

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.11.2023**

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

### **599. Änderung der Wasserabgabesatzung** Aktualisierung des Versorgungsbereiches

Die in den letzten Jahren vorgenommenen Baumaßnahmen zur Erweiterung der gemeindlichen Wasserversorgung sowie die heuer vereinbarte Gebietsänderung im Bereich Mittelberg sind in der aktuellen Formulierung der Wasserabgabesatzung noch nicht enthalten. **Die bisherige Satzungsvorschrift** in § 1 lautet hinsichtlich des Versorgungsbereiches:

*Die Gemeinde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für das Gebiet der Gemeindeteile Oy, Kressen, Haag, Schicken, Memersch, Wiesen, Burgkranzegg, Petersthal, Feld, Schwanden, Mittelberg, Bisseroy und Köllen.*

### **Beschluss:**

Auf der Grundlage des Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Aug. 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) sowie auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-I), zuletzt geändert durch § 12 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) erlässt die Gemeinde Oy-Mittelberg aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 20. Nov. 2023 folgende

### **Satzung zur Änderung der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Oy-Mittelberg (Wasserabgabesatzung – WAS-)**

1.

#### **§ 1 Nr. 1 erhält folgende Fassung:**

Die Gemeinde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für folgende Gebiete bzw. Gemeindeteile:

Oy, Mittelberg für die Teilbereiche der Alois-Wagner-Straße Nr. 1 bis 4 sowie Nr. 36 bis 46, Kressen, Haag, Dohle, Wertachmühle,

Petersthal, Binzen, Bisseroy, Burgkranzegg, Feld, Gschwend, Holz, Köllen, Memersch, Mitbühl, Schicken, Schwanden, Wiesen.

2.

Die Änderungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **600. Städtebauförderungsprogramm** Bedarfsmitteilung zur Jahresplanung 2024

Alljährlich sind der Regierung von Schwaben (RvS) die angestrebten Maßnahmenziele für das kommende Jahr einschl. des hierfür benötigten Finanzbedarfs mitzuteilen. Für Maßnahmen, für die bereits Zuwendungsbescheide vorliegen, müssen nicht mehr angemeldet werden (Revitalisierung Nebengebäude Bahnhof Oy):

#### **Vorschläge für künftige Maßnahmen:**

- a) Gestaltung Hauptstraße-Nord mit Neubau einer Fußwegverbindung vom Ortskern bis zur Bahnhofstraße einschl. Anschlussbereich Kressener Straße
- b) Gestaltung des öffentlichen Straßenraum in der Mittelberger Straße / Mittelgasse / Auenweg
- c) Ausbau der Haager Straße – BA II
- d) Umbau und Gestaltungsmaßnahmen am Bahnhofvorplatz Oy
- e) Aufwertung der Fußwegverbindung vom Bahnhof Oy zur Ortsmitte (Seb.-Kneipp-Weg) i.V.m. alter Kurpark
- f) Fußwegeverbindung Hauptstraße (Allg. Hof) - Birkenweg - Steingartenweg

In der anschließenden Diskussion wird angeregt, bei der mittelfristig angedachten Fußwegeverbindung Hauptstraße – Birkenweg – Steingartenweg auch das Thema der Oyer Aue aufzugreifen und in die Planung mit einzubeziehen. Auch der Umgriff des ehem. Rathauses und die Grünflächen befinden sich im Sanierungsgebiet. Da für eine Nachfolgenutzung noch keine konkreten Planungen vorliegen, wird eine Anmeldung später konkretisiert.

### **Beschluss:**

Als künftige Maßnahmenziele für die Jahre 2024 bis 2025 werden für das Programm der Ortskernsanierung im Rahmen der Städtebauförderung folgende Investitionen benannt:

- a) Gestaltung **Hauptstraße-Nord** mit Neubau einer Fußwegverbindung vom Ortskern bis zur Bahnhofstraße einschl. Anschlussbereich Kressener Straße ca. 500.000 €
- b) Gestaltung des öffentlichen Straßenraum in der **Mittelberger Straße** / Mittelgasse / Auenweg ca. 700.000 €
- c) Ausbau der Haager Straße – BA II ca. 300.000 €

Die weiteren Maßnahmen werden für die Jahre 2026 ff. angestrebt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **601. Feststellung und Entlastung zur Jahresrechnung 2022**

### a) Feststellung der Jahresrechnung 2022

Die Jahresrechnung 2022 wurde nach Art. 102 der Gemeindeordnung (GO) und nach § 77 der Kommunalhaushaltsverordnung (KommHV) erstellt und schließt mit den im Rechenschaftsbericht aufgeführten Jahresabschlusszahlen ab. Der bereits bekannt gegebene Rechenschaftsbericht ist Bestandteil der Jahresrechnung 2022. Die Jahresrechnung 2022 wurde nach Art. 103 ff. GO sowie nach § 2 der Kommunalwirtschaftlichen Prüfungsverordnung (KommPrV) durch den Rechnungsprüfungsausschuss unter der Leitung des Gemeinderats Erhard Liebl am 26.10.2023 örtlich geprüft. Beanstandungen, die als Prüfungsfeststellungen gewertet werden müssen, liegen nicht vor. Der Rechnungsprüfungsausschuss empfahl deshalb die Feststellung der Jahresrechnung 2022.

Erhard Liebl erläutert dem Gemeinderat die verschiedenen geprüften Themenbereiche. Im Rahmen der Prüfung wurden Fragen kompetent und ausreichend beantwortet. Die Bücher werden ordnungsgemäß geführt. Ein besonderer Dank gilt der Kämmerin Saskia Scheidmantel für Ihre zuverlässige und engagierte Arbeit. Die Rechnungsprüfung 2022 ist zudem die letzte Prüfung in der Amtszeit des Vorsitzenden. Gemeinderat Liebl blickt auf die letzten 18 Jahre zurück und stellt fest, dass trotz vielfacher Investitionen in die örtliche Infrastruktur der Schuldenstand von ca. 9,3 Mio. Euro im Jahr 2007 auf 2,3 Mio. Euro im Jahr 2022 gesenkt werden konnte. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rücklagen mit ca. 2,6 Mio. ist die Gemeinde damit rechnerisch schuldenfrei. Durch die Ansiedelung zusätzlicher Gewerbebetriebe konnte neben zahlreichen Arbeitsplätzen auch die Gewerbesteuer erhöht werden. Diese Entwicklung bietet auch für zukünftige Haushaltsjahre ein gutes Fundament. Dem Vorsitzenden hierfür ein besonderer Dank und Anerkennung für seinen unermüdlichen Einsatz während seiner gesamten Amtszeit.

### **Beschluss:**

1. Die Jahresrechnung 2022 wird mit dem am 25.09.2023 bekannt gegebenen Ergebnis der Haushaltsrechnung 2022 festgestellt.
2. Das Ergebnis der Jahresrechnung 2022 wird mit einer Zuführung zur allgemeinen Rücklage in Höhe von 1.332.334,75 € zur Kenntnis genommen.
3. Die im Haushaltsjahr 2022 angefallenen und in der Jahresrechnung 2022 ausgewiesenen überplanmäßigen und außerplanmäßigen Ausgaben werden, soweit sie erheblich sind und die Genehmigung nicht schon in früheren Gemeinderatsbeschlüssen erfolgt ist, hiermit gemäß Art. 66 der Gemeindeordnung (GO) nachträglich genehmigt

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### b) Entlastung der Jahresrechnung 2022

**Nach der Bekanntgabe der örtlichen Prüfung und der Feststellung der Jahresrechnung erfolgt eine Entlastung, wenn mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Haushaltsjahr**

**Einverständnis besteht. Da die Bekanntgabe der Jahresrechnung 2022 im Gemeinderat am 25.09.2023 erfolgte, die örtliche Prüfung daraufhin durch den Rechnungsprüfungsausschuss am 26.10.2023 durchgeführt wurde und die Feststellung heute in der GR-Sitzung erfolgte, kann nun die Entlastung der Jahresrechnung durch den Gemeinderat vorgenommen werden. Zweite Bürgermeisterin Gudrun Steiner übernimmt für diesen Tagesordnungspunkt den Vorsitz und Bürgermeister Haslach nimmt bei den Zuhörern Platz.**

### **Beschluss:**

Die Entlastung der Jahresrechnung 2022 der Gemeinde Oy-Mittelberg wird gemäß Art. 102 Abs. 3 GO erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0 Bgm. Haslach nimmt entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

### **602. Bauantrag;**

Nutzungsänderung eines Teils eines ehem. Seniorenpflegeheimes in eine Unterkunft für Migranten, Haag 11

Der Vorsitzende erläutert, das mit Stand Oktober 2023 landkreisweit momentan 1.904 Flüchtlinge untergebracht sind. Notwendiges Ziel des Landratsamtes ist es, die Flüchtlinge mit etwa 2 % Anteil an der örtlichen Bevölkerung auf die einzelnen Gemeinden zu verteilen. Mit derzeit 82 belegten Plätzen und einem Belegungsschlüssel von 1,77 % liegt unsere Gemeinde landkreisweit auf dem 8. Platz. Neben dem heute vorliegenden Antrag wird derzeit die Unterbringung von 40 – 50 weiteren Flüchtlingen in zwei zusätzlichen Objekten in Mittelberg und Oy vom Landratsamt geprüft. Damit würde sich der Schlüssel auf ca. 2,7 % und unter Berücksichtigung der 50 Plätze in Haag sogar auf ca. 3,8 % erhöhen.

Ein Teil des ehem. Pflegeheims „Haus Maria Brunn“ soll in eine Flüchtlingsunterkunft umgenutzt werden. Die Zuständigkeit des Gemeinderates ergibt sich aus der Geschäftsordnung, da mehr als 600m<sup>2</sup> Geschossfläche betroffen ist. Nach aktueller Auskunft des Landratsamtes soll das Gebäude mit bis zu 50 Personen etwa ab dem 2. Quartal 2024 belegt werden. Das Haus befindet sich am Ortsrand von Haag und ist nach Einschätzung der Verwaltung dem Außenbereich zugeordnet.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Haag nach Memersch führt direkt am Haus vorbei. Ein Gehweg ist nicht vorhanden. Die nächste Einkaufsmöglichkeit bzw. Ärzte, Zahnarzt, Apotheke und dergleichen sind in Oy. Die Bewohner haben nur die Möglichkeit, zu Fuß oder mit dem Fahrrad nach Oy (ca. 2,5 km Entfernung) zu gelangen. Die klassische Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser) liegt vor. Die schmale Gemeindeverbindungsstraße mit steiler Böschung zu beiden Seiten erschwert ein Ausweichen der Fußgänger gegenüber dem Pkw-Verkehr. Zudem werden gefährliche Situationen im Winter, insbesondere aufgrund der auftretenden starken Schneeverwehungen befürchtet. Auch die Einwohner aus Haag teilen die vor genannten Bedenken und haben diese dem Vorsitzenden in einer Ortsversammlung am 15.11.2023 vorgetragen und in einem Schreiben noch einmal zusammengefasst. In Haag sind aktuell 53 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Eine Integration scheint bei einem Verhältnis von etwa 1:1 nicht möglich.

Auch in der sich anschließenden Diskussion werden vom Gemeinderat die vorgetragenen Bedenken geteilt und die beantragte Nutzungsänderung aufgrund der ungünstigen Lage kritisch betrachtet. Aufgrund der zu erwartenden atypischen Nutzungsstruktur für Menschen ohne eigene motorisierte Mobilität bedarf es im Falle einer Genehmigung weitergehender Regelungen und Lösungen. In einem Betreiberkonzept wäre daher ein entsprechender Betreuungsumfang (Fahrdienst?) festzulegen und persönliche Ansprechpartner zu benennen. Eine Belegung mit 30 Personen erscheint aufgrund der geringen Einwohnerzahl als max. Belegung verträglich. Die weiteren Wortmeldungen gehen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird derzeit nicht erteilt, da für eine Nutzungsänderung mit künftigen Wohnmöglichkeiten ausschließlich für Personen ohne eigene Mobilität keine ordnungsgemäße Erschließung vorhanden ist. Aufgrund der Entfernung von 2,5 km zwischen dem Weiler Haag und dem Hauptort Oy entlang einer schmalen GV-Straße ohne Fußweg / ohne Straßenbeleuchtung / ohne seitliche Ausweichmöglichkeiten für Fußgänger aufgrund Böschungen / schlechte Sichtverhältnisse aufgrund Kurven und Kuppen ist eine angemessene wegemäßige Erschließung nicht gegeben.

Der für eine angemessene Erschließung notwendige Neubau eines Gehweges entlang der GV-Straße als Anbindung an den Hauptort stellt eine unwirtschaftliche Aufwendung für eine Verkehrseinrichtung dar und ist damit als Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB zu werten.

Inwieweit die Erschließungsdefizite im Rahmen eines künftigen Betriebskonzeptes angemessen ausgeglichen werden können (z.B. umfangreiches und auf Dauer gesichertes Shuttle-Angebot des Wohnheimbetreibers), bleibt einer gesonderten Prüfung vorbehalten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **603. 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-West“**

#### a) Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentl. Belange

Ziel der 1. Änderung ist eine Neuordnung der bereits über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen im Änderungsgebiet und teilweise Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die Anforderungen eines neuen Bauwerbers. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2023 für je eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3339 und des Grundstückes Flur Nr. 3338 (Gemeindeverbindungsstraße), jeweils Gemarkung Mittelberg, südlich der Bundesautobahn A 7, östlich der Bahnstrecke Kempten-Pfronten und westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Wildberger Weg“, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ eingeleitet.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind nicht anzuwenden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 04.09.2023 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 25. September 2023 bis einschließlich 27. Oktober 2023 durch Offenlegung der Entwurfsunterlagen in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg und einer Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.09.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a 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** ein:

04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung  
06 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat  
09 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller  
12 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten  
13 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu  
17 Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW)  
19 Zweckverband für Abfallwirtschaft  
24 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:**

01 Reg. von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde; E-Mail vom 23.10.2023 (Gz.: 24- 4622.8239-22/3)  
02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 24.10.2023  
05 Landratsamt Oberallgäu, Techn. Umweltschutz; Schr. vom 10.10.2023 (Az.: SG 22 – 6102-WS-23.10-Oy)  
08 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 25.10.2023 (Az.: ALE-SCHW-7517-2- 198)  
10 Staatliches Bauamt KE, Bereich Hochbau/Straßenbau; Schr. v. 22.09.2023 (Az.: S432-46220.OA.Oy-Mittelb.)  
14 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 26.09.2023  
15 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 20.10.2023  
16 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 12.10.2023 (Vorgang 2021513, ID 1002286)  
18 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu; Schreiben vom 25.09.2023 (Az.: RP)  
20 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt im Allgäu, Schreiben vom 21.09.2023  
21 Amprion GmbH; E-Mail vom 20.10.2023 (Vorgangs-Nr. A-BB/4543/Tsc/185.248)  
22 Gemeinde Durach; Schreiben vom 20.10.2023  
23 Markt Sulzberg; E-Mail vom 06.10.2023

Von folgenden angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gingen während der erneuten Beteiligung folgende **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen** zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

### **03\_Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, E-Mail vom 20.10.2023**

....anbei die Stellungnahme vom Fernstraßenbundesamt, der wir uns vollumfänglich anschließen.

Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark-West“ insbesondere hinsichtlich gestalterischer Vorgaben und zu Klarstellungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. In der Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 7 dargestellt. In der Legende ist für diese Zonen der Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen.

Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt. In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon alle stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das FernstraßenBundesamt.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des FernstraßenBundesamtes. Es wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau 32/2001, insbesondere auf Punkt. 3.4.1, verwiesen. Des Weiteren wird nachfolgend auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.09.06 - 4 C 9.05 hingewiesen: "Festsetzungen eines Bebauungsplanes können für Werbeanlagen nicht in gleichem Maße wie für sonstige bauliche Anlagen gewährleisten, dass die Anlage die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind anders als sonstige bauliche Anlagen darauf gerichtet, die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf sich zu ziehen. Ob sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, hängt nicht nur von dem Ort ihrer Aufstellung und ihrer Größe, sondern in weit stärkerem Maße als bei sonstigen baulichen Anlagen von ihrer jeweiligen optischen Gestaltung ab. Der Plangeber kann die möglichen Gestaltungen einer Werbeanlage nur schwer vorhersehen und typisieren. Soweit die optische Gestaltung einer Werbeanlage nicht städtebaulich relevant ist, kann sie zudem nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans sein. Anlagen der Außenwerbung, die – wie z. B. Beschriftungen und Bemalungen einer Hauswand – nicht bauliche Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, können von vornherein nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplans sein." Insoweit bedürfen Werbeanlagen einer gesonderten Beurteilung.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zu den einzuhaltenden Auflagen und Vorschriften hinsichtlich der unmittelbar nördlich des Änderungsgebietes verlaufenden BAB 7 werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt. In der Legende der Planzeichnung wird ein Verweis auf § 9 FStrG sowie die Bezeichnung der BAB 7 redaktionell ergänzt. Die Hinweise und Auflagen der Autobahn GmbH des Bundes sind bereits in Kapitel 4.7 „Baubeschränkungszone, Verkehrssicherheit Bundesautobahn“ der textlichen Hinweise des Textteiles (Teil B) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes enthalten. Eine Ergänzung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **05\_Landratsamt Oberallgäu, Bauamt-Bauleitplanung E-Mail vom 26.10.2023**

.....zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbepark West nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) in Anlehnung an unsere Stellungnahmen zum bestehenden Bebauungsplan insbesondere aus ortsplannerischer Sicht wie folgt Stellung:

Um das Landschaftsbild zu wahren, muss eine qualitative Eingrünung mit hohen Bäumen erfolgen. Eine Limitierung der Gebäudegrößen und eine Differenzierung der Höhen hin zu der Ortseingangsstraße sollte erfolgen. Stringentere Gestaltungsparameter und attraktive Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter und Gäste des Gewerbegebiets würden zu einer erhöhten Identifikation und einer gesteigerten Akzeptanz des Gebietes führen.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zur Wahrung des Landschaftsbildes werden zur Kenntnis genommen. Mit den auf großzügigen Flächen vorgesehenen Pflanzgebieten PG1 bis PG5 (hochstämmige Alleebäume, freiwachsende Hecken, etc.) sowie den gestaffelten Höhenbeschränkungen in den einzelnen Bereichen des Änderungsgebietes kann aus Sicht der Gemeinde eine angemessene Einbindung des neuen Gewerbegebietes in das bestehende Landschaftsbild sichergestellt werden, zumal je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein weiterer Laubbaum gepflanzt wird. Zudem ist anzumerken, dass das Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastungen in der unmittelbaren Umgebung (Autobahn, Hochspannungsfreileitung, bestehendes Gewerbegebiet) in diesem Bereich des Gemeindegebietes bereits beeinträchtigt ist.

Die großzügigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen tragen zudem in besonderem Maße zu einer gesteigerten Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter und Gäste bei. Änderungen an der Planung sind daher nicht zu veranlassen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **07\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)**

Schreiben vom 22.09.2023 (Az.: 7716.2-83-7-2)

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

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplans sind keine Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) oder sonstigen forstlichen Belange betroffen, so dass wir keine Einwände haben. Wir empfehlen aber, im Zuge der Änderung im Textteil bei Ziffer 2.9.3 in der „Artenliste für Gehölzpflanzungen“ die Esche (*Fraxinus excelsior*) zu streichen. Die Baumart Esche wird seit rund 15 Jahren von der Pilzerkrankung „Eschentriebsterben“ befallen, die insbesondere bei Anpflanzungen zu großen Ausfällen führt. Eine Pflanzung von Eschen kann deswegen nicht empfohlen werden.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zu den forstlichen Belangen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Gemäß der Anregung des AfELF wird die Esche aus der Artenliste für Gehölzpflanzungen gestrichen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **07\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)**

Schreiben vom 26.10.2023 (Az.: AELF-KE-L2.2-4612-34-15)

Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:

*Wir verweisen auf unsere abgegebene Stellungnahme vom 30.11.2021. Die Aufnahme des Passus zu den landwirtschaftlichen Emissionen im Textteil auf Seite 18 wird begrüßt. Mit der Bebauung gehen wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen unwiederbringlich verloren. Die zukünftig sehr extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen stellt zusätzlich einen Verlust an Futtergrundlage für die Erzeugung von wertvollen regionalen Lebensmitteln dar. 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:**

Die Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit Entwicklung eines Gewerbegebietes grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit Gebäuden und verschiedenen baulichen Anlagen verbunden ist. Die Gemeinde räumt im Rahmen ihrer bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall einer verstärkten Erschließung gewerblicher Strukturen im Gemeindegebiet einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen dieses Areals. Zudem ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung lediglich um eine Konkretisierung des bestehenden Baurechts handelt. Im Zuge der Umsetzung der Planung werden ausreichende Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **11\_Wasserwirtschaftamt Kempten** Schreiben vom 27.10.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-24225/2023)

*...zu oben genannter Planung (Fassung vom 04.09.2023) bitten wir um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise zu wasserwirtschaftlichen Belangen:*

**Schmutzwasser** *Der vorliegenden Begründung vom 04.09.2023 ist bezüglich des geplanten Anschlusses an die Kläranlage des Abwasserverband Kempten, folgende Textpassage zu entnehmen: „Für die weiteren Schritte, d.h. die Grundstücksverhandlungen mit Privateigentümern, die konkrete Planung, Ausschreibung und Bauausführung, hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits einen detaillierten Zeitplan erstellt, nach welchem eine vollständige Inbetriebnahme des Anschlusses an den Abwasserverband Kempten zeitnah bis Ende 2025 möglich ist.“ In einem uns vorliegenden Antrag vom 27.09.2023 wird von der Gemeinde Oy-Mittelberg die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von behandeltem Abwasser aus der Kläranlage Oy-Mittelberg um weitere 5 Jahre (also bis Ende 2028) beantragt. In der Begründung für die Verlängerung wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Zeitplan vom 13. Januar 2022 aufgrund von Problemen bei den Grundstücksverhandlungen nicht eingehalten werden kann und sich deshalb um ca. 3 Jahre verschiebt.*

*Wir bitten darum die Begründung Bebauungsplan „Gewerbepark – West“ 1. Änderung vom 04.09.2023 entsprechend anzupassen und den aktuellen Zeitplan bzw. die aktuelle Situation darzustellen.*

*Falls sich der geplante Anschluss an den Abwasserverband Kempten tatsächlich um eine so große Zeitspanne verzögert, sehen wir uns gezwungen auf unsere Einwendungen vom 15.12.2021 zurückzukommen.*

**Niederschlagswasser** *Bezüglich Niederschlagswasser ist auf den Bescheid vom 30.01.2023 hinzuweisen, der grundsätzlich die Entwässerung in vorliegendem Planungsgebiet regelt. Im Bebauungsplan sollte darauf hingewiesen werden, dass im Falle der Überschreitung dieses bisher genehmigten Benutzungsumfangs, gemäß Auflage 2.4 im Bescheid vom 30.01.2023, entsprechende Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und/oder Regenwasserbehandlung errichtet werden müssen.*

### **Beschluss:**

**Schmutzwasser:** Gemäß der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wird der Zeitplan zum geplanten Anschluss an die Kläranlage auf die aktuell geplante Zeitschiene abgestellt. Die Gemeinde bleibt diesbezüglich weiterhin in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Konkrete Regelungsinhalte der vorliegenden Änderungsplanung sind jedoch nicht betroffen.

**Niederschlagswasser** Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden zustimmend zur Kenntnis genommen. In der Begründung zur vorliegenden Änderungsplanung wird ein Hinweis auf den Bescheid vom 30.01.2023 redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Von der **Öffentlichkeit** gingen während der öffentlichen Auslegung **keine Stellungnahmen** zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ ein.

### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### b) Satzungsbeschluss

Nach den fachlichen Würdigungen und Abwägungen waren lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ erforderlich. Deshalb muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ in der Folge in Kraft.

### **Beschluss:**

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), jeweils in der Fassung vom 20.11.2023, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 20.11.2023 wird als Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ gebilligt.
3. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **604. 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“** a) Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Gemeinderat Oy-Mittelberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2022 für die Grundstücke Fl.Nr. 1554, 1562 und 1563, jeweils Gemarkung Mittelberg, im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg unmittelbar an der Staatsstraße 2520 sowie nördlich der Bundesautobahn A 7 und südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus, das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ eingeleitet. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 07.08.2023 wurde der Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.08.2023, in der Zeit vom 23. August 2023 bis einschließlich 29. September 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.08.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten.

Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht)

entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** ging während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahme** zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 21 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa)
- 22 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 27 Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang und Rückholz

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine **Stellungnahme** ein, jedoch **ohne Anregungen bzw. Hinweise** zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung; E-Mail vom 27.09.2023
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederl. Südbayern / Außenst. Kempten; E-Mail 21.08.2023
- 05 Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung; E-Mail vom 29.09.2023
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 28.08.2023
- 08 Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz; E-Mail vom 29.09.2023
- 09 Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat; E-Mail vom 29.09.2023
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach; Schr. vom 13.09.2023 (Az.: ALE-SCHW-7517-2-172)
- 17 Handwerkskammer Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail 30.08.2023
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 22.09.2023
- 20 AllgäuNetz GmbH & Co. KG; Schreiben vom 19.09.2023
- 23 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben 21.08.2023
- 24 Amprion GmbH; E-Mail vom 24.08.2023
- 25 Gemeinde Durach; Schreiben vom 22.09.2023
- 26 Markt Sulzberg; E-Mail vom 13.09.2023
- 30 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 27.09.2023

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen** zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ein, welche wie folgt abgewogen werden:

#### **01\_Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**

E-Mail vom 30.08.2023 (Gz.: 24-4621.1-239/26; 24-4622.8239-32/1)

*Dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.*

*Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:*

*Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und vorrangig bereits ausgewiesene Bauflächen genutzt werden. Daher sind im vorliegenden Fall Flächenpotentiale zu prüfen, vorrangig im bestehenden Gewerbegebiet Oberzollhaus. Bei dauerhaft nicht verfügbaren Flächenpotentialen sollte eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan geprüft werden.*

*Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.*

*Auch wenn konkrete Festsetzungen erst im Bebauungsplan erfolgen, sollte der Entwurf der Begründung um grundsätzliche Aussagen zur geplanten Energieversorgung sowie zum Klimaschutz ergänzt werden.*

*Zudem ist angesichts eines mehr als 25 Jahre alten Flächennutzungsplans (1995) erneut auf die erforderliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan hinzuweisen. Auf die Vorgaben zur digitalen Bauleitplanung ([www.digitale.planung.bayern.de](http://www.digitale.planung.bayern.de)) wird verwiesen.*

**Beschluss:**

Der Ausführung, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine Standortsicherung eines bereits im Änderungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebes, für den im unmittelbaren Umfeld sonst keine adäquaten Flächen für die geplante Entwicklung verfügbar sind, nachdem die geplante Entwicklung aus betrieblichen Gründen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gebäudestrukturen erfolgen muss. Mit dem unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende bauliche Strukturen (Gebäude, Betriebsflächen etc.) kann die überplante Fläche auf ein Minimum (ca. 0,5 ha) reduziert werden, wodurch den Vorgaben nach einem möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderem Maße entsprochen werden kann. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde kein Erfordernis gewerbliche Flächenpotenziale im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Oberzollhaus aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wird die bereits bestehende Energieversorgung bei der geplanten Erweiterung fortgeführt. Demzufolge soll auch bei dem Erweiterungsbau wiederum ein Großteil der Dachfläche zur solaren Energiegewinnung genutzt werden. Zudem muss sämtliches im Änderungsgebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und über einen Regenwasserkanal einem Seitenarm der Rottach zugeleitet werden.

Flach- und bis zu 10° geneigte Dächer müssen künftig mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern ausgeführt werden. Entsprechende Regelungen hierzu sind im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan enthalten.

Die Ausführung zum Erfordernis einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen. Hierüber wird die Gemeinde gesondert beraten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**06\_Landratsamt Oberallgäu, Technischer Umweltschutz**

Schreiben vom 14.09.2023 (Az.: SG 22 - 6100-WS-23.09 Steige)

*Die Gemeinde Oy-Mittelberg plant die 14. Änderung der Flächennutzungsplans. Hierbei soll eine ca. 1,4 ha umfassende Fläche, die südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus, nördlich der Bundesautobahn A7 und südlich der Staatsstraße 2520 liegt, als gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um eine gewerbliche Fläche (Fl.Nr. 1554, Fa. Optiform), eine öffentlich gewidmete, landwirtschaftliche Verkehrsfläche (Fl.Nr. 1562) und eine Grünfläche (Fl.Nr. 1563). Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ aufgestellt.*

*Die gewerbliche Fläche liegt im Außenbereich und soll der Erweiterung des dort ansässigen Betriebes dienen. Betriebsleiterwohnungen sollen ausnahmsweise zulässig sein. Das nächste Wohngebäude (Fl.Nr. 1548) liegt im Gewerbegebiet, ca. 75 m westlich zum bereits bestehenden Betrieb (Fl.Nr. 1554). Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt an der Staatsstraße (St2520) mit ca. 15 m Entfernung und unterhalb der Bundesautobahn A7 mit einem Abstand von ca. 190 m. Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen:*

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

*nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 55 dB(A)*

*Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark an der Autobahn“, dessen Gebiet ca. 2 km östlich und in ähnlicher Lage befindet, wurden die Verkehrsimmissionen der Staatsstraße und der Autobahn gemäß der Richtlinie RLS-90 durch Fa. Büro Sieber für das Jahr 2030 berechnet und prognostiziert (siehe Bericht vom 17.04.2019, Bericht-Nr. 18-285/a). Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die oben genannten Orientierungswerte tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Die Ergebnisse sind jedoch nur bedingt vergleichbar, da vor allem der Abstand zwischen der Bundesautobahn und des geplanten Gewerbegebiets von ca. 190 m viel weiter ist als der des Bebauungsplans „Gewerbepark an der Autobahn“ (ca. 25 m). Aus diesem Grund wurde eine Berechnung für das Jahr 2033 anhand der Daten der aktuellen Straßenverkehrszählung von Jahr 2021 durchgeführt.*

Straße	Stündliche Verkehrsmenge (M)	LKW-Anteil (p)	Stündliche Verkehrsmenge (M)	LKW-Anteil (p)
	[Kfz/h]	[%]	[Kfz/h]	[%]
	tags	tags	nachts	nachts
St2520 (# 83289168)	112	3,7	14	5,4

Unter Berücksichtigung der oben genannten Daten vom Jahr 2021 sowie der Geschwindigkeit von 130 km/h auf der Bundesautobahn und 100 km/h auf der Staatsstraße wurden unsererseits die Beurteilungspegel wie folgt ermittelt:

	Beurteilungspegel St2520 [dB(A)]	Beurteilungspegel A7 [dB(A)]	Beurteilungspegel St2520 [dB(A)]	Beurteilungspegel A7 [dB(A)]	Summe beider Straßen [dB(A)]	Summe beider Straßen [dB(A)]
Fassade	tags	tags	nachts	nachts	tags	nachts
Nordfassade	62	60	54	51	64	56
Ost-/Westfassade	59	67	51	58	68	59
Südfassade	52	70	44	61	70	62

Die Berechnungen zeigen, dass an allen Fassaden die Orientierungswerte am Tage um bis zu 5 dB(A) und in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.

Die notwendigen immissionsschutzfachlichen Anforderungen und Regelungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung von für Gewerbegebiete üblichen Emissionskontingenten nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Es ist von der gewerblichen Erweiterungsfläche ausgehend mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft zu rechnen.

Gegen die 14. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht **keine Bedenken, wenn** nachfolgende Anforderungen in die Planzeichnung, Satzung und Begründung aufgenommen werden:

- Die gesamte Planfläche ist als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes (Verkehrslärm) in der Planzeichnung darzustellen.

### **Beschluss:**

Die allgemeinen Ausführungen des Fachbereiches technischer Umweltschutz werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der seitens des technischen Umweltschutzes durchgeführten Berechnungen werden im Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ entsprechend beachtet. In der Planzeichnung (Teil A) wird die gesamte Planfläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärm) gekennzeichnet. In der Begründung mit Umweltbericht (Teil B) zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die immissionsschutzrechtliche Situation des überplanten Standortes auf Grundlage der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes aufgearbeitet und entsprechend dargelegt. Mit Berücksichtigung entsprechender immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes können auch künftig gesunde Wohnverhältnisse im Änderungsgebiet sichergestellt werden.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **10\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)**

Schreiben vom 27.09.2023 (Az.: AELF-KE-L2.2-4611-34-4)

Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt folgende Stellungnahme ab:

Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen.

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. Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendige Ausgleichsfläche auf ein Mindestmaß begrenzt werden, nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden oder eine Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen erfolgen. Der ermittelte Faktor von 0,6 ist aus Sicht des AELF Kempten zu hoch angesetzt. Wir empfehlen daher diesen nochmals zu prüfen und nach Möglichkeit zu reduzieren. Durch die Ausgleichsmaßnahmen 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:**

Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines möglichst sparsamen Umganges mit Grund und Boden stellt die aktuelle Erweiterungsplanung auf einen unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende bauliche Strukturen (Gebäude, Betriebsflächen etc.) ab. Damit kann die neu überplante Fläche auf ein Minimum (ca. 0,5 ha) reduziert werden.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte auf Ebene des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage des aktuellen „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Als ein Faktor für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist hierbei die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl heranzuziehen, die im Vorentwurf mit 0,6 festgesetzt ist. Demzufolge handelt es sich bei dem seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angesprochenen Wert (0,6) nicht um einen Ausgleichsfaktor, sondern um die im Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl. Eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs ist demnach nicht möglich. Als Ausgleichsfläche wird eine zwischen Staatsstraße und bestehenden Waldflächen liegende Restfläche in Nachbarschaft des Änderungsgebietes herangezogen, die im Randbereich bereits für den Bau eines neuen Geh- und Radweges vorgesehen ist. Bei Umsetzung der auf dieser Fläche geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Saum, Staudenflur, Extensivierung) werden die allgemein gültigen Grenzabstände berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **13\_Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau**

Schreiben vom 19.09.2023 (Az.: S431-46220.OA Mittelberg)

*Gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straße (RPS) sind Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem Mindestabstand von 7,50 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben.*

*An den Zufahrten zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 200 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt.*

*Zur Staatsstraße darf eine neue Zufahrt nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Für Pkw und Lkw ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Wendeplatz anzulegen und stets freizuhalten, um entsprechend § 10 StVO ein- und ausfahren zu können.*

### **Beschluss:**

Die vier im Bebauungsplan (Parallelverfahren) entlang der Staatsstraße geplanten Neupflanzungen sind als Hochstämmen in einem Abstand von mindestens 9 m (Fahrbahnrand zu Stamm) zum bestehenden Fahrbahnrand der St 2520 geplant und bleiben daher auch weiterhin in dieser Form Bestandteil der Planzeichnung (Teil A) im B-Planentwurf „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“. Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße werden in den textlichen Hinweisen im Textteil (Teil B) zum Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes redaktionell ergänzt.

Im Bereich der Zufahrten zur Staatsstraße werden in der Planzeichnung (Teil A) zum B-Planentwurf die geforderten Sichtdreiecke dargestellt. Zudem wird im Textteil (Teil B) zum Entwurf dieses Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung zu diesen Sichtdreiecken und den in diesen Bereichen zulässigen Anlagen redaktionell ergänzt.

Neben den bereits bestehenden Zufahrten zur Staatsstraße sind bei der aktuellen Planung keine weiteren Zufahrten geplant, auch nicht während der Bauphase.

Demzufolge sind die Bereiche zwischen den bestehenden Zufahrten in der Planzeichnung (Teil A) zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan auch bereits als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.

Die gesamte Abwicklung des Lkw- und Pkw-Verkehrs findet auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsgebietes statt, so dass auch weiterhin ein Ein- und Ausfahren auf die Staatsstraße nach den geltenden gesetzlichen Regelwerken gewährleistet werden kann.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **14\_Wassrwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 28.09.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-21995/2023)

Zur Planung (Fassung v.07.08.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine grundsätzlichen Einwände**. Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

### **Altlasten und Bodenschutz**

*Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Für die weitere Ausführungsplanung sind die einschlägigen DIN-Normen wie 19731 und 19639 anzuwenden.*

### **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.*

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

#### Schmutzwasser

*Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll über die vorhandene Kanalisation im bereits bestehenden Gewerbepark an die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg angeschlossen werden.*

#### Niederschlagswasser

*In der Begründung wird zum Niederschlagswasser zutreffend ausgeführt, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert und anfallendes Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt werden soll. Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.*

*Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. 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.*

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.*

*Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.*

*Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.*

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

*Im näheren nordöstlichen Umfeld zum Planungsbereich befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines aus dem Ortsgebiet von Oberzollhaus kommenden Zulaufbaches zur Rottach hin. Dieses Gewässer ist entsprechend den Angaben in den vorliegenden Unterlagen aber vom Vorhaben nicht direkt betroffen und liegt einige Meter tiefer als das Gelände des betroffenen Planungsbereichs.*

*Darüber hinaus ist uns im Planungsbereich kein weiteres Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.*

*Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.*

*Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.*

### **Wild abfließendes Wasser / Sturzfluten**

Auf diese Thematik wird in den vorliegenden Unterlagen z.B. unter Nr. 4.6 des Textteils sinngemäß bereits eingegangen.

### **Beschluss:**

#### **Altlasten und Bodenschutz**

Im Textteil (Teil B) zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ist bereits ein textlicher Hinweis enthalten, wie beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens im Plangebiet zu verfahren ist. Dieser wird mit dem aktuellen Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes nochmals abgeglichen und ggf. redaktionell klargestellt.

#### **Wasserversorgung**

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

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

##### Schmutzwasser

Die Ausführung zur künftigen Schmutzwasserentsorgung ist nicht zutreffend.

Das Schmutzwasser wird an die Pumpstation des Wasser- und Abwasserverbandes Oberzollhaus angeschlossen und von dort über Petersthal dem Abwasserverband Kempten zugeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt im Klärwerk des AVKE.

##### Niederschlagswasser

Infolge der nur sehr beschränkten Versickerungseignung des Untergrundes wird das im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal einem südöstlich des Plangebietes liegenden Seitenarm der Rottach zugeleitet. Hierfür hat das Landratsamt Oberallgäu, Fachbereich Wasserrecht, mit Schreiben vom 20.09.2018 eine bis zum 30.09.2038 befristete wasserrechtliche Erlaubnis ausgesprochen. Über diesen Regenwasserkanal soll auch das im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen künftig anfallende Oberflächenwasser in den Seitenarm der Rottach abgeleitet werden. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Rahmen der nachfolgenden Objekt- / Erschließungsplanung durch den Bauherren in Eigenregie wiederum über das Landratsamt Oberallgäu geführt. Die sich hierbei ggf. ergebenden Auflagen etc. (Rückhalteeinrichtungen, Vorreinigung etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Planung dann auch entsprechend beachtet. Die Begründung (Teil B) zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ wird diesbezüglich redaktionell ergänzt und konkretisiert.

#### **Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum benachbarten Oberflächengewässer, zu nicht vorhandenen Überschwemmungsgebieten sowie zu nicht vorhandenen Informationen zu Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Änderungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Gewässer 3. Ordnung bzw. entsprechende Verrohrungen etc. im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

#### **Wild abfließendes Wasser**

Die Ausführung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein.

### **Beschluss:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 20.11.2023.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**605. Aufstellung eines Bebauungsplanes für „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“**

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

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.07.2022 für die Grundstücke Fl.Nr. 1554, 1562 und 1563, jeweils Gemarkung Mittelberg, im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Oy-Mittelberg unmittelbar an der Staatsstraße 2520 sowie nördlich der Bundesautobahn A 7 und südöstlich des Ortsteils Oberzollhaus, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“ eingeleitet. Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 07.08.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 07.08.2023 in der Zeit vom 23. August 2023 bis einschließlich 29. September 2023 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.08.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Stellungnehmer erhalten anschließend eine Mitteilung über die Entscheidung zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“ (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) entsprechend berücksichtigt. Nach dessen Billigung durch den Gemeinderat ist anschließend das Verfahren zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) nach den Vorgaben des geltenden Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen.

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** ging während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahme** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 22 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 27 Gemeinden Rettenberg, Wertach, Nesselwang und Rückholz

Von folgenden **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** ging während der frühzeitigen Beteiligung zwar eine **Stellungnahme** ein, jedoch **ohne Anregungen bzw. Hinweise** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Oberzollhauser Steige“:

- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung; E-Mail vom 27.09.2023
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederl. Südbayern | Außenstelle Kempten; E-Mail vom 18.08.2023
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 28.08.2023

- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach/Schwaben; Schr. vom 13.09.2023 (Az.: ALE-SCHW-7517-2-173)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 30.08.2023
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 22.09.2023
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 20.09.2023 (Vorgang 2023483, PN)
- 21 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 25.08.2023 (Az.: RP)
- 23 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 21.08.2023
- 24 Amprion GmbH; E-Mail vom 24.08.2023 (Vorgangs-Nr. 184164)
- 25 Gemeinde Durach; Schreiben vom 22.09.2023
- 26 Markt Sulzberg; E-Mail vom 13.09.2023
- 30 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 27.09.2023

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein, welche wie folgt abgewogen werden:

### **01\_Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde**

E-Mail vom 30.08.2023 (Gz.: 24-4621.1-239/26; 24-4622.8239-32/1)

*Dem o.g. Bauleitplanvorhaben **stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Das Regierungssachgebiet Städtebau gibt folgenden Hinweis:***

*Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und vorrangig bereits ausgewiesene Bauflächen genutzt werden. Daher sind im vorliegenden Fall, Flächenpotentiale zu prüfen, vorrangig im bestehenden Gewerbegebiet Oberzollhaus. Bei dauerhaft nicht verfügbaren Flächenpotentialen sollte eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan geprüft werden.*

*Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auch wenn konkrete Festsetzungen erst im Bebauungsplan erfolgen, sollte der Entwurf der Begründung um grundsätzliche Aussagen zur geplanten Energieversorgung sowie zum Klimaschutz ergänzt werden.*

*Zudem ist angesichts eines mehr als fünfundzwanzig Jahre alten Flächennutzungsplans (1995) erneut auf die erforderliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan hinzuweisen. Auf die Vorgaben zur digitalen Bauleitplanung ([www.digitale.planung.bayern.de](http://www.digitale.planung.bayern.de)) wird verwiesen.*

### **Beschluss:**

Der Ausführung zur nicht vorhandenen Betroffenheit von landesplanerischen Belangen wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Bei der aktuellen Planung handelt es sich um eine Standortsicherung eines bereits im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes, für den im unmittelbaren Umfeld sonst keine adäquaten Flächen für die geplante Entwicklung verfügbar sind, nachdem die geplante Entwicklung aus betrieblichen Gründen im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gebäudestrukturen erfolgen muss.

Mit dem unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende bauliche Strukturen (Gebäude, Betriebsflächen etc.) kann die überplante Fläche auf ein Minimum (ca. 0,5 ha) reduziert werden, wodurch den Vorgaben nach einem möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden in besonderem Maße entsprochen werden kann. Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde kein Erfordernis gewerbliche Flächenpotenziale im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Oberzollhaus aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine bauliche Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wird die bereits bestehende Energieversorgung bei der geplanten Erweiterung fortgeführt. Demzufolge soll auch bei dem Erweiterungsbau wiederum ein Großteil der Dachfläche zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.

Zudem muss sämtliches im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und über einen bestehenden Regenwasserkanal einem südöstlich liegenden Seitenarm der Rottach zugeleitet werden. Flach- und bis zu 10° geneigte Dächer müssen im Plangebiet mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern ausgeführt werden. Entsprechende Regelungen hierzu sind bereits im Textteil zum Bebauungsplan enthalten.

Die Ausführung zum Erfordernis einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch keine Regelungsinhalte des aktuellen Verfahrens. Hierüber wird die Gemeinde eine gesonderte Entscheidung treffen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

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

Schreiben vom 29.09.2023 (Az.: SG 21 - BP)

*Auf Ebene der frühzeitigen Behördenbeteiligung nehmen wir (Landratsamt Oberallgäu: Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Kreisbrandrat) wie folgt Stellung:*

- *Aufgrund der bewegten Topographie sind Festsetzungen zu treffen, die mögliche Geländeänderungen begrenzen und verhindern, dass der gesamte Geltungsbereich planiert wird.*
- *Die abweichende Bauweise wird ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Schon aufgrund der Topographie sollte hier eine Unterteilung in mehrere Baukörper angestrebt werden.*
- *Um das Landschaftsbild zu wahren muss eine qualitative Eingrünung mit hohen Bäumen erfolgen.*
- *Das naturschutzfachliche Einvernehmen mit dem Vorhaben kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Eingriffe kompensiert werden können. (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.)*
- *Die geplanten Bäume sind zum Teil mit der Baugrenze überlagert. Es ist ein Abstand baulicher Anlagen von mindestens 1,5 Metern zum Kronen-Trauf-Bereich von Gehölzen vorzusehen. Die Baugrenze ist daher von den Gehölzen abzurücken.*

*Für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB behalten wir uns ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.*

### **Beschluss:**

- Im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine textliche Festsetzung zu maximal zulässigen Geländeänderungen im Bereich des Plangebietes redaktionell ergänzt.
- Eine Unterteilung der geplanten baulichen Erweiterung in mehrere einzelne Baukörper ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da der Gewerbebetrieb aus organisatorischen und betrieblichen Gründen auf die Ausbildung von fortlaufenden, zusammenhängenden Gebäudestrukturen angewiesen werden. Der vorhandenen Topographie wird bei der Planung durch die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenniveaus Rechnung getragen, so dass die neu geplanten Gebäudestrukturen dem natürlichen Geländeverlauf folgend von Nordwesten nach Südwesten hin auch hinsichtlich ihrer Wandhöhe und Gebäudeoberkante abfallen. Um trotz der erforderlichen zusammenhängenden Baustrukturen eine weitestmögliche Auflockerung der Fassadenstruktur im Plangebiet zu gewährleisten, wird nach jeweils 40 m zusammenhängender Fassade ein Rück-/Vorsprung der Fassade auf jeweils mindestens 15 m Länge gefordert. Mit diesen im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben kann für die geplante bauliche Erweiterung trotz der zusammenhängenden Gebäudestrukturen der Eindruck von einzelnen Gebäudeeinheiten gesichert werden. Weitergehende Vorgaben sind aus Sicht der Gemeinde für die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes nicht erforderlich.
- Mit den im nördlichen Teil des Plangebietes, außerhalb des Planumgriffes liegenden Bäumen im Straßenbegleitgrün der Staatsstraße, die auch weiterhin bestehen bleiben, sowie dem Erhalt der dichten Gehölzstrukturen im südlichen Randbereich des überplanten Areals, ist bereits eine angemessene Eingrünung des bestehenden Gewerbebestandes vorhanden. Diese wird im Bereich der nun neu einbezogenen Neubaufächen (insbesondere Fl.Nr. 1563) durch weitere Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße sowie an der südöstlichen und südwestlichen Begrenzung der neuen Gewerbeflächen noch weiter verstärkt. Mit dem Erhalt der bestehenden Baum- / Gehölzstrukturen und den geplanten Neupflanzungen kann für die geplante betriebliche Erweiterung auch künftig eine qualitative Eingrünung gesichert werden.
- Die zur Kompensation der mit der geplanten gewerblichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen / -maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Straße“ zeichnerisch und textlich festgesetzt und damit dem Bebauungsplan auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Zur Eintragung in das Ökoflächenkataster werden diese Ausgleichsflächen spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Landesamt für Umwelt gemeldet.
- Zur Sicherung einer angemessenen Entwicklung der geplanten Bäume wird die Baugrenze in der Planzeichnung (Teil A) zum Entwurf des Bebauungsplanes nochmals etwas von diesen abgerückt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

Schreiben vom 14.09.2023 (Az.: SG 22 - 6102-WS-23.09 Steige)

... Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ bestehen **aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen** in die Planzeichnung, Satzung und Begründung aufgenommen werden:

- Die gesamte Planfläche ist als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzes (Verkehrslärm) in der Planzeichnung darzustellen.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.
- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die Begründung -VORENTWURF- muss gemäß immissionsschutzfachlicher Stellungnahme aufgearbeitet werden.

### **Beschluss:**

Die allgemeinen Ausführungen des Fachbereiches technischer Umweltschutz werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

#### Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen:

Die Ergebnisse der seitens des technischen Umweltschutzes durchgeführten Berechnungen werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ entsprechend beachtet. In der Planzeichnung (Teil A) wird die gesamte Planfläche als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärm) gekennzeichnet. Darüber hinaus wird im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt, dass die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen sind. Zudem wird im Textteil (Teil B) textlich festgesetzt, dass die Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen sind, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen. In der Begründung mit Umweltbericht (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes wird die immissionsschutzrechtliche Situation des Plangebietes auf Grundlage der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes aufgearbeitet und entsprechend dargelegt. Mit Berücksichtigung dieser Maßnahmen können auch künftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

#### Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Die Ausführungen des technischen Umweltschutzes werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **09\_Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat**

Schreiben vom 23.08.2023

*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.

#### Hinweis:

*Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser ( z.B. Zisterne) vorzuhalten.*

*Es ist zu berücksichtigen dass Industriebauten > 5000 m<sup>2</sup> eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.*

### **Beschluss:**

Zur Thematik „Abwehrender Brandschutz“ ist im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ bereits ein entsprechender textlicher Hinweis enthalten, der mit den aktuellen

Vorgaben und Ausführungen der Fachdienststellen nochmals abgeglichen und im Entwurf des Bebauungsplanes ggf. redaktionell konkretisiert wird.

Die Löschwasserversorgung (derzeitige Hydrantenentfernung ca. 300 m) wird im Zuge der Gesamterschließung sichergestellt. Die notwendigen Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Dies kann durch einen zusätzlichen Hydrantenstandort oder durch einen Löschwasserbehälter erfolgen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **10\_Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)**

Schreiben vom 27.09.2023 (Az.: AELF-KE-L2.2-4612-34-14)

*Das AELF Kempten (AELF KE) – Bereich Landwirtschaft gibt zu obigem Verfahren folgende Stellungnahme ab:*

*Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen. 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.*

*Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendige Ausgleichsfläche auf ein Mindestmaß begrenzt werden, nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden oder eine Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen erfolgen.*

*Der ermittelte Faktor von 0,6 ist aus Sicht des AELF Kempten zu hoch angesetzt. Wir empfehlen daher diesen nochmals zu prüfen und nach Möglichkeit zu reduzieren. Durch die Ausgleichsmaßnahmen 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:**

Die Ausführungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines möglichst sparsamen Umganges mit Grund und Boden stellt die aktuelle Erweiterungsplanung auf einen unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende bauliche Strukturen (Gebäude, Betriebsflächen etc.) ab. Damit kann die neu überplante Fläche auf ein Minimum (ca. 0,5 ha) reduziert werden.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage des aktuellen „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Als ein Faktor für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist hierbei die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl heranzuziehen, die im Vorentwurf mit 0,6 festgesetzt ist. Demzufolge handelt es sich bei dem seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angesprochenen Wert (0,6) nicht um einen Ausgleichsfaktor, sondern um die im Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl. Eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs ist demnach nicht möglich. Als Ausgleichsfläche wird eine zwischen Staatsstraße und bestehenden Waldflächen liegende Restfläche in Nachbarschaft des Plangebietes herangezogen, die im Randbereich bereits für den Bau eines neuen Geh- und Radweges vorgesehen ist. Bei Umsetzung der auf dieser Fläche geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Saum, Staudenflur, Extensivierung) werden die allgemein gültigen Grenzabstände berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **13\_Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau**

Schreiben vom 19.09.2023 (Az.: S431-46220.OA Mittelberg)

*Gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straße (RPS) sind Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem Mindestabstand von 7,50 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass die Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben.*

*An den Zufahrten zur Staatsstraße sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke auf 200 m Länge (gemessen in den jeweiligen Fahrspurachsen) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten, soweit es das Baugrundstück überdeckt.*

*Zur Staatsstraße darf eine neue Zufahrt nicht angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten. Für Pkw und Lkw ist auf dem Grundstück ein ausreichend großer Wendepplatz anzulegen und stets freizuhalten, um entsprechend § 10 StVO ein- und ausfahren zu können.*

#### **Beschluss:**

Die vier entlang der Staatsstraße geplanten Neupflanzungen sind als Hochstämme in einem Abstand von mindestens 9 m (Fahrbahnrand zu Stamm) zum bestehenden Rand der Fahrbahn der St 2520 geplant und bleiben daher auch weiterhin in dieser Form Bestandteil der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“. Die Hinweise des Staatlichen Bauamtes zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße werden in den textlichen Hinweisen im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes redaktionell ergänzt. Im Bereich der Zufahrten zur Staatsstraße werden in der Planzeichnung (Teil A) zum Entwurf des Bebauungsplanes die geforderten Sichtdreiecke dargestellt. Zudem wird im Textteil (Teil B) zum Entwurf des Bebauungsplanes eine textliche Festsetzung zu diesen Sichtdreiecken und den in diesen Bereichen zulässigen Anlagen redaktionell ergänzt.

Neben den bereits bestehenden Zufahrten zur Staatsstraße sind bei der aktuellen Planung keine weiteren Zufahrten geplant, auch nicht während der Bauphase. Demzufolge sind die Bereiche zwischen den bestehenden Zufahrten in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan auch bereits als „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.

Die gesamte Abwicklung des Lkw- und Pkw-Verkehrs findet auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes statt, so dass auch weiterhin ein Ein- und Ausfahren auf die Staatsstraße nach den geltenden gesetzlichen Regelwerken gewährleistet werden kann.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **14\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 28.09.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-21995/2023)

zu oben genannter Planung (Fassung vom 07.08.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht **keine grundsätzlichen Einwände**. Wir bitten um Beachtung der folgenden Empfehlungen und Hinweise:

##### ***Altlasten und Bodenschutz***

*Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Für die weitere Ausführungsplanung sind die einschlägigen DIN-Normen wie 19731 und 19639 anzuwenden.*

##### **Beschluss:**

Im Textteil (Teil B) zum Bebauungsplan „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ist bereits ein textlicher Hinweis enthalten, wie beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens im Plangebiet zu verfahren ist. Dieser wird mit dem aktuellen Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes nochmals abgeglichen und ggf. redaktionell klargestellt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 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 des Wasserwirtschaftsamtes zu Trinkwasserschutzgebieten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten oder privaten Trinkwasserversorgungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

###### **Schmutzwasser**

*Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll über die vorhandene Kanalisation im bereits bestehenden Gewerbepark an die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg angeschlossen werden.*

###### **Niederschlagswasser**

*In der Begründung wird zum Niederschlagswasser zutreffend ausgeführt, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert und anfallendes Niederschlagswasser wieder dem Untergrund zugeführt werden soll. Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.*

*Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. 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.*

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können*

### **Beschluss:**

#### **Schmutzwasser**

Die Ausführung zur künftigen Schmutzwasserentsorgung ist nicht zutreffend.

Das Schmutzwasser wird an die Pumpstation des Wasser- und Abwasserverbandes Oberzollhaus angeschlossen und von dort über Petersthal dem Abwasserverband Kempten zugeleitet. Die Abwasserreinigung erfolgt im Klärwerk des AVKE.

#### **Niederschlagswasser**

Infolge der nur sehr beschränkten Versickerungseignung des Untergrundes wird das im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal einem südöstlich des Plangebietes liegenden Seitenarm der Rottach zugeleitet. Hierfür hat das Landratsamt Oberallgäu, Fachbereich Wasserrecht, mit Schreiben vom 20.09.2018 eine bis zum 30.09.2038 befristete wasserrechtliche Erlaubnis ausgesprochen. Über diesen Regenwasserkanal soll auch das im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen künftig anfallende Oberflächenwasser in den Seitenarm der Rottach abgeleitet werden. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Rahmen der nachfolgenden Objekt- / Erschließungsplanung durch den Bauherren in Eigenregie wiederum über das Landratsamt Oberallgäu geführt. Die sich hierbei ggf. ergebenden Auflagen etc. (Rückhalteeinrichtungen, Vorreinigung etc.) werden im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung der Planung dann auch entsprechend beachtet. Die Begründung (Teil C) zum Entwurf des Bebauungsplanes wird diesbezüglich redaktionell ergänzt und konkretisiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

*Im näheren nordöstlichen Umfeld zum Planungsbereich befindet sich ein Oberflächengewässer in Form eines aus dem Ortsgebiet von Oberzollhaus kommenden Zulaufbaches zur Rottach hin. Dieses Gewässer ist entsprechend den Angaben in den vorliegenden Unterlagen aber vom Vorhaben nicht direkt betroffen und liegt einige Meter tiefer als das Gelände des betroffenen Planungsbereichs. Darüber hinaus ist uns im Planungsbereich kein weiteres Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.*

*Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.*

### **Beschluss:**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zum benachbarten Oberflächengewässer, zu nicht vorhandenen Überschwemmungsgebieten sowie zu nicht vorhandenen Informationen zu Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Bereich des Plangebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Gewässer 3. Ordnung bzw. entsprechende Verrohrungen etc. im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Wild abfließendes Wasser / Sturzfluten**

Auf diese Thematik wird in den vorliegenden Unterlagen z.B. unter Nr. 4.6 des Textteils sinngemäß bereits eingegangen.

**Beschluss:**

Die Ausführung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**20\_Allgäuer Überlandwerk GmbH (AÜW), Abteilung Netze und Anlagen**

Schreiben vom 19.09.2023

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

*Das Areal ist aktuell über eine Maststation versorgt. Falls sich die elektrische Versorgungsleistung maßgeblich erhöht, kommt die bestehende Trafostation an die Leistungsgrenze und muss evtl. ersetzt werden. Die Ausweisung eines Standortes für diese **Trafostation** wäre im Zuge des Bebauungsplanverfahrens **sinnvoll**. Im Zuge der Baugebieterschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandfrei. Zum Bebauungsplan haben **wir weiter keine Anregungen oder Bedenken**.*

**Beschluss:**

Die Ausführungen der AllgäuNetz GmbH & Co. KG werden zur Kenntnis genommen.

Bei der aktuellen Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung einer möglichen Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes, der bereits an die erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Telekommunikation etc.) angeschlossen ist. In einer ergänzenden Ortsbesichtigung wurde die Notwendigkeit einer Trafostation für die Betriebserweiterung bestätigt. Deshalb wird ein neuer Trafostation-Standort in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**32\_Wasserverband Oberzollhaus**

Schreiben vom 01.09.2023

*Der Wasserverband Oberzollhaus ist für die Wasserversorgung und für die Schmutzwasserentsorgung im räumlichen Geltungsbereich zuständig. Die weitere Abwasserbehandlung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Kempten. Die Schmutzwasserentsorgung ist ausgelegt auf rein häusliches bzw. vergleichbares Abwasser. Davon abweichende Einleitungen sind im Vorfeld mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen und freizugeben.*

*Darüber hinaus sind die Satzung, die Gebührenordnung, die Abwasserbeseitigungsordnung und die Wasserbezugsordnung des Wasserverbandes Oberzollhaus einzuhalten und bindende Vorgaben. Nach Durchsicht und Überprüfung der Unterlagen folgende Hinweise:*

- 1. Keinesfalls darf auftretendes Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen sowie Niederschlagswasser in die Verbandskanäle eingeleitet werden. Die entsprechenden Kanalkapazitäten sind hierfür nicht ausreichend.*
- 2. Eine eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von in Punkt 1 genanntem Wasser obliegt der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn und sind von diesem zu beantragen bzw. beizustellen.*
- 3. Die Gebäude auf der Fl.Nr. 1554 sind bereits an das örtliche Wasserversorgungsnetz sowie an das Schmutzwasserentsorgungsnetz angebunden. Zukünftig weitere Gebäude im Gewerbegebiet „Oberzollhauser Steige“ sind über die heute vorhandenen Bestandsgebäude an das Wasser- bzw. Schmutzwassersystem anzuschließen.*

**Beschluss:**

Die Ausführungen des Wasserverbandes Oberzollhaus werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die

konkrete Planung der Schmutzwasserentsorgung der geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen erfolgt im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes in Eigenregie durch den Bauherrn. Dieser bzw. dessen Planer wird zu gegebener Zeit direkt mit dem Wasserverband Kontakt aufnehmen.

1. Im Status quo wird das im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser über einen Regenwasserkanal einem südöstlich des Plangebietes liegenden Seitenarm der Rottach zugeleitet. Hierfür hat das Landratsamt Oberallgäu, Fachbereich Wasserrecht, mit Schreiben vom 20.09.2018 eine bis zum 30.09.2038 befristete wasserrechtliche Erlaubnis ausgesprochen. Über diesen Regenwasserkanal soll auch das im Bereich der gewerblichen Erweiterungsflächen künftig anfallende Oberflächenwasser ebenfalls wieder in den Seitenarm der Rottach abgeleitet werden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser, Wasser aus Drainagen etc. in die Verbandskanäle ist auch weiterhin nicht vorgesehen.
2. Das für die unter 1. genannte Einleitung des Niederschlagswassers in den Seitenarm der Rottach erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Rahmen der nachfolgenden Objekt- / Erschließungsplanung durch den Bauherrn in Eigenregie über das Landratsamt Oberallgäu geführt.
3. Wie vom Wasserverband angeführt, werden die im Plangebiet neu geplanten gewerblichen Gebäude über die bereits vorhandenen Bestandsgebäude an das Wasser- bzw. Schmutzwassersystem angeschlossen. Die konkrete Planung hierfür erfolgt durch den Bauherrn in Eigenregie im nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0                      Gemeinderat Werner Zitt nahm entsprechend Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

**Von der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein.**

#### **Beschluss:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“ ein.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **a) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbeerweiterung Oberzollhauser Steige“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 20.11.2023.
2. Es ist das weitere Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **606. Verschiedenes, Anfragen**

#### **a) Adventsmarkt in der Schule Oy am Di. 28.11.2023**

Der Vorsitzende informiert über die Einladung des UFO e.V. zum Adventsmarkt in der Schule Oy am Di. 28.11.2023 ab 16.00 Uhr

#### **b) Abschluss der Aktion „Streuobst für alle“**

Gemeinderätin Springkart berichtet, dass vergangenen Mittwoch 102 Obstbäume an die Teilnehmer der Aktion „Streuobst für alle“ ausgegeben werden konnten. Die Teilnahme an diesem staatlichen Förderprogramm wurde vom Klimabeirat initiiert. Ein Dank geht auch an die Verwaltung des Rathauses für die gute Organisation und Durchführung des Projektes.

c) Baustand Gehweg Kressen

Gemeinderat Olbrich erkundigt sich nach dem Baustand des Gehweges in der Kressener Straße. Der Vorsitzende führt aus, dass das schlechte Wetter der letzten Wochen den Baufortschritt leider verzögert haben. Eine Asphaltierung des Gehweges vor Winterbeginn ist jedoch fest vorgesehen. Die Straße soll über die Wintermonate nutzbar sein. Hierfür ist es jedoch auch erforderlich, dass die Bauarbeiten am Hampp-Haus weiter voranschreiten. Nach Aussage der Hochbaufirma soll hierzu die Baugrube nach Baufortschritt wieder verfüllt werden.