchen Gewässerausbau zukünftig noch genügend Fläche zu Verfügung steht.

In der sich anschließenden Diskussion wird aus dem Gemeinderat beantragt, dass die im Bereich Unterzollhaus bekannten, notwendigen Maßnahmen zur Bachertüchtigung im Zuge der Erschließung mit durchgeführt werden. Der Vorsitzende bestätigt diese Zielsetzung, kann aber hierzu zum aktuellen Zeitpunkt noch keine feste Zusage treffen.

Beschluss:

Aufgrund der Berechnungen und Nachweise von PBU ist eine Vergrößerung des Rückhaltebeckens nicht mehr erforderlich und wird somit von der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt.

In der Anlage 1 wird die Seite 23 ergänzt, da die Gemeinde nach wie vor plant, einen Gewässerausbau in Unterzollhaus umzusetzen. Für einen eventuellen Ausbau des Bachlaufs entlang dem Föhrenweg ist aufgrund des begleitenden Gewässerrandstreifens von mindestens 5 m, welche sich dann in Gemeindebesitz befindet, genügend Fläche vorhanden.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Bestehendes Hochwasserrückhaltebecken

Wie oben erwähnt, wurde wohl im Rahmen eines seinerzeitigen Flurbereinigungsverfahrens kurz oberhalb an diesem Gewässer vor einigen Jahrzehnten ein kleineres Rückhaltebecken (vgl. u.g. Skizze in blaue Farbe) an diesem Bach errichtet und wohl seither von der Gemeinde auch unterhalten und betrieben. Wir haben keine genaueren Kenntnisse über die Planungsgrundlagen, Dimensionierung und auch nicht über die aktuelle Funktion, Betrieb und Zustand dieses Rückhaltebeckens. Es ist in der weiteren Planung bzw. im Baubauverfahren auf dieses bestehende Becken mit Stauanlage einzugehen. Hier bitten wir zum einen darzulegen, ob/wie sich das geplante Baugebiet dauerhaft und auch bauzeitlich auf die Funktion, Betrieb, Unterhalt sowie auf die Sicherheit dieses bestehenden Rückhaltebeckens auswirkt. Zum anderen ist darauf einzugehen, ob sich aufgrund dieses bestehenden Beckens ggf. erhöhte Gefahren bei Überlastung bzw. gar bei Versagen des Staubauwerks vor allem für das geplante Baugebiet ergeben könnten. Für die Stauanlage dieses Rückhaltebeckens müssen die gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (insbesondere DIN 19700 ggf. i.V.m. DWA Merkblatt M 522).

→ *Aktueller Stand/Verlauf*

Der Standort, Volumen bzw. die Aufstandsflächen des bestehenden kleinen Hochwasserrückhaltebeckens wurden seither örtlich vermessen und ermittelt. Das geplante Baugebiet liegt demnach außerhalb bzw. im deutlichen Abstand zu den wesentlichen Bauwerksteilen des Hochwasserrückhaltebeckens. In den hydraulischen Berechnungen wurde, wie von uns angeregt, der BHQ2-Extrembemessungsabfluss nach DWA-Merkblatt M 522 für den weiteren Gewässerverlauf unterhalb des Beckens angesetzt und das entsprechende Überschwemmungsgebiet daraus dargestellt.

Hier bitten wir anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse die Umstände, wie bei unserer o.g. letzten Stellungnahme schon angeregt, zu betrachten bzw. textlich darzulegen, ob sich das geplante Baugebiet dauerhaft und auch bauzeitlich auf die Funktion, Betrieb, Unterhalt sowie auf die Sicherheit dieses bestehenden Rückhaltebeckens auswirkt. Für die Stauanlage dieses Rückhaltebeckens müssen die gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (insbesondere DIN 19700 ggf. i.V.m. DWA Merkblatt M 522).

Beschluss:

Da die Alternative eines zusätzlichen Rückhaltebeckens nicht mehr weiter verfolgt wird, besteht genügend Abstand zum neuen Baugebiet, somit bestehen keine Wechselwirkungen und die Betriebssicherheit und der Unterhalt ist gewährleistet.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Gewässerausbau/ Gewässerunterhalt

Es dürfen keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden, die schädliche Gewässeränderungen erwarten lassen oder die Gewässerunterhaltung am Gewässer erschweren. Maßnahmen im bzw. am Gewässer oder am Hochwasserschutz, die als Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG zu bezeichnen wären, sind entsprechend § 68 WHG planfeststellungs- bzw. genehmigungspflichtig.

→ *Aktueller Stand/Verlauf*

Diese grundsätzliche rechtliche Aussage gilt natürlich weiterhin.

Beschluss:

Ein Gewässerausbau in den notwendigen Bereichen wird nach wie vor angestrebt. Die für die notwendigen Maßnahmen im bzw. am Gewässer oder am Hochwasserschutz erforderlichen Genehmigungspflichten sind bekannt und in Nr. 10.1 der Satzung noch einmal schriftlich festgehalten.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Gewässerrandstreifen

Insbesondere zur Erhaltung und Verbesserungen der ökologischen Funktion, der Sicherung des Wasserabflusses sowie zur Verminderung von Stoffeinträgen ist ein ausreichender Gewässerrandstreifen zu gewährleisten (vgl. z.B. §38 WHG). Dieser Grundsatz ist sinngemäß auch in der Nr. 9.6 der textlichen Festsetzung im Teil B der Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits niedergeschrieben. Es ist darin auch in Nr. 11.1 von einem teilweisen Gewässerbegleitsaum die Rede. In wie weit dieser dann konkret bzw. durchgehend umgesetzt bzw. zukünftig gewährleistet wird, ist anhand der bisher vorliegenden Unterlagen nicht gänzlich klar. Ein geeigneter und durchgehender Gewässerrandstreifen (i.d.R. mind. 5 Meter ob OK Gewässerböschung) am Bach ist hier auch entlang des geplanten Baugebietes dauerhaft zu gewährleisten und die Grundstücke hierfür sollten unser Ansicht nach möglichst in öffentlicher Hand (Kommune) verbleiben.

→ *Aktueller Stand/Verlauf*

*Es ist entsprechend dem Bebauungsplan entlang des Gewässers ein ausgeprägter unbebauter Grünstreifen in Form eines Gewässerbegleitsaums vorgesehen, **was wir sehr begrüßen**. Dieser Grünstreifen entlang des Gewässers ist demnach dauerhaft als ökologischer Gewässerrandstreifen anzusehen, d.h. von Bebauung oder sonstiger anderweitiger Nutzung frei zu halten und als Teil des Gewässers anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.*

In der sich anschließenden Diskussion wird aus dem Gemeinderat vorgeschlagen, die Pflege des Gewässerrandstreifens auf die Anlieger zu übertragen. Dies wäre unabhängig von der heutigen Abwägung im Bauleitplanverfahren zu prüfen und ggf. privatrechtlich zu vereinbaren.

Beschluss:

Laut der Planzeichnung handelt es sich um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Eine Bebauung ist somit nicht zulässig. Baugrenzen auch für Nebenanlagen wurden nicht ausgewiesen. Die nachhaltige Pflege und Entwicklung ist in der Satzung festgelegt (11.1).

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Hinweise zu Starkregen/Wildabfließendes Wasser

Der geplante Geltungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines ausgeprägten Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenergieenissen 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. Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, 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 ausreichend über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein. Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger weisen wir auf die Anforderungen des § 37 WHG hin.

Beschluss:

Die urbanen Sturzfluten wurden insbesondere mit der Höhenfestlegung der Fertigfußböden berücksichtigt. Entsprechende Vorgaben werden unter Punkt 4.1 der Satzung erlassen. Tiefgaragen sind aufgrund der Hanglage nicht zugelassen (Satzung 5.6).

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

7. Allgäu Netz

Stellungnahme vom 06.06.2023

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. Die Stromeinspeisung in dieses Kabelnetz kann nur über eine neu zu errichtende Trafostation erfolgen., für die wir an einer im beiliegenden Plan bezeichneten Stelle einen Platz auszuweisen bitten. Die benötigte Grundstücksgröße beträgt ca. 24 qm. 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. 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.

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

Im Zuge der Baugebieterschließung möchte das AÜW den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

Beschluss:

Der Standort für eine neue Trafostation ist am gewünschten Standort städtebaulich nicht verträglich, da es den Grünzug unterbrechen würde. Alternativ wird ein anderer Standort am Säulingweg vorgeschlagen. Der Hinweis D 1 in der Begründung wird entsprechend geändert.

Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung. Bauanträge werden erst nach Abschluss der Erschließung zugelassen. Die Hinweise zur baulichen Umsetzung werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht verfahrensgegenständlich, werden aber in der Begründung (D 1) teilweise erwähnt.

Die Erschließung des Baugebietes mit Glasfaser wird begrüßt. Die Standortfestlegung der notwendigen Kabelverteilschränke erfolgt im Rahmen der Bauausführung.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Von der Öffentlichkeit ging während der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen zum Entwurf des Bebauungsplanes ein, welche wie folgt abgewogen wird:

Bürger 1

Stellungnahme vom 18.06.2023

Das geplante Auffangbecken finden wir zu klein, da wir denken, dass sich die Wassersituation durch das neue Baugebiet sehr verändern wird. Weiteres ist es jetzt wohl an der Zeit, die Vorschläge des IWA, die seit Jahren vorliegen und auch den südlichen Teil des Föhrenwegs betreffen (im Bebauungsplan 6.2.23) im Zuge der Schließung des Baugebiets umzusetzen. Wir denken insbesondere an die Gestaltung des Einlaufs mit einer Einlaufftrompete DN 1400.

Beschluss:

Die Größe des Auffangbeckens ist dem Erfordernis des zugeleiteten Wassers angemessen und wurde dafür eigens vom beauftragten Planungsbüro hydraulisch für die Erschließung berechnet. Eingeleitet werden die westliche Bauzeile sowie die Straßenverkehrsflächen. Die östliche Bauzeile wird indirekt in den Vorfluter entwässert (über gedrosselte Zisternen). Die Vorschläge zum Hochwasserschutz sind unabhängig vom Baugebiet „Oberzollhaus-Ost“ zu betrachten, da das Baugebiet aufgrund der Drosselungsmaßnahmen nur unwesentlich mehr Regenwasser in den Vorfluter einleitet. Der Gewässerausbau soll dennoch stattfinden. Ob dies im Rahmen der Erschließungsarbeiten erfolgt, oder gesondert, ist momentan noch offen und nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Zu gegebenen Zeitpunkt werden die Anlieger selbstverständlich über das weitere Vorgehen informiert.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

Beschlüsse zum Verfahren:

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 § 13b BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberzollhaus Ost“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Die Abwägungsergebnisse fließen in die Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, Satzung, Begründung) in der Fassung vom 17.07.2023 ein.

Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Infolge der vorgenommenen redaktionellen Klarstellungen und Konkretisierungen ist kein erneutes Beteiligungsverfahren mehr erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen des Bebauungsplanes „Oberzollhaus Ost“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberzollhaus Ost“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“ in der Folge in Kraft.

Beschluss:

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und Satzung jeweils in der Fassung vom 17.07.2023, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 17.07.2023 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Oberzollhaus Ost“ gebilligt. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

531. Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße Nord“ Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Nach mehreren Vorberatungen im Bauausschuss in den Sitzungen am 12.04.2021 und am 30.08.2021 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.02.2022 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung am nördlichen Ortsrand von Faistenoy beschlossen. Ziel der Satzung ist die Errichtung eines Wohnhauses für eine örtliche Familie. Zwischenzeitlich legte der Bauherr ein Baukonzept vor, welches der Bauausschuss in seiner öffentlichen Sitzung am 08.05.2023 positiv entschieden hat.

Der Bauherr plant ein zweigeschossiges Gebäude mit Hauptwohnung und einer Ferienwohnung. Der Bau orientiert sich am traditionellen Allgäuer Baustil mit einem verputzten Bereich im Erdgeschoss und einem mit naturbelassenen Holzschindeln versehenen Obergeschoss. Die Grundrissgröße wird aufgrund der integrierten Doppelgarage mit 21,48 m x 10,40 m beantragt. Die Dachneigung beträgt 20°.

Auf Grundlage der Planungsüberlegungen des Grundstückseigentümers hat das beauftragte Planungsbüro Arnold Consult AG zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Verwaltung die Unterlagen (Planzeichnung mit Satzungstext, Begründung) zum Satzungsentwurf ausgearbeitet. Hierbei sind u. a. auch die wesentlichen Erkenntnisse aus einem Scoping-Termin am 05.04.2022 mit den maßgebenden Fachdienststellen des Landratsamtes Oberallgäu eingeflossen. Die in der Einbeziehungssatzung getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Höhenlage), zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und zur Gestaltung (Dachform) sollen einen städtebaulich und ortsbildverträglichen Abschluss der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Faistenoy gewährleisten.

Neben der Sicherung einer angemessenen Mindestdurchgrünung der privaten Grundstücksflächen werden in der Einbeziehungssatzung auch die zur Kompensation der mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und die hierauf umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen planungsrechtlich gesichert und der Satzung verbindlich zugeordnet. Hierzu ist mit dem Bauherrn vor dem Satzungsbeschluss ggf. ergänzend auch noch eine gesonderte Vereinbarung über die Herstellung und Sicherung dieser Ausgleichsflächen abzuschließen (Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern).

Im Anschluss an den Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB der Entwurfsunterlagen zur Einbeziehungssatzung. Parallel hierzu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf gebeten und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und des Beteiligungsverfahrens erfolgt die Abwägung zu den eingehenden Stellungnahmen und, sofern sich hieraus keine maßgeblichen Änderungen ergeben, anschließend der Satzungsbeschluss.

In der sich anschließenden Diskussion wird der geplante Neubau vereinzelt als zu hoch und zu weit nördlich empfunden. Auf eine Stellungnahme des Landratsamtes vom Frühjahr 2022 wird verwiesen, wonach damals eine 1,5 geschossige Bebauung empfohlen wurde. Auch sollte anstelle der nördlichen Garagenflucht die nördliche Hausflucht des Nachbarn als Orientierung dienen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt und das Landratsamt lediglich zur Stellungnahme aufgefordert wird, welche anschließend fachgerecht abzuwägen ist. Nach seiner Auffassung wirkt der vorgelegte Baukonzept mit flachgeneigtem Satteldach ruhiger, als wenn bei einem 1,5 geschossigen Wohnhaus Dachgauben zur Belichtung notwendig würden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße Nord“ in der Fassung vom 17.07.2023, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B). Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße Nord“ 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 in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 3

e

532. Einleitung von Bauleitplanverfahren „Oberzollhaus – Füssener Straße Süd“

a) Vorstellung des Planungskonzepts

Ein Gewerbebetrieb aus Oberzollhaus aus dem Bereich Hausmeisterservice/Winterdienst/GaLa-Bau sucht einen geeigneten Standort für einen Betriebssitz zur Unterbringung des Fuhrparks, von Materialien, Werkstatt und Sozialräumen. Diese Möglichkeit bietet sich nun am südlichen Ortsrand von Oberzollhaus zwischen Bahngleis und der ehem. Kläranlage.

Das aktuelle Planungskonzept sieht einen zweigeschossigen L-Bau mit Satteldach vor. Die Tiefe des Gebäudes beträgt 9 m bzw. 10 m, die Breite 20 m bzw. 24 m. Die Zufahrt soll über die nördlich gelegene Zufahrt zur ehem. Kläranlage erfolgen.

In der sich anschließenden Diskussion wird der geplante Neubau aufgrund seiner dominanten Lage am Ortseingang von Oberzollhaus sowie seiner großen Kubatur teils kritisch beurteilt. Eine evtl. Betriebsleiterwohnung wäre rechtlich an den Betrieb zu binden. Die vorhandene Geländetopographie muss genutzt werden, um das Gebäude hin zur Straße etwas abzusenken und dadurch die Höhenwirkung zu minimieren. Die Möglichkeit zum Ausbau eines Geh- und Radweges entlang der Füssener Straße wurde beim vorliegenden Baukonzept bereits berücksichtigt. Die vom Betrieb ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm i.V.m. Winterdienst) sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die nördliche Wohnbebauung zur prüfen.

Beschluss:

Vor einer Entscheidung wird der Antragsteller gebeten, ein Planungskonzept ohne zweites Geschoss zu erarbeiten. Sollte dies aus betrieblicher Notwendigkeit nicht möglich sein, sind andere Optimierungen zu prüfen und ein Phantomgerüst für eine Ortsbesichtigung durch den Gemeinderat aufzustellen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 1

b) Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes

Eine Entscheidung wird zurückgestellt.

c) Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan

Eine Entscheidung wird zurückgestellt.

533. Betrieb der Kindergärten in Mittelberg und Petersthal;

Abrechnung mit den kirchlichen Betriebsträgern für das Jahr 2022

Die Jahresabrechnungen 2022 der Kath. Kindergärten St. Michael in Mittelberg und St. Peter und Paul in Petersthal zur Berechnung der gemeindlichen Defizitbeteiligung auf Grundlage der Kooperationsverträge aus dem Jahre 2014 wurden vorgelegt. Vertraglich ist seit 01.01.2013 eine freiwillige, gemeindliche Defizitbeteiligung an den Betriebskosten der kirchlichen Kindertagesstätten in Höhe von 80 % des ungedeckten Betriebsaufwandes geregelt. Bei den Betriebsergebnissen ergaben sich in den letzten Jahren in beiden Einrichtungen sowohl Überschüsse als auch Defizite. In den letzten drei Jahren entstanden folgende Rechnungsergebnisse:

Kindergarten Mittelberg:	2022:	(-)	24.627,97 € mit einer Defizitbeteiligung von	19.702,38 €
	2021:		28.925,80 € Überschuss	
	2020:	(-)	44.388,01 € mit einer Defizitbeteiligung von	35.510,41 €
Kindergarten Petersthal:	2022:	(-)	51.512,74 € mit einer Defizitbeteiligung von	41.210,19 €
	2021:	(-)	1.525,75 € mit einer Defizitbeteiligung von	1.220,60 €
	2020:	(-)	26.093,65 € mit einer Defizitbeteiligung von	20.874,92 €

Die Einnahmen und Ausgaben orientieren sich in beiden Einrichtungen an den im Haushalt festgesetzten Ansätzen. Aufgrund von verschiedenen Personalausfällen und höheren Kinderzahlen in Petersthal wurde im Jahr 2022 zusätzliches Personal beschäftigt, wodurch Mehrkosten in Höhe von ca. 20.000 € entstehen. Im Vergleich lag der Anstellungsschlüssel 2022 bei 1:7,6 statt 1:8,4 im Jahr 2021. In der

Defizitvereinbarung aus dem Jahr 2014 wurde ein Anstellungsschlüssel von 1:10 vereinbart. In einer ein-gruppigen Einrichtung können Ausfälle nicht so gut ausgeglichen werden wie in größeren Einrichtungen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Abweichung ausnahmsweise gebilligt wird, um damit die besondere Situation in Petersthal zu berücksichtigen. Des Weiteren erhielt der Kindergarten Petersthal im Jahr 2021 aufgrund der Aufnahme von Gastkindern ca. 20.000 € mehr Förderung als im Jahr 2022. Die Abrechnung dieser zusätzlichen Förderung erfolgt über die Abrechnung nach dem BayKiBiG mit den Gast-kindgemeinden.

Aufgrund dieser erhöhten Ausgaben und der fehlenden Einnahmen ergibt sich das Defizit. Im Kindergarten Mittelberg führen ebenfalls die höheren Personalkosten zu dem Defizit im Jahr 2022. Der Anstellungs-schlüssel lag in Mittelberg im Durchschnitt bei 1:10,3.

Beschluss:

Den Betriebskostenabrechnungen für das Jahre 2022 der Kindergärten in Mittelberg (Betriebskostendefizit von 24.627,97 €) und Petersthal (Betriebskostendefizit von 51.512,74 €) wird zugestimmt. Eine Abwei-chung zum vereinbarten Anstellungsschlüssel wird aufgrund der besonderen Personalsituation gebilligt. Dadurch reduziert sich das Verrechnungsguthaben Mittelberg auf nunmehr 3.438,26 € (Stand 31.12.2022) und beim Kindergarten Petersthal wird nach Abzug des bestehenden Guthabens ein Betrag von 34.779,51 € für das Jahr 2022 ausbezahlt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

534. Kindergartenordnung der Kneipp-Kindertagesstätte „Vogelnest“

Änderung des Elternbeitrages in § 9 Abs. 1

In der Sitzung am 19. April 2021 wurde zuletzt über die Höhe der Elternbeiträge für die Kindertagesstätte Vogelnest beraten und eine Erhöhung ab September 2021 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine erneute Prüfung zur Gebührenhöhe nach zwei Jahren vorgeschlagen.

Im Zuge der Vorlage der aktuellen Kindergarten-Jahresabrechnung Petersthal für 2022 hat der neue Dienstleister „St. Simpert“ eine Gebührenerhöhung vorgeschlagen, um die künftigen Defizite zu begrenzen.

Im Jahre 2022 ergab sich für die **Kindertagesstätte Vogelnest** folgendes Defizit:

Ausgaben

Gesamtausgaben Personal	1.120.810 €	
Sachaufwendungen / Gebäude etc.	166.456 €	1.287.266 €

Einnahmen

Staatliche Zuschüsse – Basiswert	427.485 €	
Gemeinde Oy-Mittelberg (wie Basiswert)	427.485 €	
Weitere staatl. Leistungen	209.992 €	
Erstattungen für Gastkinder	28.875 €	
Elternleistungen Ki.Gartengebühren	18.120 € -> 97 Kinder	
Elternleistungen Ki.Krippengebühren	84.330 € -> 47 Kinder	
Elternleistungen für Mittagessen / Spielgeld / Obst- u. Gemüsegeld	20.633 €	
Bezirk / Sozialversicherung u.a.	29.149 €	1.246.069 €

Verbleibendes Gemeindefizit (zusätzlich zum Basiswert) **41.197 €**

Bei gleichbleibenden Einnahmen je Kind sind die Personalkosten in den letzten Jahren gestiegen. Dies gilt auch für die im Jahre 2023 vereinbarten Tariferhöhungen.

Jahr	2022	2021	2020	2019
Gesamt	1.120.810 €	925.999 €	821.382 €	673.639 €
pro Kind	7.740,40 €	7.101,22 €	7.093,10 €	6.630,30 €
Durchschnitt Kinder	144,8	130,4	115,8	101,6

Im Vergleich mit den Nachbargemeinden liegen die aktuellen Gebühren für den Kindergarten und der Kin-derkrippe unter dem Durchschnitt. Bei einer Buchungszeit von 5 bis 6 h liegt der Beitragssatz in Oy bei 108

€ und in Sulzberg bei 99 € / Nesselwang 130 € / Rettenberg 135 €. Der Dienstleister „St.Simpert“ für den Kindergarten Petersthal hat eine Erhöhung auf 115 € vorgeschlagen.

In der Kinderkrippe liegt der Beitragssatz bei einer Buchungszeit von 5 bis 6 h im Vogelnest bei 160 € und Sulzberg bei 150 € / Nesselwang 180 € / Rettenberg 243 €.

Bei einer Erhöhung des Elternbeitrags um monatlich 10 € / Buchungskategorie würden sich für den Kindergarten Vogelnest Mehreinnahmen in Höhe von ca. 12.000 € Euro ergeben, welches das Defizit reduzieren würde. Im Kindergarten Mittelberg würden Mehreinnahmen in Höhe von ca. 9.000 € und in Petersthal von ca. 3.000 € entstehen.

Ab dem dritten Lebensjahr erhalten die Eltern für ihre Kinder einen monatlichen Elternbeitragszuschuss von 100 €. Diesen verrechnet der Freistaat direkt mit der Gemeinde bei der Abrechnung nach BayKiBiG. Ab dem ersten Lebensjahr können Eltern beim Freistaat ein Krippengeld in Höhe von 100 € beantragen. Hierbei darf die Grenze von allen positiven Einkünften der Eltern nach § 2 Abs. 1 und 2 EstG nicht über 60.000 € im Jahr liegen. In der Diskussion wird bestätigt, dass die Beiträge weiterhin alle zwei Jahre überprüft werden sollen. Das Defizit der Kindertagesstätte soll in einem angemessenen Rahmen gehalten werden. Aufgrund des festen Elternbeitragszuschuss durch den Freistaat ab dem Kindergartenalter wird nur eine Anhebung der Kindergartengebühren (nicht für die Kinderkrippe) vorgeschlagen.

Beschluss:

Die Kindergartenordnung wird dahingehend geändert, dass zum Halbjahr 2023/2024, also ab dem 01.März 2024 die Elternbeiträge für Kindergartenkinder um 10 € in jeder Buchungskategorie angehoben werden. Die Elternbeiträge für Kinderkrippenkinder bleiben unverändert. Nach zwei Jahren sind die Gebühren wieder zu prüfen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

535. Festlegung der Stimmbezirke für die Landtags-, Bezirkstags- und Bürgermeisterwahl

Für die Bundestagswahl am 26.09.2021 wurden drei Stimmbezirke (Oy I und Oy II sowie Petersthal) und zwei Briefwahlbezirke gebildet. Das Abstimmungsergebnis gliederte sich wie folgt: Stimmbezirk Oy I (468 Wähler), Oy II (388 Wähler) und Petersthal (204 Wähler). Briefwähler waren es 2.058 Wahlberechtigte. Somit gingen von 3.791 Wahlberechtigten insgesamt 3.118 Personen zur Wahl.

Die voraussichtlichen Wahlberechtigten für die Landtags- und Bezirkswahl 2023 liegen in etwa in der gleichen Höhe wie im Jahre 2021. Deswegen wird für die Landtagswahl sowie die Bürgermeisterwahl folgendes vorgeschlagen. :

Oy I -> Rathaus Oy für Oy / Haslach
Oy II -> Schule Oy für Mittelberg / Oberzollhaus / Schwarzenberg / Maria Rain
Petersthal -> Vereins- und Gästehaus

Beschluss:

Es werden für die Landtags- und Bezirkstagswahl sowie die Bürgermeisterwahl jeweils drei Stimmbezirke gebildet und in Oy I (Rathaus), Oy II (Schule) und Petersthal (Vereins- und Gästehaus) gegliedert. Zusätzlich sind für die Landtags- und Bezirkstagswahl drei Briefwahlbezirke und für die Bürgermeisterwahl ein Briefwahlbezirk einzurichten.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

536. Neubau eines forstwirtschaftlichen Rückeweges am Horn Übernahme der Bauträgerschaft

Aufgrund eines für die Bewirtschaftung von Waldflächen sehr schwierigen Geländebereiches haben mehrere Waldeigentümer den örtlichen Förster Schneid gebeten, einen Rückeweg am Burgkranzegger Horn mit einer Länge von ca. 700 m Länge zu planen und zu bauen. Diese Erschließungsmaßnahme ermöglicht den Zugang zu ca. 10ha Fichtenreinbeständen, die teilweise sehr instabil und borkenkäferanfällig sind. Daher müssen sie dringend in Mischwälder umgebaut werden. Eine Grundlagenbegehung hierfür mit den Hauptbeteiligten sowie dem Förster Schneid fand bereits statt. Bei diesem Begang hat sich aus den Teilnehmern der

Bauausschuss für das geplante Projekt gegründet. Der Bauausschuss „Rückeweg Horn“ beantragt nun, dass die Gemeinde Oy-Mittelberg die Maßnahmenträgerschaft für das Projekt übernimmt. Dies ist Voraussetzung für eine staatliche Wegebauförderung.

Die Antragstellung, Vergabe von Bauleistungen und Förderabwicklung obliegt der Gemeinde. Die Bauleitung hat die Forstverwaltung (Förster Schneid). Grundlage für eine Zuschuss-Antragstellung ist ein Gemeinderatsbeschluss zur Bauträgerschaft.

Eine grobe Kostenkalkulation ergibt Baukosten in Höhe von brutto ca. 75.000 €. Bei einer Förderung von voraussichtlich 90% der Netto-Kosten ergibt sich ein Zuwendungsbetrag von ca. 57.000€. Die Restkosten von ca. 18.000€ werden von den insgesamt ca. 10 beteiligten Waldeigentümern im Verhältnis der erschlossenen Flächen übernommen. Hierfür ist eine Zustimmung von allen Anliegern notwendig, welche alle Eigentümer bei der Grundlagenbegehung signalisiert haben.

Auf die Fragen des Gemeinderats erläutert der Vorsitzende, dass die Umsetzung des Umbaus des Walds in einen Mischwald von den Förstern sehr wichtig genommen und auch entsprechend kontrolliert wird. Die Quelle, welche sich am Beginn der Wegstrecke befindet wurde bei der Grundlagenbegehung besichtigt. Bei den Baukosten handelt es sich nicht nur um Erdarbeiten. Der Rückweg soll mit Schottermaterial hergestellt werden, wird aber nicht abgemarkt.

Beschluss:

Die Gemeinde Oy-Mittelberg übernimmt die Bauträgerschaft für einen neu zu bauenden Rückeweg am Horn. Die Erschließungsfläche betrifft dabei auch die gemeindliche Waldfläche Fl.Nr. 1226, wofür die gemeindliche Anteilsfinanzierung übernommen wird.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 0

537. Verschiedenes, Anfragen

a) Geschwindigkeitsbegrenzung GV-Straße Oy-Haag

Gemeinderätin Springkart fragt an, ob auf der GV-Straße Oy-Haag aufgrund des vielen Fahrradverkehrs eine Geschwindigkeitsbegrenzung angeordnet werden kann. Der Vorsitzende führt hierzu aus, dass diese Anregung zunächst mit der Polizei abgestimmt werden soll.

b) Sirenen Standort Oy – Erd-Haus

Gemeinderätin Springkart teilt mit, dass einige Oyer Bürger mit dem neuen Standort der Sirene auf dem Dach des Tourismusbüros nicht zufrieden sind. Der Vorsitzende informiert, dass hierzu alternative Überlegungen geprüft werden sollen.

c) Geschwindigkeitsprüfung Schule Oy

Gemeinderat Groß weist darauf hin, dass seit einiger Zeit das Gerät zur Geschwindigkeitsprüfung an der Schule Oy nicht funktioniert. Hierzu läuft derzeit die Fehlersuche.