

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2023**

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

### **589. Neubau der Fußwegebrücke „Kuhbrücke“ bei Riedis** Wasserrechtliche Grundlagen und Vorplanung

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende den planenden Ingenieur Heribert Hartmann.

Nach verschiedenen Ortsbesichtigungen wurde die grundsätzliche Zielsetzung definiert, eine neue Brückenkonstruktion auf neuen Widerlagern, die möglichst tief abgesenkt sind, aufzusetzen. Die hierfür notwendige Wasserspiegelberechnung (HQ100) konnte das Wasserwirtschaftsamt Kempten nicht durchführen, so dass hierfür das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen & Co. beauftragt wurde. Als Berechnungsgrundlage wurde das digitale Geländemodell des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft verwendet.

Auf der Grundlage der Berechnungen des Ing.Büros und unter Beachtung des notwendigen Freibordes kann eine neue Brückenkonstruktion gegenüber dem Bestand auf der Nordseite um ca. 1 ½ m abgesenkt werden. Auf der Südseite ist nur eine geringe Höhenreduzierung um ca. 30 – 40 cm möglich. Dies ergibt sich aus dem einzuhaltenden Abstand von 1 m zwischen Unterkante Brücke und dem ermittelten Wasserspiegel der Rottach bei HQ 100.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist mit folgenden weiteren Verfahrensschritten und Kosten zu rechnen:

- Erarbeitung Antragsunterlagen Wasserrecht:	2.000 € - 3.000 €
- Statische Berechnung Brücke/Widerlager	5.000 € - 7.000 €
- Sanierung Brückenwiderlager	5.000 € - 15.000 €
- Kosten Brückenbau (je nach Ausführung)	35.000 € - 55.000 €
<b>Gesamt:</b>	<b>47.000 € - 80.000 €</b>

Auch wenn die ersten Überlegungen bereits mit dem WWA Kempten abgestimmt wurden, wird empfohlen, vor weiteren statischen Berechnungen und Ausführungsplanungen zunächst eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Darüber hinaus erfolgen die Zuwegungen zur Brücke auf beiden Seiten bisher teilweise über Privatgrund. Auch diese Wegetrassen sind vor weiteren Investitionen zu sichern.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Kosten wird in der sich anschließenden Diskussion die Notwendigkeit der Kuhbrücke hinterfragt. Hierzu wird ausgeführt, dass die Brücke in das gemeindliche Wanderwegenetz eingebunden ist und neben der Kreisstraße in Höhe der Greifenmühle auf längerer Strecke die einzige Möglichkeit ist, über die Rottach zu gelangen. Finanzielle oder arbeitstechnische Unterstützung beim Brückenbau durch die örtliche Bevölkerung wäre wünschenswert.

Ingenieur Hartmann bestätigt auf Nachfrage, dass die Sanierung der bestehenden Brückenwiderlager die wirtschaftlichste Lösung ist. Auch soll die Lage der bestehenden Brücke erhalten werden, da der Bachtobel in diesem Bereich am schmalsten ist und damit eine Brückenspannweite von ca. 12 m ausreichend ist.

### **Beschluss:**

Zur Erarbeitung der notwendigen Wasserrechtsunterlagen werden die hierfür erforderlichen Ingenieurleistungen beauftragt. Gleichzeitig sind die Zugangswege vertraglich zu sichern.

Abstimmungsverhältnis: 12 : 2

### **590. Einbeziehungssatzung „Faistenoy – Brunnenstraße-Nord“**

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer wohnbaulichen Abrundung auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, am nordwestlichen Rand der Ortslage Faistenoy und unmittelbar westlich der Brunnenstraße, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 14.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für eine Einbeziehungssatzung für eine Grundstücksteilfläche Fl.Nr. 4156, Gmkg. Mittelberg gefasst. Grundlage hierfür ist § 34 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Diese Satzung wird unter der Bezeichnung Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung erfolgt im sog. vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2

BauGB abgesehen werden konnte. Zudem konnte auf ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

Der vom Gemeinderat am 17.07.2023 gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“, bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) und der Begründung (Teil B), jeweils in der Fassung vom 17.07.2023, wurde vom 31. Juli 2023 bis einschließlich 01. September 2023 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB). Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26.07.2023 gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB an der Planung beteiligt und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen sind nun vom Gemeinderat zu behandeln und abzuwägen.

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

- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 22 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 26 Gemeinden Sulzberg, Rettenberg, Wertach, Nesselwang, Görisried und Rückholz
- 32 Wasserverband Faistenoy
- 33 Wasserverband Haslach

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

- 01 Reg. von Schwaben, Höhere Landesplanung; E-Mail vom 02.08.2023 (Gz.: 24-4622.8239-31/1)
- 02 Regionaler Planungsverband Allgäu; E-Mail vom 23.08.2023
- 03 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern-Außenstelle Kempten; E-Mail v. 26.07.23
- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreisstraßentiefbauverwaltung; E-Mail vom 07.08.2023
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben; Schreiben vom 31.08.2023 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 13 Staatliches Bauamt Kempten; Schreiben vom 26.07.2023 (Az.: S131-4622.OA Oy-Mittelberg)
- 17 Handwerkskammer für Schwaben, Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT; E-Mail vom 30.08.2023
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 11.08.2023
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 11.08.2023 (Vorgang 2023413)
- 23 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 26.07.23
- 24 Amprion GmbH; E-Mail vom 03.08.2023 (Vorgangs-Nr. 182918)
- 25 Gemeinde Durach; Schreiben vom 01.08.2023

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

**04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
Schreiben vom 29.08.2023 (Az.: P-2023-3636-1\_S2)

*Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:*

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Gegen die vorliegende Einbeziehungssatzung bestehen seitens der **Baudenkmalpflege keine Einwände**.

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

*Derzeit sind im Bereich des Vorhabens **keine Bodendenkmäler bekannt**. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.*

*Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.*

Art. 8 (1) BayDSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).*

*Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).*

### **Beschluss:**

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei künftigen Schriftwechseln in dieser Angelegenheit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden auch das zuständige Sachgebiet und das Aktenzeichen angeführt.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Auch der Gemeinde sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Nachdem jederzeit mit Funden gerechnet werden kann, sind in den textlichen Hinweisen zur Satzung bereits entsprechende Hinweise zur Meldepflicht von derartigen Funden nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG enthalten.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

## **05 Landratsamt Oberallgäu Bauamt - Bauleitplanung / Techn. Immissionsschutz / Untere Naturschutzbehörde / Kreisbrandrat**

Schreiben vom 31.08.2023 (Az.: SG 21 – Pf/Bauplanungsrecht)

*Mit Schreiben vom 26.07.2023 hatten Sie das Landratsamt Oberallgäu um Stellungnahme zu oben genannter Einbeziehungssatzung gebeten. Die betroffenen Fachstellen haben sich wie folgt geäußert:*

### **1. Bauamt – Bauleitplanung**

*In der Satzungsbegründung sollte dargelegt werden, dass die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB vorliegen und somit § 13 BauGB anwendbar ist.*

### **Beschluss:**

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung wird dahingehend redaktionell konkretisiert, dass auf das Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB und damit der Anwendbarkeit des § 13 BauGB hingewiesen wird.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **2. Ortsplanung**

*Der geplante Baukörper inkl. Garage sollte nicht über die nördliche Außenwand des Hauptgebäudes des östlich benachbarten Gebäudes „Brunnenstraße 20“ hinausgehen. Die geplante Bebauung sollte, wie das östliche Nachbargebäude, max. 1 ½ geschossig und mit gleicher Dachlandschaft ausgeführt werden. Gärten sollten für das Vorhaben ausgeschlossen werden. Dies wurde bereits im Vorfeld so kommuniziert.*

*In Anlehnung an die bestehenden städtebaulichen Strukturen an allen anderen Ortseingangsbereichen der Ortslage Faistenoy ist die geplante Bebauung so verortet, dass zu der Außenwand des*

*Hauptbaukörpers auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein geringer Versatz eingehalten wird. Das neue Gebäude geht dabei aber trotzdem nicht über die Außenkante des markanten Garagengebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite hinaus. Aus Sicht der Gemeinde fügt sich die geplante Verortung des künftigen Gebäudes im Bereich der Einbeziehungssatzung damit in die typische, durch Versätze bestimmte Baustruktur des Ortes Faistenoy ein, so dass an dieser auch weiterhin festgehalten wird.*

Bauamtsleiter Haug erläutert, dass durch die vom Bauherrn gewählten zwei Vollgeschosse eine bessere Nutzung und Belichtung des Obergeschosses ermöglicht wird. Dadurch wird der evtl. Aufbau von Dachgauben entbehrlich und die flache Dachneigung von 20° sorgt für eine ruhige Dachlandschaft. Allerdings ermöglicht das vorhandene Gelände, die in der Einbeziehungssatzung vorgegebenen maximalen First- und Wandhöhen noch einmal zu reduzieren. Dadurch wird der nördliche Teil des geplanten Wohnhauses etwas in das Erdreich versetzt und die Höhenwirkung des Gebäudes weiter abgemildert. Bei einer Reduzierung auf eine max. Wandhöhe von 943,85 m üNN (- 65 cm) und einer max. Firsthöhe von 945,75 m üNN (- 75 cm) ist der gegenständliche Neubau gegenüber dem östlichen Bestandsgebäude nur noch ca. 75 cm höher. In der sich anschließenden Diskussion wird die vorgeschlagene Reduzierung mehrheitlich befürwortet, wobei in der Erörterung teilweise auch ausgeführt wird, dass das Gebäude zu groß erscheint.

### **Beschluss:**

Die Ausprägung und Gestaltung des im Satzungsgebiet geplanten Gebäudes ist so gewählt, dass sich das neue Gebäude in seiner äußeren Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in die Gebäudestrukturen der Umgebung integrieren lässt.

Nachdem sich in der Ortslage Faistenoy bereits ähnlich gestaltete und ausgeformte Gebäude befinden, sieht die Gemeinde keine Gefahr der Entstehung eines baulichen / gestalterischen Fremdkörpers im Bereich des Satzungsgebietes. Um den Bedenken des Landratsamtes bezüglich der Höhenentwicklung entgegenzukommen, wird die max. Wandhöhe auf 943,85 m üNN (- 65 cm) und die max. Firsthöhe auf 945,75 m üNN (- 75 cm) reduziert. Dadurch fügt sich das Gebäude noch mehr in die umliegende Bebauung ein und die Höhenwirkung am Ortseingang wird weiter abgemildert. Nachdem das neue Gebäude ohne Gauben ausgeführt werden soll, wird im Satzungstext die Unzulässigkeit von Gauben und sonstigen Dachaufbauten zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **3. Naturschutz**

*Die Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens 30 Tage nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde oder durch ein Planungsbüro an das Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Ökoflächenkataster zu melden.*

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zur Meldung der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an das Landesamt für Umwelt mit dem Ziel der Eintragung in das Ökoflächenkataster werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde entsprechend beachtet.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **4. Immissionsschutz**

*Durch die Einbeziehungssatzung soll eine 230-mB-Fläche (Teilfläche von Fl.Nr. 4156) im Außenbereich mit in das Dorfgebiet einbezogen werden. Ziel ist der Bau eines neuen Wohngebäudes der Grundstück-Eigentümer Familie Diepolder. Der Abstand des Grundstücks zu umliegenden Gebäuden, in denen Tierhaltung (2 Esel auf Fl.Nr. 3751) und eine Ferienwohnung (Fl.Nr. 3751) betrieben wird, ist mind. 20 m und daher ausreichend, um innerhalb eines Dorfgebietes gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können. Da innerhalb des Dorfgebietes, die im Dorfgebiet herkömmlichen und ortsüblichen Gerüche und Geräusche von den Bewohnern der umliegenden Wohnungen, geduldet werden müssen, ist auch mit keiner Einschränkung umliegender landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.*

### **Beschluss:**

Die immissionsschutzrechtlichen Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

## **5. Kreisbrandrat**

*Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Einwände.*

### **Beschluss:**

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

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

Schreiben vom 21.08.2023 (Az.: AELF-KE-L2.2-4612-34-13)

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

*Der aufgenommene Passus bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen auf Seite 13 wird begrüßt. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind. In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden. Durch 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 zur Duldungsverpflichtung landwirtschaftlicher Emissionen und deren Absicherung mittels Grunddienstbarkeit wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber privatrechtliche Regelungen und damit keine Regelungsinhalte der plangegenständlichen Einbeziehungssatzung.

Die naturschutzrechtliche Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird insbesondere durch die Pflanzung von drei Obstbäumen im Randbereich des Satzungsgebietes gewährleistet. Darüber hinaus müssen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden. Der Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen kann damit auf das aktuell notwendige Minimum beschränkt. Die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen werden bei der Umsetzung der Planung entsprechend beachtet. Zur Klarstellung wird im Satzungstext ein redaktioneller Hinweis zu Grenzabständen ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

## **14\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 18.08.2023 (Az.: 1-4622-OA 128-19106/2023)

*Zu oben genannter Planung (Fassung vom 17.07.2023) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Wir bitten um Beachtung folgender fachlicher Empfehlungen und Hinweise:*

### **Altlasten und Bodenschutz**

*Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.*

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

*Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagement-konzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der*

*Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.*

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

*Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.*

### **Beschluss:**

In den redaktionellen Hinweisen zum Satzungstext sind bereits Hinweise zur Thematik „Altlasten und Bodenschutz“ aufgeführt. Diese werden nochmals mit den aktuellen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes abgeglichen und bei Bedarf zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 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 zu Trinkwasserschutzgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Bereich des Satzungsgebietes sind keine privaten Trinkwasserversorgungen vorhanden.

Das neue Wohngebäude wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

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

*Es ist nur ein Einzelhaus geplant. Die Entsorgung des Abwassers ist durch Anschluss an die örtliche Kanalisation gesichert. Der Umgang mit Niederschlagswasser ist in vorliegender Begründung unter 4.4 Niederschlagsbeseitigung ausreichend beschrieben.*

### **Beschluss:**

Wie vom Wasserwirtschaftsamts dargestellt wird das häusliche Abwasser des neuen Wohngebäudes an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Die Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

*Uns ist im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregeneignisse 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 hier 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 beachtet werden müssen.*

### **Beschluss:**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinde ist im Bereich des Satzungsgebietes bzw. dessen unmittelbarem Umfeld weder ein Gewässer 3. Ordnung noch ein verrohrtes Gewässer bekannt. Bei dem geplanten Vorhaben sind demnach diesbezüglich keine besonderen wasserwirtschaftlichen Belange und/oder wasserrechtlichen Tatbestände zu beachten.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

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

*Das Planungsgebiet liegt im geneigten Gelände. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der den weiteren Planungen und Verfahrensschritten zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.*

*Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein. Wir verweisen im Zusammenhang mit wildabfließendem Wasser bzgl. Nachbarschutz auch auf die Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).*

### **Beschluss:**

Die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes zu wild abfließendem Wasser und Sturzfluten werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung entsprechend beachtet. In den redaktionellen Hinweisen zum Satzungstext sind bereits Hinweise zur Thematik „Wild abfließendes Wasser / Sturzfluten“ aufgeführt. Diese werden nochmals mit den aktuellen Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes abgeglichen und bei Bedarf zur Klarstellung redaktionell ergänzt

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **20\_AllgäuNetz GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 10.08.2023

*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. Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Auf dem Gelände verläuft ein durch Dienstbarkeit gesichertes Mittelspannungskabel, welches außerhalb des geplanten Bauwerks verläuft.*

*Sollte eventuell eine Anpassung z. B. durch Oberflächenanpassungen notwendig sein, weisen wir darauf hin, dass wir eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten an unseren Anlagen verursachergerecht durchführen und abrechnen werden. Zur Einbeziehungssatzung haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.*

### **Beschluss:**

Die allgemeinen Ausführungen der AllgäuNetz GmbH & Co.KG werden zur Kenntnis genommen. Die konkrete Erschließungsplanung wird im Vollzug der Einbeziehungssatzung in Eigenregie durch den künftigen Bauherren bzw. dessen Planer durchgeführt, die in diesem Zusammenhang direkt mit den zuständigen Spartenträgern in Kontakt treten werden. Die Ausführungen zu dem Mittelspannungskabel im Bereich des überplanten Geländes werden als Information für den künftigen Bauherren bzw. dessen Planer in den redaktionellen Hinweisen zum Satzungstext redaktionell ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **21\_Fernwasserversorgung Oberes Allgäu**

Schreiben vom 02.08.2023 (Az.: RP)

Wir haben gegen das o.g. Vorhaben **keine Einwände**. Zur Info, auf der südlichen Seite von dem Grundstück befindet sich eine Wasserleitung, dessen Versorgungssicherheit nicht gefährdet werden darf.

### **Beschluss:**

Die Ausführungen zur Wasserleitung werden zur Kenntnis genommen. Die genannte Leitung verläuft deutlich außerhalb des Satzungsgebietes und wird demnach durch die aktuellen Planungen nicht tangiert.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Abwägung zur Stellungnahme der Öffentlichkeit:**

#### **B1\_Bürger von Faistenoy (23 Unterzeichner)**

Schreiben vom 16.08.2023

*Die Bürger lehnen die Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundung Faistenoy-Brunnenstraße Nord Flur Nr. 4156 vom 17.07.23 für die Einzelbaumaßnahme grundsätzlich ab, da hierfür keine objektiven Gründe und Notwendigkeiten bestehen. Der Außenbereich gilt als schützenswert und sollte nur dann zur Bebauung in Betracht kommen, wenn objektive Gründe dafür sprechen. Beim Bauherren liegt grundsätzlich keine Privilegierung für das Bauvorhaben vor. Der bereits bestehende Baukörper auf dem Grundstück ist vom Volumen für einen Nichtlandwirt geeignet, durch Umbau den Wohnraum für eine weitere Familie unterzubringen. Objektive Argumente für den Erhalt der Scheune/Tenne liegen nicht vor, jeder andere Bauherr muss mit dieser Größe am Grundstück und Bauvolumen ebenfalls zurecht kommen.*

*Eine Umnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden auch zu Wohnzwecken ist grundsätzlich gewollt und auch erstrebenswert, dem Leerstand großer Objekte ist als Gemeinde entgegen zu wirken, was in diesem Fall unseres Erachtens nicht umfangreich genug abgewogen wurde. Für die landwirtschaftlichen Maschinen, die zur Betreuung der Pensionsrinder notwendig sind, wäre zum Unterstellen auch ein Stadel eine Möglichkeit.*

*Darf die Scheune/Tenne denn trotzdem später zu Wohnraum noch ausgebaut werden? Hier wäre dann, wegen dem derzeit vom Bauherr vorgegebenen notwendigen Erhalt, eine Auflage zum Nichtausbau notwendig, da ansonsten für einen nicht Privilegierten ein Zusatzvolumen im Außenbereich geschaffen wurde dem jegliche Grundlage entbehrt. Warum das Baukonzept im Bauausschuss behandelt wurde und nicht im Gemeinderat, obwohl das Baukonzept zur Abwägung für die Erstellung der Ortsabrundungssatzung herangezogen wurde ist uns nicht klar. Die bisherige Vorentscheidung dazu wurden ebenfalls im Gemeinderat beschlossen. Hätte dann nicht auch dieser Beschluss über das Baukonzept vom Gemeinderat beschlossen werden müssen?*

*Es sind auch die Abwägungen des Landratsamtes als übergeordneter Fachbehörde nicht vollständig mit eingeflossen, den Geltungsbereich eng zu fassen, den Baukörper an der nördlichen Außenwand abzuschließen und die Bebauung 1½ geschossig auszuführen. Unter einer engen Fassung würden wir verstehen, dass hier maximal ein Einfamilienhaus entstehen darf und nicht wie vorgesehen eine Wohneinheit mit*

*zusätzlicher Ferienwohnung. Bei der nördlichen Außenwand sehen wir die Baugrenze beim Hauptgebäude und nicht die Orientierung an der Außenwand des Nebengebäudes der Garage. Zudem wurde ein zweigeschossiges Gebäude geplant, trotz des Hinweises des Landratsamtes, dass hier maximal ein 1½ geschossiges Gebäude entstehen darf. Alle Aspekte des Landratsamtes die für eine Verträglichkeit zur Einbeziehung hervorgebracht wurden, sind unseres Erachtens nicht eingehalten. In der Vergangenheit wurden auf der gegenüberliegenden Straßenseite ebenfalls im Außenbereich mehrfach Bauanfragen abgelehnt, die vor ca. 35 Jahren bereits von der Gemeinde genehmigt wurde und dann durch Beschwerden von Bürgern aus Faistenoy dann doch abgelehnt wurde.*

*Auch 2013 wollte eine junge, einheimische Familie dort bauen, dies war bereits vom damaligen Landrat für genehmigungsfähig gehalten worden. Bisher hatte die Familie kein Interesse daran, dass sowohl auf ihrer Straßenseite, als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite neue Objekte entstehen. Durch die damalige Ablehnung wurde vielen einheimischen Familien die Möglichkeit genommen für sich Wohnraum zu schaffen. Da bereits damals unseres Erachtens eine Überplanung des gesamten Areals notwendig gewesen wäre. Eine Aussage damals vom Bürgermeister war, sie sollen sich für das Baugebiet in Oy (Im Schwändle) bewerben. Die Familie hätte unseres Wissens nach bereits eine Zusicherung für einen Bauplatz in Mittelberg (Mühlbachblick) gehabt und dieser wurde jedoch von der Familie selbst abgelehnt.*

*Wäre es nicht sinnvoll, eine Ortsabrundung vorzunehmen, um es mehreren einheimischen jungen Familien in den nächsten Jahren zu ermöglichen in ihrem Ort sich eine Zukunft aufbauen zu können.  
Dieses Schreiben ging in gleicher Form ebenfalls an das Landratsamt Sonthofen.*

### **Beschluss:**

a) Bei dem mit der Einbeziehungssatzung teilweise überplanten Grundstück handelt es sich um einen Teil einer ehemaligen Landwirtschaft mit Milchviehbetrieb. Aktuell wird diese Landwirtschaft von der Eigentümerfamilie im Nebenerwerb mit Pensionsvieh betrieben. Zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören darüber hinaus auch noch ca. 14,5 ha Fläche (Wald und Grünland), die von der Eigentümerfamilie vollumfänglich selbst bewirtschaftet werden. Ein Sohn der Familie ist gelernter Landwirtschaftsmeister und führt den Betrieb federführend, wobei eine langfristige Fortführung des Betriebes, ggf. sogar eine Intensivierung angestrebt ist. Für die landwirtschaftlichen Arbeiten ist ein entsprechender Fuhrpark an Zugmaschinen und Arbeitsgerät (Traktor, Mähwerk; Kreisler, Schwader, Seilwinde u.a.) erforderlich, welcher neben Heu und Brennholz in der bestehenden Scheune/Tenne untergebracht ist. Im Hinblick auf eine zukunftssichere Energieversorgung beabsichtigt der Eigentümer auch noch die Errichtung eines kleinen Nahwärmenetzes, an welches auch weitere Nachbarn anschließen möchten. Für die Umsetzung dieses Projektes ist eine Erweiterung der Scheune/Tenne erforderlich, wofür aktuell bereits ein entsprechender Bauantrag dem Landratsamt zur Prüfung vorliegt. Aus den vorgenannten Gründen ist die Schaffung von Wohnraum durch eine Umnutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudeteile im vorliegenden Fall nicht möglich. Wie bei allen anderen bereits baulich genutzten Grundstücken im Umfeld des Satzungsgebietes, richten sich die Nutzungsmöglichkeiten auf dem bereits durch die landwirtschaftlichen Baustrukturen überbauten Teil des überplanten Grundstückes grundsätzlich nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften (§ 34 BauGB).

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **Beschluss:**

b) Das der Einbeziehungssatzung zugrunde liegende Bebauungskonzept wurde vom Bauherrn im Vorfeld bereits in Form einer Bauvoranfrage bei der Gemeinde eingereicht, für welche nach der Geschäftsordnung grundsätzlich der Bauausschuss zuständig ist. Aufgrund der positiven Entscheidung im Ausschuss (dies diente gleichzeitig als inhaltliche Empfehlung für die Festsetzungen der Satzung) wurde auf Basis dieser Bauvoranfrage vom beauftragten Planungsbüro ein Entwurf der Einbeziehungssatzung erarbeitet, der in der Gemeinderatssitzung am 17.07.2023 dem für Bauleitplanverfahren zuständigen Gemeinderat vorgelegt wurde. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung gefasst sowie das weitere Verfahren hierzu beschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **Beschluss:**

c) Das Landratsamt Oberallgäu fungiert für die Gemeinde bei derartigen Verfahren grundsätzlich als beratende Fachdienststelle, deren Empfehlungen in die Gesamtabwägung der Gemeinde einfließen. Die Planungshoheit für Bauleitplanverfahren liegt jedoch grundsätzlich auf Seiten der Gemeinde. Hinsichtlich der fachlichen Empfehlungen des Landratsamtes hat die Gemeinde wie folgt entschieden:

Die Ausprägung und Gestaltung des im Satzungsgebiet geplanten Gebäudes ist so gewählt, dass sich das neue Gebäude in seiner äußeren Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in die Gebäudestrukturen der Umgebung integrieren lässt.

Nachdem sich in der Ortslage Faistenoy bereits ähnlich gestaltete und ausgeformte Gebäude finden, sieht die Gemeinde keine Gefahr der Entstehung eines baulichen / gestalterischen Fremdkörpers im Bereich des Satzungsgebietes. Um den Bedenken des Landratsamtes bezüglich der Höhenentwicklung entgegenzukommen, wird die max. Wandhöhe auf 943,85 m üNN (- 65 cm) und die max. Firsthöhe auf 945,75 m üNN (- 75 cm) reduziert. Dadurch fügt sich das Gebäude noch mehr in die umliegende Bebauung ein und die Höhenwirkung am Ortseingang wird weiter abgemildert. Nachdem das neue Gebäude ohne Gauben ausgeführt werden soll, wird im Satzungstext die Unzulässigkeit von Gauben und sonstigen Dachaufbauten zur Klarstellung redaktionell ergänzt.

Bei der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“ wurde, ebenso wie bei der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Wertachstraße“ insbesondere darauf geachtet, dass sich der geplante Neubau nicht über die auf der anderen Seite befindliche Bestandsbebauung hinaus in den angrenzenden Landschaftsraum erstreckt.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **Beschluss:**

d) Die Bürger sprechen hier die Überlegungen zur Errichtung eines Wohnhauses auf der gegenüberliegenden Straßenseite, Fl.Nr. 3750/1, Gmkg. Mittelberg an. Dieses Grundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Ein Baurecht besteht für ein solches Wohnbauvorhaben demnach nicht. Eine Bebauung an dieser Stelle wird ortsplanerisch weiterhin kritisch gesehen, da damit eine anorganische und einseitige Entwicklung am Ortsrand eingeleitet würde. Diese Einschätzung hat das Landratsamt im Februar 2022 noch einmal schriftlich bestätigt.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **Beschluss:**

e) Die von den Bürgern angesprochenen baulichen Entwicklungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite betreffen keine Regelungsinhalte der plangegegenständlichen Einbeziehungssatzung. Die angeführten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bislang nur teilweise als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt. Für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wäre demnach die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dieser Thematik hat sich die Gemeinde und der Gemeinderat bereits befasst und mit den maßgeblichen Eigentümern Gespräche geführt. Eine solche Entwicklung am Ortsrand wurde von einem Teil der betroffenen Eigentümer bislang aber nicht gewünscht. Neben den Grundstücksverhältnissen stellen in diesem Bereich auch die Topographie des Geländes sowie die mögliche Ableitung von Schmutz- und Regenwasser eine besondere Herausforderung bei der Erschließung eines eventuellen Baugebietes dar. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (§ 2 BauGB) hat sich die Gemeinde unter Abwägung aller Belange daher bislang gegen eine flächige Ausweisung von Bauplätzen am nordöstlichen Ortsrand von Faistenoy entschieden.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **Beschluss:**

f) Gemeindliche Bauplätze werden im Gemeindegebiet grundsätzlich auf Grundlage von internen Vergaberichtlinien an die Bewerber vergeben. Die dort festgehaltenen Kriterien entsprechen der aktuellen Rechtsprechung und berücksichtigen neben vielen Faktoren auch den Wohnsitz der Bewerber. Dabei sind jedoch alle Einwohner der Gemeinde gleichgestellt (keine Priorisierung nach Ortsteilen).

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **Entscheidungen zum Verfahren:**

#### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

#### b) Satzungsbeschluss

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

## **Beschluss:**

1. Die Satzung über die Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 4156, Gemarkung Mittelberg, in den im Zusammenhang bebauten Ort Faistenoy (Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“), bestehend aus der Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A) in der Fassung vom 23.10.2023 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung (Teil B) in der Fassung vom 23.10.2023 wird als Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Faistenoy - Brunnenstraße Nord“ gebilligt.
3. Vor der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), sind die geforderten Dienstbarkeiten (Hauptwohnsitzverpflichtung, Immissionsduldungsverpflichtung, Sicherung Ausgleichsmaßnahme) im Grundbuch einzutragen.

Abstimmungsverhältnis: 11 : 3

### **591. Aufstellung eines Bebauungsplanes für „Petersthal – Schachenstraße“** Grundsätzliche Planungskonzeption

Neben dem Planungsbüro Tausch wurden aufgrund der Hinweise beim Scoping-Termin im LRA OA auch das Ing.Büro Tecum, Kempten zur schalltechnischen Beurteilung beauftragt. Bei der Bewertung der umliegenden Nutzungen stößt insbesondere der Betrieb des Vereins- und Gästehauses während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) an die Zulässigkeitsgrenzen. Das Ing.Büro Tecum hat deshalb zwei Schallmessungen durchgeführt. Bei der ersten Messung wurde am 31.07.2023 eine Veranstaltung simuliert. Die zweite Messung fand am Samstag, 19. Aug. 2023 während einer Hochzeitsfeier statt. Aufgrund der warmen Witterung waren auch nachts während der gesamten Messungszeit die Fenster des Vereins- und Gästehauses geöffnet. Die Schallgrenzwerte für die Nachtzeit wurden überschritten. Aus der Stellungnahme des Ing.Büro Tecum ist u.a. folgendes zu entnehmen:

*Zur Verbesserung der Lärmsituation werden vom Schallschutzgutachter folgende Maßnahmen vorgeschlagen:*

1. *Be- und Entlüftung des Saals, damit während der Veranstaltungen ab 22.00 Uhr die Fenster und Außentüren geschlossen sind*
2. *Optimierung des Raucherbereiches (Schallschutzwand)*
3. *Eine zusätzliche Lärminderung wäre noch mit einer Überdachung des Raucherbereiches denkbar.*
4. *Ferner sollte zur Sicherstellung der Einhaltung des Saalinnenpegels von 90 dB(A) eine Anlage zur Schallpegelüberwachung eingebaut werden.*

*Zu 1.:*

*Die Veranstaltungshalle verfügt über eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage; diese wird wegen Zugscheinungen kaum betrieben. Im Vorliegenden entspricht der Betrieb mit Lüftungseinrichtung und geschlossenen Fenstern und Außentüren speziell beim Betrieb nach 22.00 Uhr schon jetzt dem Stand der Technik nach § 22 BImSchG.*

*Dieser Betriebszustand wurde vom Schallschutzgutachter am 31.07.2023 gemessen. Bei einem Rauminnenpegel von 90 dB(A) ermittelt der Gutachter bei den geplanten Neubauten zu erwartende Beurteilungspegel von 44 dB(A) bis 47 dB(A), abhängig vom Informations- und Tonhaltigkeitszuschlag. Abzuklären bliebe noch, ob die Be- und Entlüftungsanlage zu relevanten Lärmimmissionen beiträgt.*

*Zu 2.:*

*Zur Minimierung der Geräusche aus dem Vorraum zum Raucherbereich sollte eine Schallschleuse (Windfang) zwischen Saal und Vorraum eingebaut werden. Die hier verwendeten Türen sind selbstschließend zu errichten. Die beiden Türebeneen sollten einen Abstand von 3 m besitzen.*

*Zur zusätzlichen Schallabschirmung des Raucherbereiches wäre die Errichtung eines Schallschirms (Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung) zur geplanten Wohnbebauung denkbar. Eine Minderung des Beurteilungspegels direkt vom Raucherbereich um 10 dB(A) wäre dadurch möglich.*

*Bei Umsetzung der Schallminderungsmaßnahmen geht der Gutachter davon aus, dass an den Neubauten nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) vermutlich gerade eingehalten werden kann. Die Einhaltung des Nachtimmissionsrichtwertes für seltene Ereignisse an bis zu 10 Tagen im Jahr von 55 dB(A) ist sicher gewährleistet.*

Gemeinsam mit dem Vorsitzenden der Betriebsgemeinschaft Petersthaler Vereine und einer Lüftungsfachfirma findet demnächst eine Ortsbesichtigung statt, um den Nach- bzw. Umrüstungsaufwand für die Lüftungsanlage abzuschätzen.

## **Ortsplanerische Konzeption**

Bislang wurde die Erschließungsgrundkonzeption mit einer Ringstraße favorisiert. Der weitere Erschließungsvorschlag mit einem Wendehammer (Wohnhof) wurde bislang nicht als Grundlage für das Bebauungsplan-Verfahren vorgeschlagen. Planer Prof. Tausch hat in einer weiteren Besprechung nochmals die Planungsidee eines Wohnhofes aufgegriffen. Dieser Erschließungsweg könnte als „Eigentümerweg“ nach dem BayStrWG gewidmet werden, so dass die Gemeinde den gesamten Wegeunterhalt und damit auch den Winterdienst auf die erschlossenen Grundstückseigentümer übertragen kann.

Planer Tausch benennt verschiedene Vorteile: Der Wohnhof ist Treffpunkt aller Anlieger / Spielbereich für die Kinder / Bobbycar- und Fahrradfläche (= Multifunktionale Nutzung). Ergänzend könnte geprüft werden, einen zusätzlichen geschlossenen Carport als Material- oder Spielgeräte-Lagerraum zu errichten. Die notwendige Verkehrsfläche wird dadurch von ca. 325 m<sup>2</sup> auf 210 m<sup>2</sup> reduziert. Die beiden südlichen Wohngebäude werden nicht mehr von drei Seiten mit einer Straße „umringt“ und aufgrund der neuen Straßenführung kann eine Böschungssicherung in Richtung Bachtobel entfallen.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass durch die neue Bebauung die Nutzung des Vereins- und Gästehauses sowie des Jugendferienhauses aus Immissionsgründen nicht eingeschränkt werden darf. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu prüfen und umzusetzen. Die Vorteile der Straßenvariante mit Wohnhof überzeugt gegenüber der ursprünglichen Ringstraße.

## **Beschluss:**

Bei der Planungskonzeption wird der vorgeschlagene Wohnhof als Planungsgrundlage favorisiert. Gleichzeitig ist anzustreben, dass für jedes Haus eine Garage und ein Stellplatz / Carport zugeordnet wird. Aufgrund der Bewertungen im Schallschutzgutachten sind für alle künftigen Baugrundstücke grundbuchrechtliche Immissionsduldungsverpflichtungen zu bestellen. Im Bebauungsplan ist ergänzend festzusetzen, dass mindestens auf den dem Vereins- und Gästehaus zugewandten Seiten Schallschutzfenstern notwendig sind und im nördlichen Grenzbereich der künftigen Wohnbebauung eine Schallschutzwand bzw. –wall errichtet wird. Eine Festsetzung zur Ausrichtung der Schlafräume, abgewandt vom Vereins- und Gästehaus, ist im Zuge der weiteren Erarbeitung des Bebauungsplanes zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

## **592. Vergabe von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken**

a) Festlegung des Bewerbungstichtages

### **a) Bewerbungstichtag**

Auf der Grundlage der aktuellen Vergaberichtlinien sind Bewerbungen auf die gemeindlichen Wohnbaugrundstücke in Oy-Sonnenmulde / Mittelberg-Vogatsweg / Oberzollhaus-Tegelbergweg möglich. Dabei ist ein Bewerbungstichtag festzulegen.

## **Beschluss:**

Für die Bewertung der persönlichen Bewerbungsgrundlagen wird der 01. Nov. 2023 definiert.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **b) Rahmenbedingungen zur Grundstücksvergabe**

Für die künftigen Neubaugebiete Mittelberg-Vogatsweg und Oberzollhaus-Ost (Tegelbergweg) wurden die Bauaufträge für die Erschließungsarbeiten vergeben. Beide Erschließungsmaßnahmen werden (vorbehaltlich der Witterung) voraussichtlich noch im Herbst 2023 begonnen und im Frühjahr / Sommer 2024 abgeschlossen.

Insgesamt stehen 14 gemeindliche Grundstücke zur Verfügung (Mittelberg-Vogatsweg mit zwei Einzelhaus- und einem Doppelhausgrundstück / Oberzollhaus-Tegelbergweg mit neun Einzelhaus- und einem Doppelhaus-Grundstück / Oy-Sonnenmulde mit einem Einzelhaus-Grundstück).

Der Vorsitzende schlägt vor, zunächst nur einen Teil der Bauplätze öffentlich auszuschreiben und je nach Nachfrage die übrigen Bauplätze gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt in einer zweiten Vergaberunde zu vergeben. Die Auswahl der Baugrundstücke obliegt den Bewerbern mit den meisten Punkten in absteigender Reihenfolge. Es wird vorgeschlagen, die notwendige Mindestpunktzahl auf 90 festzulegen.

Die bisherigen gemeindlichen Vergaberichtlinien gelten weiter fort. Jedoch wird die max. mögliche Punktzahl im Bereich „1.6 Behinderung oder Pflegegrad“ von 20 auf 40 Punkte erhöht.

Die Ausschreibung der Bauplätze könnte noch im Laufe des Novembers mit Abgabefrist bis Mitte Dezember erfolgen. Nach Auswertung der eingegangenen Bewerbungen wäre eine Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat Anfang 2024 möglich.

### **Beschluss:**

In einer ersten Vergaberunde werden für Bewerbungen mit über 90 Punkten Grundstücke angeboten in den Bereichen

Mittelberg – Vogatsweg mit 2 Baugrundstücken (1 x Einzelhaus und 1 x Doppelhaus)  
Oberzollhaus – Tegelbergweg mit 5 Baugrundstücken  
Oy-Sonnenmulde mit einem Baugrundstück.

Weitere Entscheidungen hierzu sind nach der Auswertung aller Bewerbungen mit weiteren Festlegungen in einer zweiten Vergaberunde vorbehalten.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **593. Straßenraumplanung in der Mittelberger Straße** Information zu ergänzenden Planungsanregungen

Am 10. Okt. 2022 wurde in einer öffentlichen GR-Sitzung die Zielsetzung für die Planungs- und Umsetzungsschritte in der Mittelberger Straße beschlossen. Die Zielsetzung ist auch im GR am 12.12.2022 für die Anmeldung der StBauF-Maßnahmen eingeflossen. Auf der Grundlage eines ersten Planungskonzeptes wurden die Anliegerinformationen für jedes einzelne Grundstück am 16. März 2023 erörtert. In den Sommermonaten hat Bauamtsleiter Haug weitere Anliegerbesprechungen durchgeführt, um über die von SEP erstellten Kostenschätzungen zu informieren. Teilweise wurde eine Zustimmung für private Anschlussmaßnahmen erklärt - teilweise wurde auch wegen der Kosten eine private Anschlussmaßnahme abgelehnt. In der GR-Sitzung am 28. Sept. 2023 wurde die Straßenraumplanung umfassend erörtert und mit einzelnen Änderungen als Grundlage für eine weitere Planbearbeitung und Zuschussantragstellung befürwortet.

Im Nachgang zur GR-Sitzung haben verschiedene Anlieger bzw. in der Nähe wohnende Bürgern drei Schreiben eingereicht. Zusammengefasst wurden folgende Punkte reklamiert:

- Brunnen am Anwesen „Mittelberger Straße 4a“ hat noch nie gestört und kann am ursprünglichen Platz bleiben
- Aufenthaltsbereich mit zwei Bäumen, Ruhebänk und Brunnen mit dem Anlieger nicht abgesprochen -> nicht einverstanden.
- Drei Anwohner sind mit dem Pflasterbelag nicht einverstanden wegen Lautstärke
- Aufenthaltsbereich mit der Bank u.a. erzeugt Dreck
- Pflastersteine sind uneben und sind nicht alters- bzw. behindertengerecht (Rollstuhl bzw. Rolator)
- Geschnittene Pflastersteine sind bei Feuchtigkeit und im Winter sehr glatt und schwierig zu begehen (längere Bremswege).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Brunnenstandort „Mittelberger Straße 4a“ seitens des Eigentümers nie strittig war. Insofern war die Darstellung in der GR-Sitzung am 28.09.2023 falsch, wonach es dem „Wunsch des Anliegers“ entsprechen würde, den Brunnenstandort zu verlagern. Allerdings ist auch festzustellen, dass in sämtlichen Anliegerbesprechungen ausgeführt wurde, dass die Innerortsgestaltung in der Mittelberger Straße u.a. mit geschnittenem Material geplant wird. Die Zustimmung zu diesem Planungskonzept war unterschiedlich. In den Anliegerreaktionen wird zum Ausbauvorschlag mit geschnittenem Material teilweise auch die Barrierefreiheit verneint. Jedoch wird diese in einer Veröffentlichung der Bayer. Architektenkammer in Abstimmung mit mehreren Ministerien bestätigt.

In der Diskussion wird ausgeführt, dass eine Straßenraumgestaltung gegen den Willen verschiedener Anlieger nur ein „halbes“ Ergebnis bringt. Weiters wird ausgeführt, dass der örtliche Bäckereibetrieb im Jahre 2024 weitergeführt wird und eine Baustelle eine große Einschränkung mit sich bringen würde. Zusätzlich wird auf die drei Ortsbrunnen in der Mittelberger Straße verwiesen, die in den Mischwasserkanal entwässern und so zum hohen Fremdwasseranteil auf der Kläranlage Oy beitragen. Das WWA Kempten hat die

Gemeinde schon in mehreren B-Planverfahren aufgefordert, einen Maßnahmen- und Zeitplan zur Verringerung des unzulässig hohen Fremdwasseranteiles vorzulegen. Hier besteht daher ein Handlungsbedarf.

Der Vorsitzende erläutert, dass die wesentlichen Bedenken der Anlieger sich auf die geplante Pflasterung und die dabei befürchtete verstärkte Geräusentwicklung sowie eine schlechtere Barrierefreiheit konzentrieren. Diese Befürchtungen gehen zurück auf das im St. Anna Platz verwendete gespaltene Pflastermaterial. Auch dieses ist bei einer Geschwindigkeit von +/- 20 km/h bezüglich der Geräusentwicklung in Ordnung, jedoch sind trotz einer guten Beschilderung immer wieder Verkehrsteilnehmer, oft auch Einheimische, mit deutlich höheren Geschwindigkeiten unterwegs. Regelmäßige Geschwindigkeitsmessungen bringen nur wenig Erfolg, da sich die örtliche Bevölkerung zum Teil über Whatsapp organisiert hat und sich gegenseitig vor den Geschwindigkeitsmessungen warnt. Dies stößt auf Unverständnis, da zum Einen durch Anrufer gemeindeweit Geschwindigkeitsmessungen beantragt werden, zum Anderen jedoch vor solchen gewarnt wird. Der erhoffte „Lerneffekt“ bleibt damit meist aus.

Bezüglich der Straßenplanung in der Mittelberger Straße betont der Vorsitzende, dass ein geschnittenes Material in diagonalen Verlegung entsprechend dem Übergangsbereich in der Haager Straße verlegt werden soll. Dies entspricht den Empfehlungen für Barrierefreies Bauen, welche die Bayerische Architektenkammer gemeinsam mit den Bay. Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie für Familie, Arbeit und Soziales herausgegeben haben. Auch die befürchteten Immissionen sind aufgrund des geschnittenen Materials gegenüber dem Pflaster in der Hauptstraße deutlich geringer.

In der sich anschließenden Diskussion wird noch einmal betont, dass die Bedenken der Anlieger bezüglich der Straßenplanung noch einmal gemeinsam besprochen werden sollen. So können evtl. einzelne Themen geklärt und ausgeräumt werden. Die weiteren Wortmeldungen gehen ein in folgenden

### **Beschluss:**

Die Entscheidung des Gemeinderates vom 28. Sept. 2023 wird ausgesetzt. Zunächst soll in einer ergänzenden Anliegerbesprechung die einzelnen Aspekte der Planungsinhalte erläutert und dargelegt werden. Hierzu werden auch die Mitglieder des Gemeinderates eingeladen. Dabei soll u.a. die Pflasterverlegung in der Haager Straße vorgestellt und ggf. Test bezüglich der Barrierefreiheit und Immissionen durchgeführt werden.

Abstimmungsverhältnis: 14 : 0

### **594. Verschiedenes, Anfragen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.