

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2021**

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

### **270. Erschließungskonzeption im Bereich des künftigen Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet-West“ - Grundsätzliche Zielsetzungen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn King vom planenden Schwäbischen Ing.Büro Jellen und Co. aus Kempten. Dieser erläutert die grundsätzlichen Zielsetzungen der Erschließung der beiden Teilbereiche.

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für beide Bereiche durch Anschluss an das gemeindliche öffentliche Trinkwassernetz. Die Hauptwasserleitung liegt in unmittelbarer Nähe. Die Querung der GV-Straße ist nach aktuellem Stand im Spülbohrverfahren vorgesehen. Die genaue Dimensionierung ist in der weiteren Planung noch konkret zu prüfen. Aufgrund der Leitungsdimension DA 225 im Bestand und des hohen Leitungsdruks von 8 – 10 bar ist auch die Löschwasserversorgung gewährleistet.

#### Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird im Nordteil zunächst in einem Freispiegelkanal bis zu einer Pumpstation geleitet, um dann in die bestehende Abwasserdruckleitung zu pumpen. Die bestehende Abwasserdruckleitung verläuft unmittelbar östlich der Gemeindestraße in der Nähe zum Planungsgebiet. Die Querung der GV-Straße ist nach aktuellem Stand im Spülbohrverfahren vorgesehen.

Im Südteil wird ebenfalls über eine Pumpstation an die bestehende Druckleitung angeschlossen.

#### Regenentwässerung

Die Einleitung des Regenwassers erfolgt über einen Vorfluter in den Schwarzenberger Weiher. Dabei wird das RW des südlichen Bereiches über eine vorhandene Autobahnquerung DN300 dem nördlichen Bereich zugeleitet und von hier aus über eine bestehende Querung der St.2520 in einen Bach Richtung Weiher. Aufgrund rechtlicher Vorgaben ist bei einer GRZ von 0,6 neben einer Rückhaltung von ca. 500 m<sup>3</sup> mit einer Drosselmenge von ca. 31 l/s für den nördlichen und ca. 300 m<sup>3</sup> mit einer Drosselmenge von ca. 9 l/s für den südlichen Teil auch eine entsprechende Vorreinigung (Sedimentationsanlage) vorzusehen. Die Bauart der Rückhaltungen (z.B. Baukastensystem) ist in der Detailplanung noch auszuarbeiten.

#### Wegemäßige Erschließung

Die wegemäßige Erschließung des Bereiches südlich der Autobahn erfolgt über zwei private Zufahrten. Ein gemeindlicher Straßenbau ist nicht bzw. nur im Übergangsbereich zur Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen. Im nördlichen Erschließungsbereich wird zur Vermeidung eines notwendigen Wendehammers eine bis zur St2520 durchgehende Erschließungsstraße vorgesehen. Analog des Straßenanschlusses im bestehenden Gewerbegebiet erfolgt auch im Erweiterungsbereich ein Anschluss mit Rechtsfahrgebot in Richtung Kreisverkehr, so dass keine zusätzliche Abbiegespur an die Staatsstraße angebaut werden muss.

#### Kosten

Eine erste Kostenschätzung (brutto ohne BNK und ohne Sparten) für den nördlichen Bereich ergibt:

Abwasserentsorgung:	ca. 550.000 €
Wasserversorgung:	ca. 30.000 €
<u>Straßenbau</u>	<u>ca. 575.000 €</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 1.155.000 €</b>

Für den südlichen Teil werden die Erschließungskosten wie folgt geschätzt:

Abwasserentsorgung:	ca. 310.000 €
Wasserversorgung:	ca. 10.000 €
<u>Straßenbau</u>	<u>privat</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 320.000 €</b>

Ein wesentlicher Kostenanteil in der Abwasserentsorgung entfällt dabei auf die erforderliche Rückhaltung des Regenwassers. In der weiteren Planung und Abstimmung ist zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang diese von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben oder von der Gemeinde zu tragen sind.

### **Beschluss:**

Die vorgestellte Planungskonzeption zur Erschließung des „Gewerbegebiet-West“ wird grundsätzlich gebilligt. Auf dieser Basis sind die weiteren Planungen vorzunehmen. Die Entwurfsplanung ist vor einer Ausschreibung dem Gemeinderat nochmals zur Billigung vorzulegen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **271. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet-West“**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende Herrn Sahlender vom beauftragten Planungsbüro „Arnold Consult AG“ aus Kissing.

#### a) Abwägung zu den im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 10.02.2021 wurde der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 10.02.2021 in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 31. März 2021 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme. Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
- 09 Kreisbrandrat beim Landratsamt Oberallgäu
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 17 Handwerkskammer für Schwaben
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 25 Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen
- 27 Markt Sulzberg
- 28 Gemeinde Rettenberg
- 29 Markt Wertach
- 32 Gemeinde 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“:

- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 01.03.2021
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach / Schwaben; Schreiben vom 25.02.2021 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 26.03.2021
- 21 AllgäuNetz GmbH & Co.KG; Schreiben vom 04.03.2021
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 05.03.2021 (Az.: RP)
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 01.03.2021
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 05.03.2021
- 30 Markt Nesselwang; E-Mail vom 24.02.2021
- 31 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 17.03.2021

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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbepark West“ ein. Die Stellungnahmen im frühzeitigen Verfahren bedürfen im Einzelnen rechtlich keiner separaten Abwägung, werden aber zur Klarheit im nachfolgenden wie folgt behandelt:

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

Schreiben vom 31.03.2021 (Az.: 24-4621.1-239/19 u. -4622.8239-22/1)

#### Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

*Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Oy-Mittelberg, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet zu schaffen. Die geplante 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilbereiche nördlich („Teilbereich 1“) und südlich („Teilbereich 2“) der Bundesautobahn A7 und hat eine Größe von insgesamt rd. 4 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark-West“ soll die Planung konkretisiert werden.*

*Zu der geplanten Darstellung von insgesamt rund 4 ha gewerblicher Bauflächen auf bislang im Außenbereich liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen haben wir uns zuletzt mit RS vom 19.10.2020 (Gz.: 24-4622.8239/7, 4622.8239-19/1, -20/1, -21/1, 4621.239/18) geäußert.*

#### Zu Teilbereich 1:

*Gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die nördliche Teilfläche („Teilbereich 1“) grenzt, lediglich getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße, an das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbepark Oy“ an. Insoweit ist auf Grundlage der nun vorliegenden, konkretisierten Unterlagen, trotz der vom übrigen Gemeindegebiet abgesetzten Lage eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des LEP-Ziels 3.3 Abs. 2 für diese Teilfläche gegeben. Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass sich die nördliche Teilfläche des geplanten Gewerbegebiets innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ (vgl. RP 16 B I 2.1 Nr. 13 i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“) befindet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen von Natur und Landschaft besondere Bedeutung zu. Lässt die Gemeinde den im Regionalplan durch ein Vorbehaltsgebiet besonders gewichteten Belang gegenüber anderen Belangen, wie etwa Belangen des Siedlungswesens oder der wirtschaftlichen Entwicklung zurücktreten, so hat sie dies in den Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan ausdrücklich darzulegen. Das bedeutet, die Gemeinde kann das vorgenannte regionalplanerische Gewicht nicht in Frage stellen, sie kann jedoch diesen besonders gewichteten Belang im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gegenüber noch gewichtigeren anderen Belangen zurücktreten lassen. Sie muss allerdings ihre tragenden Erwägungen in den Begründungen ausführlich darlegen.*

#### Zu Teilbereich 2:

*Gemäß LEP 3.3 Abs. 2 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die südlich der Autobahn gelegene Teilfläche („Teilbereich 2“) befindet sich abgesetzt vom Siedlungskörper und wird durch die Bundesautobahn A 7 von den nördlichen Gewerbegebieten getrennt. Insofern erscheint die Anbindung dieser Fläche äußerst fraglich. Auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen östlich der Gemeindeverbindungsstraße „An der Fischersäge“ bzw. der etwaige Bebauungsplan „Wildberger Weg“ reichen für eine Anbindung des geplanten Gewerbegebiets („Teilbereich 2“) nicht aus, so dass wir auch auf Grundlage der nun konkretisierten Bauleitplanunterlagen zu dem Ergebnis kommen, dass es sich bei der südlichen Teilfläche um einen nicht angebondenen Standort handelt.*

Die zulässigen Ausnahmetatbestände, die ein Abweichen vom Anbindegebot eventuell zulassen könnten, sind in LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) abschließend aufgezählt. Die in den Bauleitplanunterlagen allgemein gefasste Darstellung, dass andere Standorte im Gemeindegebiet aufgrund der Topographie, der Naturausstattung sowie ungeeigneter Untergrundverhältnisse für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage kämen, kann einen Ausnahmetatbestand gem. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) Tiert 1 nicht begründen. In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass unseren Sachverhaltsermittlungen zufolge im Ortsteil Oberzollhaus eine noch nicht bebaute gut 3 ha große gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Weshalb diese gewerbliche Baufläche nicht genutzt wird, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen. Der Ausnahmetatbestand gem. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z) Tiert 2 ist unseres Erachtens nicht einschlägig, da sich die Teilfläche 2 nicht mehr im unmittelbaren Umfeld der Autobahnanschlussstelle befindet.

Ungeachtet der obigen Ausführungen zum Anbindegebot sowie zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet weisen wir – wie bereits im o.g. RS vom 19.10.2020 erfolgt – nochmals darauf hin, dass die Bayerische Staatsregierung zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet hat. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das Bayer. StMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des jeweiligen Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.). Sollte die Gemeinde die Verfahren auch zur teilweisen Ausweisung der geplanten Gewerbegebiete weiterverfolgen, so wird sie sich im weiteren Verfahren mit den in der Auslegungshilfe genannten Aspekten des Flächensparens auseinanderzusetzen haben.

Im Übrigen sind wir seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist".

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n: Hinweis des Sachgebiets 34.1 Städtebau:

Im Rahmen der Initiative ‚Innen statt Außen‘ hat die Gemeinde am 02.03.2020 eine flächensparende Siedlungsentwicklung und den Vorrang der Innenentwicklung beschlossen. Neben der Sicherstellung einer flächensparenden Bauweise (Gebäude einschließlich der Parkierungsflächen) sollten auch alle Einzelhandelsnutzungen (auch solche, die dem Gebiet dienen) ausgeschlossen werden.

## **Beschluss:**

### Zu Teilbereich 1:

Die positiven Ausführungen zur Anbindung des Teilbereiches 1 an geeignete Siedlungseinheiten werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der teilweisen Lage des Teilbereiches 1 innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge“ (Kempter Wald) hat die Gemeinde in der Begründung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals klargestellt, welche Erwägungen sie dazu bewogen hat, den Belangen des Siedlungswesens und der wirtschaftlichen Entwicklung im vorliegenden Fall im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eine höhere Gewichtung beizumessen, als den Belangen von Natur und Landschaft. Eine Änderung der Planung im Teilbereich 1 ist demzufolge nicht erforderlich.

### Zu Teilbereich 2:

Unmittelbar östlich des Teilbereiches 2 schließen auch südlich der Bundesautobahn A 7 wiederum bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die bereits über den seit 20.04.2001 rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenumfang von etwa 1,4 ha auf. Unmittelbar südlich und östlich dieser Gewerbeflächen bestehen in deren räumlichen Zusammenhang entlang des Wildberger Weges weitere wohnbaulich, gemischt oder landwirtschaftlich genutzte Siedlungsbereiche im Süden der Bundesautobahn A 7 (gesamt ca. 1,9 ha). Im Zusammenspiel mit den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist auch im Umfeld des Wildberger Weges im Status quo demzufolge bereits eine bestehende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht vorhanden (gesamte Siedlungsfläche etwa 3,3 ha). In enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde der Umgriff der geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn (Teilfläche 2) nochmals deutlich reduziert, so dass nunmehr in diesem Bereich eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha vorgesehen ist.

In den hierzu geführten Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben konnte von der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt werden, dass für den reduzierten Umgriff der Teilfläche 2 eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hierzu angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge (Gesamtfläche ca. 3,3 ha) vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Darlegungen, die auch in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, kann für die reduzierte Teilfläche 2 nach derzeitigem Kenntnisstand auch aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Im Ergebnis der intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben hält die Gemeinde an der Ausweisung der deutlich reduzierten Teilfläche 2 südlich der Bundesautobahn A 7 auch weiterhin fest.

Im Textteil zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbepark West“ ist unter Ziffer 2.1 bereits eine Festsetzung enthalten (nur Werksverkauf zulässig), durch welche die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes verhindert wird. Weitere Regelungen sind hierzu nicht erforderlich. Damit trägt die Gemeinde auch der Initiative „Innen statt Außen“ angemessenen Rechnung.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **02\_Regionaler Planungsverband Allgäu**

Schreiben vom 08.04.2021

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

*Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, hat die Gemeinde Oy-Mittelberg Innenentwicklungspotenziale nördlich und südlich der BAB 7 geprüft. Wir bitten, die Ergebnisse dieser Prüfung noch detaillierter in den Bauleitplanunterlagen auszuführen. Außerdem bitten wir, auch die Innenpotenziale auf dem übrigen Gemeindegebiet in die Betrachtung mit einzubeziehen (u.a. die gewerblichen Bauflächen in Oberzollhaus). In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.*

*Der Teilbereich nördlich der BAB 7 liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ (siehe Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Natur und Landschaft“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.*

*Da der Teilbereich südlich der BAB 7 direkt an die Bahnlinie Kempten-Pfronten-Reutte-Garmisch angrenzt, weisen wir auf RP B IV 1.3.4 (Z) hin. Gemäß diesem Regionalplanungsziel ist die Außerfernbahn Kempten (Allgäu)-Pfronten-Reutte-Garmisch zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit auszubauen. Wir bitten vorsorglich, bei der weiteren Konkretisierung der Planungen darauf zu achten, dass durch die Planungen keine Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn oder zum Ausbau ihrer Leistungsfähigkeit unmöglich gemacht werden.*

### **Beschluss:**

Die Vereinbarkeit der aktuellen Planungen mit der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) konnte von der Gemeinde in intensiver Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde nachvollziehbar dargelegt werden. Siehe hierzu auch fachliche Würdigung der Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

In der Begründung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden detaillierte Ausführungen zum gewerblichen Flächenbedarf und den vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotentialen ergänzt. Hierbei hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg keine Alternativstandorte vorhanden sind, die eine ähnliche Standortqualität und Eignung für eine Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzflächen aufweisen, wie die gewählten Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7. Die im Flächennutzungsplan darüber hinaus noch ausgewiesenen potentiellen gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich des Ortsteiles Oberzollhaus stellen letztlich noch die einzigen Flächen im Gemeindegebiet dar, auf denen der weitere, perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 20 Jahren gedeckt werden kann. Demzufolge wird an diesen Ausweisungen auch weiterhin festgehalten.

Zu dem teilweise innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge“ (Kempter Wald) liegenden Teilbereich nördlich der BAB 7 hat die Gemeinde in der Begründung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals klargestellt, welche Erwägungen sie dazu bewogen hat, den Belangen des Siedlungswesens und der wirtschaftlichen Entwicklung im vorliegenden Fall im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eine höhere Gewichtung beizumessen, als den Belangen von Natur und Landschaft. Eine Änderung der Planung ist in diesem Bereich demzufolge nicht erforderlich.

Die Planungen im Teilbereich südlich der BAB 7 sind so ausgelegt, dass auch weiterhin Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn Kempten (Allgäu)-Pfronten-Reutte-Garmisch sowie zum Ausbau deren Leistungsfähigkeit möglich sind. Eine Änderung der Planung ist demzufolge auch im Bereich südlich der BAB 7 nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **05\_Landratsamt Oberallgäu, Baurecht – Bauleitplanung** **08\_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde**

Schreiben vom 30.03.2021 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

*Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Oy-Mittelberg unmittelbar nördlich und südlich der A 7 und westlich der Gemeindeverbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet schaffen.*

*Das nördlich der A 7 geplante Gewerbegebiet liegt im Randbereich des im Regionalplan zeichnerisch, verbindlich dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge (Kemptener Wald)“. Nördlich der Staatsstraße 2520 befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“ und das FFH - Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“.*

*Zur Ausweisung der südlich der A 7 gelegenen Gewerbefläche hat die Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - mit Stellungnahme vom 19.10.2020 zum Thema „Anbindegebot“ eine kritische bis ablehnende Stellungnahme abgegeben. Im Nachfolgenden gehen wir in unserer Stellungnahme auf die Ziele und Grundsätze des LEP nicht näher ein. Vorsorglich möchten wir aber bereits jetzt darauf hinweisen, dass Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP) nicht der Abwägung zugänglich sind. Sollte deshalb die Regierung von Schwaben bei ihrer ablehnenden Beurteilung bleiben, wird eine Genehmigung nach § 6 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich schon wegen des Widerspruchs zum LEP/RP ausscheiden.*

*Aus ortsplanerischer, naturschutzfachlicher und bauleitplanerischer Sicht äußern wir uns wie folgt:*

### **Ortsplanung/Bauleitplanung**

*Bereits mit Schreiben vom 12.08.2020 sowie beim Scopingtermin am 21.10.2020 haben wir uns zu den Bauflächen geäußert.*

*Da der nördlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche mit der östlich der Gemeindeverbindungsstraße vorhandenen Bebauung eine rein gewerbliche Nutzungsstruktur gegenüber liegt und die Lage dieser Fläche zwischen Autobahn und Landesstraße eine gute Abgrenzung und gleichzeitig eine gute Erschließung bietet, ist eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aus rein ortsplanerischen Gründen verträglich. Auf das Protokoll zur Sitzung vom 21.10.2020 dürfen wir in diesem Zusammenhang verweisen. Die südlich der Autobahn auf Fl.Nr. 3339 geplante Gewerbefläche wird aus fachlichen Gründen kritisch gesehen.*

*So haben wir der Gemeinde bereits im August 2020 Folgendes zu bedenken gegeben:*

*„Der südlichen Fläche liegt eine vorwiegend gewerbliche Nutzungsstruktur gegenüber die von Wohnnutzung durchdrungen ist. Der Charakter eines reinen Gewerbegebietes bietet sich hier nicht.*

*Weiterhin hat die Straße zwischen diesen beiden Flächen eine trennende Wirkung. Ein Siedlungsansatz wäre bei der südlichen ca. 23.100 m<sup>2</sup> großen Fläche somit nicht zu erkennen.*

*Es scheint auch unverhältnismäßig im Vergleich zu den bestehenden Gewerbeflächen parallel zwei weitere Flächen mit insgesamt ca. 41.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Aus unserer Sicht muss zunächst die nördliche Fläche gewerblich entwickelt werden. Sollte sich danach ein weiterer Bedarf einstellen kann das südliche Gebiet nochmals in Betracht gezogen werden“.*

*Diese fachliche Beurteilung wurde auch beim Scopingtermin am 21.10.2020 abgegeben, wie sich dies aus dem Besprechungsprotokoll zu diesem Termin ergibt.*

*Am 21.10.2020 wurde zusätzlich lediglich noch die Aussage getroffen, dass für den Fall eines nachgewiesenen, tatsächlichen Bedarfs für eine Gewerbefläche südlich der A 7 ortsplanerisch eine Entwicklung vorstellbar sei, vorausgesetzt die südliche Ausdehnung dieser Gewerbefläche orientiert sich an der Flucht des östlich der Gemeindestraße gelegenen „Wildberger Weges“.*

*Da in der vorliegenden Planung auf die Einwände und Vorschläge der Ortsplanung nicht eingegangen wurde, muss sich die Gemeinde in der Abwägung mit unseren fachlichen Beurteilungen vom August und Oktober 2020 auseinandersetzen und das Ergebnis in der Begründung zum Flächennutzungsplan dokumentieren.*

### **Beschluss:**

Die ortsplanerischen Ausführungen zu der nördlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch bei der südlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche schließen östlich der Gemeindeverbindungsstraße wiederum bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die bereits über den seit 20.04.2001 rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenumfang von etwa 1,4 ha auf. Unmittelbar südlich und östlich dieser Gewerbeflächen bestehen in deren räumlichen Zusammenhang entlang des Wildberger Weges weitere wohnbaulich, gemischt oder landwirtschaftlich genutzte Siedlungsbereiche im Süden der Bundesautobahn A 7 (gesamt ca. 1,9 ha). Im Zusammenspiel mit den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist auch im Umfeld des Wildberger Weges im Status quo demzufolge bereits eine bestehende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht vorhanden (gesamte Siedlungsfläche etwa 3,3 ha). In enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde der Umgriff der geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn A 7 nochmals deutlich reduziert, so dass nunmehr in diesem Bereich eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes in einer Größenordnung von etwa 1,4 ha vorgesehen ist. In den hierzu geführten Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben konnte von der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt werden, dass für den reduzierten Umgriff des südlichen Teilbereiches eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hierzu angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge (Gesamtfläche ca. 3,3 ha) vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Darlegungen, die auch in die Begründung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes eingearbeitet wurden, kann für den reduzierten Teilbereich südlich der A 7 nach derzeitigem Kenntnisstand auch aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Im Ergebnis der intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben hält die Gemeinde an der Ausweisung des deutlich reduzierten Teilbereiches südlich der Bundesautobahn A 7 im Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes auch weiterhin fest, zumal sich dieser nun auch weitestgehend an den ortsplanerischen Vorgaben des Landratsamtes Oberallgäu orientiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Untere Naturschutzbehörde (UNB):**

*Zu den Bedenken und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde verweisen wir auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 30.03.2021. Die dortigen Aussagen gelten weitgehend auch für den Flächennutzungsplan und sind deshalb auch in diesem Verfahren zu berücksichtigen. Um entsprechende Überarbeitung der Unterlagen wird gebeten. Eine abschließende Prüfung ist der UNB erst möglich, wenn die FFH-Verträglichkeitsabschätzung und das Gutachten zum Artenschutz vorliegen. Ein weitergehendes Äußerungsrecht behalten wir uns deshalb für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.*

### **Beschluss:**

Zwischenzeitlich wurden sowohl die FFH-Verträglichkeitsabschätzung als auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchsicht und Prüfung vorgelegt. Die Anmerkungen hierzu wurden in diesen Untersuchungen entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der anstehenden erneuten Beteiligung werden diese Untersuchungen der Unteren Naturschutzbehörde auch nochmals vorgelegt. Wie vom Landratsamt angeführt wird im Teilbereich nördlich der A 7, im nordwestlichen Randbereich ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“), das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist, teilweise durch die Planung tangiert. Nachdem die Biotopstrukturen auf der überplanten Fläche in Natura nicht klar abgrenzbar sind, wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens (FNP, BP) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ausnahmsweise Zulassung eines Eingriffes in das amtlich kartierte Biotop bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich (Faktor 2:1) für den Eingriff in das amtlich kartierte Biotop wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt, die dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird.

Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zur Ein- und Durchgrünung sowie zu arten- und naturschutzfachlichen Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen wurden im Entwurf der 11. Änderung des

Flächennutzungsplanes und im Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend der Vorgaben des Landratsamtes inhaltlich fortgeschrieben und angepasst. In die Unterlagen zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auch die Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung eines Eingriffes in das im Teilbereich nördlich der A 7 teilweise amtlich kartierte Biotop eingearbeitet. Die weiteren Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde, die über den Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes hinaus gehen, wurden in den Unterlagen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfes entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

Schreiben vom 11.03.2021 (Az.: SG 22.1-610-2-L-21.03Oy)

*Gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn:*

- *im Norden des Teilbereiches A zur Staatsstraße St2520,*
- *im Süden des Teilbereiches A zur Autobahn A 7 und*
- *im Norden des Teilbereiches B zur Autobahn A 7*

*Planzeichen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dargestellt werden.*

#### Anmerkung:

*Spätestens im Bebauungsplanverfahren sollte näher auf die immissionsschutzfachlichen Anforderungen zur Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ eingegangen werden. Zusätzlich ist im Bebauungsplanverfahren auf die Thematik möglicher Erschütterungen durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet einzugehen.*

#### Beschluss:

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bauflächen wurden unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastungen der umliegenden Nutzungen und der maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. In Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz wurden die jeweils zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 zeichnerisch und textlich im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und auch entsprechend dokumentiert.

In der Planzeichnung zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gemäß Vorgabe des Technischen Umweltschutzes in den entsprechenden Bereichen die Planzeichen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ergänzt.

Die Thematiken „elektromagnetische Felder“ und „Erschütterungen im Umkreis der Bahnlinie“ wurden im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf entsprechend thematisiert und dargelegt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **14\_Wasserwirtschaftsamt Kempten**

Schreiben vom 29.03.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-7514/2021)

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen). Aus Gründen des Gewässerschutzes ist mit den derzeitigen Abwasseranlagen die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in Oy nicht möglich. (siehe fachliche Informationen und Empfehlungen unter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser)*

#### **Rechtsgrundlagen**

*Rechtsgrundlage für die Einwendung: § 60 Abs. 1 WHG. (insbesondere Reduzierung des Kläranlagenzulaufs mit Mischwasserbehandlung und Reduzierung des Fremdwasserzuflusses) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen).*

*Aufzeigen der Maßnahmen und Abstimmung eines verbindlichen Zeitplans zum baldigen Anschluss an AV Kempten, verbunden mit Sanierung der Mischwasserbehandlung. Sanierungsplan und Ausführung von Maßnahmen zur Fremdwasserreduzierung. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus*



der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll über die Kanalisation im bereits bestehenden Gewerbepark an die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg angeschlossen werden. In unserer Stellungnahme vom 13.10.2020 haben wir auf die Probleme bei der Kläranlage Oy hingewiesen. Dies sind insbesondere der nach wie vor zu hohe Fremdwasserzufluss und das zu geringe Speichervolumen bei der Mischwasserbehandlung. Der hohe Fremdwasserzufluss wirkt sich nachteilig auf die Reinigungsleistung der Kläranlage aus, so dass die Ablaufwerte der Kläranlage nicht nur der Abwasserreinigung, sondern auch Verdünnungseffekten zuzuschreiben sind.

Für die Mischwasserbehandlung auf der Kläranlage ist das vorhandene Speichervolumen zu gering. In Folge dessen kommt es zu häufigem Entlastungsgeschehen mit entsprechender Belastung des kl. Seitenbaches zum Sennenbach. Der Einbau einer Rechenanlage im Jahr 2019 hat hier zwar zu einer deutlichen Verringerung des Grobstoffaustrages in den Bachlauf geführt, Feinanteile und gelöste Stoffe im Abwasser werden aber bei Regen, bis zur endgültigen Sanierung mit dem Anschluss an den Abwasserverband Kempten, in zu großer Menge in den Bach ausgetragen.

Mit einer weiteren Erhöhung der Schmutzwassermenge aus **neuen Baugebieten** wird sich die Belastung im Vorflutgewässer weiter erhöhen.

### **Niederschlagswasser**

Unter Hinweis auf die Baugrunderkundung wird aber davon ausgegangen, dass eine Versickerung im Untergrund nicht möglich sein wird. Aus diesem Grund soll ein umfassendes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser erarbeitet werden. Nach Ansicht des Wasserwirtschaftsamtes ist ein solches Entwässerungskonzept dringend erforderlich und Voraussetzung für die weitere Bearbeitung des Baugebietes. Bereits bei der Niederschlagswasserableitung und Rückhaltung des östlichen bestehenden „Gewerbegebiet an der Autobahn“ wurden alle Möglichkeiten der Vorflut ausgenutzt, so dass hier für weitere Niederschlagswasserzuleitungen keine Reserven mehr vorhanden sind. Die hierfür noch notwendigen Umbauarbeiten wurden noch nicht begonnen.

### Zusammenfassung:

Die Kläranlage Oy wird durch hohe Fremdwasserzuflüsse belastet, so dass zusätzliche Schmutzwasserzuleitungen aus neuen Baugebieten ohne Reduzierung des Fremdwassers zu einer weiteren Belastung des Vorflutgewässers führen werden. Nach unserer Ansicht ist die weitere Entwicklung der Abwasserentsorgung mit den Themen

- Fremdwasserreduzierung (Sanierungskonzept, bereits erfolgte Sanierungen usw.)
- Anschluss an AV Kempten (Planungsstand, Grundstücksverfügbarkeit, Zeitplan mit Zwischenschritten für Planung und Bauausführung usw.)

noch ausführlich darzustellen und zu bewerten.

Eine weitere Erhöhung des Abwasseranfalles aus neuen Baugebieten ist auf der Kläranlage erst möglich, wenn entsprechende Sanierungsmaßnahmen entweder bereits umgesetzt bzw. zeitgleich mit der Erschließung realisiert werden können.

Die Niederschlagsentwässerung im geplanten Gewerbegebiet muss im Bauleitplanverfahren geprüft werden, damit ggf. erforderliche Flächen für eine Regenrückhaltung mitberücksichtigt werden können. Im bestehenden östlichen Gewerbegebiet sind keine Reserven vorhanden.

Nach Ansicht des WWA ist die Abwasserentsorgung (für Schmutz- und Niederschlagswasser) mit dem derzeitigen Kenntnisstand derzeit nicht gesichert.

## **Beschluss:**

### **Schmutzwasser**

Wie mit dem Wasserwirtschaftsamts bereits vorbesprochen, soll die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg demnächst aufgelassen und ein Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten hergestellt werden. Für die entlang der Bundesautobahn A 7 und teilweise über das Gebiet der Gemeinde Sulzberg geplante Abwasserdruckleitung liegt bereits die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und der Gemeinde Sulzberg vor. Mit dieser Grundstücksverfügbarkeit bestehen keine wesentlichen Hinderungsgründe mehr für den Leitungsbau und die letzte Auflassung der Kläranlage Oy.

Mit dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten kann auch die Ableitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet gesichert werden, so dass die Gemeinde an diesen Planungen auch weiterhin festhält. Ergänzend zu den Planungen zum Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten wird die Gemeinde Oy-Mittelberg auch die Fremdwassersanierung des

bestehenden Kanalnetzes weiter forcieren. So werden insbesondere die beiden Brunnen in Mittelberg und Oy nicht mehr dem Mischwasserkanalnetz zugeleitet.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Niederschlagswasser**

Nachdem eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse nicht möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Im Ergebnis dieses Entwässerungskonzeptes sollen die im Plangebiet anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser unter Beachtung der einschlägigen technischen Richtlinien in entsprechend dimensionierten Rückhaltebecken im Plangebiet zurückgehalten und nach Vorreinigung gedrosselt an den Schwarzenberger Weiher abgegeben werden. Der Wasserabfluss aus der Fläche wird sich gegenüber dem Bestand dabei nicht erhöhen. Die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen und sonstigen Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung (maximale Abgabemenge je Baugrundstück etc.) wurden in dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung kann die Abwasserentsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen gesichert werden.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

*Uns ist in dem Bereich der vorgesehenen Planung kein Oberflächengewässer bekannt. Auch liegen uns keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich 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 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 und ob aufgrund des vorliegenden Vorhabens hierbei wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind und beachtet werden müssen.*

*Hierbei ist insbesondere im Planungsbereich an der westlichen Grenze zum Nachbargrundstück Nr. 1919 genauer zu betrachten, ob hier evt. ein Gewässer oder verrohrtes Gewässer vorliegt. Auf diesem Nachbargrundstück Nr. 1919 befindet sich ein kartiertes feuchterelevantes Nasswiesenbiotop (Typ: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe; Nr. 8328-1053-000). Der kartierte Bereich dieses Biotopes erstreckt sich nach unseren Erkenntnissen auch teilweise auf den Planungsbereich. Die Belange und insbesondere der Erhalt dieses Nasswiesenbiotopes sind zu berücksichtigen. Es darf durch die geplante Maßnahme nicht wesentlich negativ beeinträchtigt werden.*

### **Beschluss:**

Für die geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 liegen der Gemeinde keinerlei Hinweise oder Erkenntnisse auf einen möglichen Verlauf bzw. entsprechende Verrohrungen von Gewässern 3. Ordnung im Bereich des Plangebietes vor. Ein Vorkommen derartiger Gewässer kann im Bereich des Plangebietes, auch in Nachbarschaft des angrenzenden Nasswiesenbiotops, mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des benachbarten Nasswiesenbiotops ist durch die geplante gewerbliche Entwicklung der Flächen nördlich der Bundesautobahn nicht zu erwarten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Wild abfließendes Wasser /Sturzflut**

*Das Planungsgebiet liegt am Hangbereich. 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. Auf den Umstand bzw. die Gefahr von wildabfließendem Wasser bzw. Sturzfluten für den Planungsbereich wird in der vorliegenden textlichen Begründung mit Umweltbericht bereits an mehreren Stellen (z. B. Nr. 2.3 oder unter Nr. 5.2.3 Seite 23) hingewiesen.*

*Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Wir empfehlen dazu das Auftreten*

*urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung weiterer Planungen zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die weiteren Planungsunterlagen zu integrieren.*

### **Beschluss:**

Für die geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 liegen der Gemeinde keinerlei Hinweise oder Erkenntnisse auf einen möglichen Verlauf bzw. entsprechende Verrohrungen von Gewässern 3. Ordnung im Bereich des Plangebietes vor. Ein Vorkommen derartiger Gewässer kann im Bereich des Plangebietes, auch in Nachbarschaft des angrenzenden Nasswiesenbiotops, mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Eine negative Beeinträchtigung des benachbarten Nasswiesenbiotops ist durch die geplante gewerbliche Entwicklung der Flächen nördlich der Bundesautobahn nicht zu erwarten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Altlasten**

*Altlasten sind im Planbereich nicht bekannt.*

*Sollten sich jedoch im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. a.) abzeichnen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 12 Bay-BodSchG Satz 1 u. 2) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.*

*Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.*

### **Bodenschutz**

*Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.*

*Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.*

*Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubs zu vermeiden. Gerade in den Bereichen, in denen Bodenaustausch geplant ist, ist mit einem erheblichen Anfall an Bodenmaterial zu rechnen.*

*Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.*

*Aufgrund der Nähe zu der Autobahn, der Gleisanlage und weiteren Straßen ist gerade in den Randbereichen der Fläche evtl. mit erhöhten Schadstoffgehalten im Bodenaushub zu rechnen. Eine grundsätzliche Unbedenklichkeit des Aushubmaterials in Anlehnung an die DIN 19731 liegt in den Randbereichen somit nicht vor. Gleiches gilt im Teilbereich A für die im Zuge des Baus der Bundesautobahn A 7 vorgenommenen Überschüttungen mit Bodenmaterial.*

### **Wasserversorgung**

*Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Wir weisen darauf hin, dass der Boden am Standort im regionalen Kontext über eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit verfügt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.*

### **Beschluss:**

Die Hinweise und Ausführungen zu den Thematiken „Wild abfließendes Wasser/Sturzflut“, „Altlasten“, „Bodenschutz“ und „Wasserversorgung“ wurden in den Unterlagen zu dem parallel im Verfahren

befindlichen Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt, nachdem der Flächennutzungsplan nicht auf eine unmittelbare Umsetzung der Planungen ausgelegt ist.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Des Weiteren sind Stellungnahmen der Autobahn GmbH des Bundes und des Staatlichen Bauamtes Kempten eingegangen, deren Anregungen und Hinweise redaktionell in den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. in den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden. Eine separate Abwägung ist hierzu nicht erforderlich.

Von der **Öffentlichkeit** gingen während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahmen** mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“ ein.

### **Beschluss:**

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“ vorgebracht.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 25.10.2021. 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

## **272. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-West“**

### a) Abwägung zu den im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Sahlender vom beauftragten Planungsbüro „Arnold Consult AG“ aus Kissing anwesend und erläutert die eingegangenen Stellungnahmen.

### a) Abwägung zu den im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen

Entsprechend der Entscheidung des Gemeinderates vom 10.02.2021 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 10.02.2021 in der Zeit vom 01. März 2021 bis einschließlich 31. März 2021 für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ausgelegt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden mit Schreiben vom 24.02.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und hierzu um Stellungnahme gebeten. Die maßgebenden, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen müssen nun vom Gemeinderat behandelt und gewürdigt werden. Die jeweiligen Einwendungsführer erhalten im Anschluss daran eine Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde zu deren Stellungnahme.

Die Ergebnisse dieser Würdigung werden im Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ (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 „Gewerbepark West“ ein:

- 04 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu)
- 12 Kreisheimatpflegerin Frau Ingrid Müller
- 15 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Kempten
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten / Oberallgäu
- 17 Handwerkskammer für Schwaben
- 19 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 20 Energieversorgung Oy - Kressen e.G.
- 23 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 25 Amprion GmbH, Asset Management, Bestandssicherung Leitungen
- 27 Markt Sulzberg
- 28 Gemeinde Rettenberg
- 29 Markt Wertach
- 32 Gemeinde 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 des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“:

- 07 Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung; E-Mail vom 01.03.2021
- 11 Amt für Ländliche Entwicklung Krumbach / Schwaben; Schreiben vom 25.02.2021 (Az.: B3-G 7512/OA)
- 18 Industrie- und Handelskammer Augsburg / Schwaben; E-Mail vom 26.03.2021
- 22 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu (fwoa); Schreiben vom 05.03.2021 (Az.: RP)
- 24 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt im Allgäu; Schreiben vom 01.03.2021
- 26 Gemeinde Durach; Schreiben vom 05.03.2021
- 30 Markt Nesselwang; E-Mail vom 24.02.2021
- 31 Gemeinde Görisried; E-Mail vom 17.03.2021

Von folgenden angeschriebenen **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden** gingen während der frühzeitigen Beteiligung folgende **Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen** zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ ein.

Die Stellungnahmen im frühzeitigen Verfahren bedürfen im Einzelnen rechtlich keiner separaten Abwägung und dienen hier lediglich der Klarheit im Verfahren. Die Abwägungsvorschläge wurden im überarbeiteten Planentwurf vom 25.10.2021 entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahmen im frühzeitigen Verfahren bedürfen im Einzelnen rechtlich keiner separaten Abwägung, werden aber zur Klarheit im nachfolgenden wie folgt behandelt:

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

Schreiben vom 31.03.2021 (Az.: 24-4621.1-239/19 u. -4622.8239-22/1)

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan werden im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Die Stellungnahme der Regierung ist für beide Verfahren identisch, sodass an dieser Stelle auf den Teil der Niederschrift zu TOP 271 a) verwiesen wird.

### **Beschluss:**

#### **Zu Teilbereich 1:**

Die positiven Ausführungen zur Anbindung des Teilbereiches 1 an geeignete Siedlungseinheiten werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der teilweisen Lage des Teilbereiches 1 innerhalb des landschaftli-

chen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge“ (Kempter Wald) hat die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nochmals klargestellt, welche Erwägungen sie dazu bewogen hat, den Belangen des Siedlungswesens und der wirtschaftlichen Entwicklung im vorliegenden Fall im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes eine höhere Gewichtung beizumessen, als den Belangen von Natur und Landschaft. Eine Änderung der Planung im Teilbereich 1 ist demzufolge nicht erforderlich.

#### Zu Teilbereich 2:

Unmittelbar östlich des Teilbereiches 2 schließen auch südlich der Bundesautobahn A 7 wiederum bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die bereits über den seit 20.04.2001 rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenumfang von etwa 1,4 ha auf. Unmittelbar südlich und östlich dieser Gewerbeflächen bestehen in deren räumlichen Zusammenhang entlang des Wildberger Weges weitere wohnbaulich, gemischt oder landwirtschaftlich genutzte Siedlungsbereiche im Süden der Bundesautobahn A 7 (gesamt ca. 1,9 ha). Im Zusammenspiel mit den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist auch im Umfeld des Wildberger Weges im Status quo demzufolge bereits eine bestehende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht vorhanden (gesamte Siedlungsfläche etwa 3,3 ha). In enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde der Umgriff der geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn (Teilfläche 2) nochmals deutlich reduziert, so dass nunmehr in diesem Bereich eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha vorgesehen ist. In den hierzu geführten Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben konnte von der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt werden, dass für den reduzierten Umgriff der Teilfläche 2 eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hierzu angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge (Gesamtfläche ca. 3,3 ha) vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Darlegungen, die auch in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, kann für die reduzierte Teilfläche 2 nach derzeitigem Kenntnisstand auch aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Im Ergebnis der intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben hält die Gemeinde an der Ausweisung der deutlich reduzierten Teilfläche 2 südlich der Bundesautobahn A 7 auch weiterhin fest. Im Textteil zum Bebauungsplan „Gewerbepark West“ ist unter Ziffer 2.1 bereits eine Festsetzung enthalten (nur Werksverkauf zulässig), durch welche die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes verhindert wird. Weitere Regelungen sind hierzu nicht erforderlich. Damit trägt die Gemeinde auch der Initiative „Innen statt Außen“ angemessen Rechnung.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **02\_Regionaler Planungsverband Allgäu**

Schreiben vom 08.04.2021

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan werden im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Allgäu ist für beide Verfahren identisch, sodass an dieser Stelle auf den Teil der Niederschrift zu TOP 271 a) verwiesen wird.

### **Beschluss:**

Die Vereinbarkeit der aktuellen Planungen mit der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) konnte von der Gemeinde in intensiver Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde nachvollziehbar dargelegt werden. Siehe hierzu auch fachliche Würdigung der Stellungnahme der Regierung von Schwaben.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden detaillierte Ausführungen zum gewerblichen Flächenbedarf und den vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotentialen ergänzt. Hierbei hat sich gezeigt, dass im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg keine Alternativstandorte vorhanden sind, die eine ähnliche Standortqualität und Eignung für eine Entwicklung weiterer gewerblicher Nutzflächen aufweisen, wie die gewählten Flächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7. Die im Flächennutzungsplan darüber hinaus noch ausgewiesenen potentiellen gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich des Ortsteiles Oberzollhaus stellen letztlich noch die einzigen Flächen im Gemeindegebiet dar, auf denen der weitere, perspektivische Bedarf an gewerblichen Nutzflächen in den nächsten 10 bis 20 Jahren gedeckt werden kann. Demzufolge wird an diesen Ausweisungen auch weiterhin festgehalten.

Zu dem teilweise innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge“ (Kempter Wald) liegenden Teilbereich nördlich der BAB 7 hat die Gemeinde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf nochmals klargestellt, welche Erwägungen sie dazu bewogen hat, den Belangen des Siedlungswesens und der wirtschaftlichen Entwicklung im vorliegenden Fall im Bereich des landschaftlichen Vorbehaltsge-

bietet eine höhere Gewichtung beizumessen, als den Belangen von Natur und Landschaft. Eine Änderung der Planung ist in diesem Bereich demzufolge nicht erforderlich.

Die Planungen im Teilbereich südlich der BAB 7 sind so ausgelegt, dass auch weiterhin Maßnahmen zum Erhalt der Außerfernbahn Kempten (Allgäu)-Pfronten-Reutte-Garmisch sowie zum Ausbau deren Leistungsfähigkeit möglich sind. Eine Änderung der Planung ist demzufolge auch im Bereich südlich der BAB 7 nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**05\_Landratsamt Oberallgäu, Baurecht – Bauleitplanung**  
**08\_Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde**  
Schreiben vom 30.03.2021 (Az.: SG 21 - Am/BPlan)

### **Darstellung der Anregungen / Hinweise**

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

Da der verfahrensgegenständliche Bereich im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Wie bereits zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt, liegt das nördlich der A 7 geplante Gewerbegebiet im Randbereich des im Regionalplan zeichnerisch, verbindlich dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Illervorberge (Kemptener Wald)“. Nördlich der Staatsstraße 2520 befindet sich zudem das Landschaftsschutzgebiet „Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos“ und das FFH - Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“. Diese unter Schutz gestellten Flächen dürfen durch die geplanten Gewerbegebiete nicht beeinträchtigt werden. Zur Ausweisung der südlich der A 7 gelegenen Gewerbefläche hat die Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - mit Stellungnahme vom 19.10.2020 zum Thema „Anbindegebot“ eine kritische bis ablehnende Stellungnahme abgegeben.

Im Nachfolgenden setzen wir uns mit den Zielen und Grundsätzen des LEP nicht näher auseinander. Wie bereits zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes erwähnt, möchten wir aber vorsorglich bereits jetzt darauf hinweisen, dass die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP) nicht der Abwägung zugänglich sind. Sollte deshalb die Regierung von Schwaben bei ihrer ablehnenden Beurteilung bleiben, wird eine Genehmigung nach § 6 BauGB zur Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich B schon wegen des Widerspruchs zum LEP/RP ausscheiden. Dies sollten Sie, zur Vermeidung unnötiger Kosten, bei der Weiterverfolgung der Planung berücksichtigen.

Aus ortsplanerischer, naturschutzfachlicher und bauleitplanerischer Sicht äußert sich das Landratsamt Oberallgäu zum geplanten Baugebiet „Gewerbepark West“ wie folgt:

### **A) Allgemeine ortsplanerische und bauleitplanerische Beurteilung zur Festsetzung von Gewerbeflächen südlich und nördlich der Autobahn:**

Bereits mit Schreiben vom 12.08.2020 sowie beim Scopingtermin am 21.10.2020 haben wir uns zu den Bauflächen geäußert. Da der nördlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche (Teilbereich A) mit der östlich der Gemeindeverbindungsstraße vorhandenen Bebauung eine rein gewerbliche Nutzungsstruktur gegenüber liegt und die Lage dieser Fläche zwischen Autobahn und Landesstraße eine gute Abgrenzung und gleichzeitig eine gute Erschließung bietet, ist eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich aus **rein ortsplanerischen** Gründen grundsätzlich verträglich. Auf das Protokoll zur Sitzung vom 21.10.2020 dürfen wir in diesem Zusammenhang verweisen (zu den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde zu einer Teilfläche des Teilbereichs A verweisen wir auf die Ausführungen unten). Die südlich der Autobahn auf Fl.Nr. 3339 geplante Gewerbefläche (Teilbereich B) wird aus fachlichen Gründen kritisch gesehen.

Bereits im August 2020 haben wir der Gemeinde Folgendes mitgeteilt:

„Der südlichen Fläche (jetzt als Teilbereich B bezeichnet) liegt eine vorwiegend gewerbliche Nutzungsstruktur gegenüber die von Wohnnutzung durchdrungen ist. Der Charakter eines reinen Gewerbegebietes bietet sich hier nicht. Weiterhin hat die Straße zwischen diesen beiden Flächen eine trennende Wirkung. Ein Siedlungsansatz ist bei der südlichen ca. 23.100 m<sup>2</sup> großen Fläche somit nicht zu erkennen. Es scheint auch unverhältnismäßig im Vergleich zu den bestehenden Gewerbeflächen parallel zwei weitere Flächen mit insgesamt ca. 41.000 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Aus unserer Sicht muss zunächst die

nördliche Fläche gewerblich entwickelt werden. Sollte sich danach ein weiterer Bedarf einstellen kann das südliche Gebiet nochmals in Betracht gezogen werden". Diese fachliche Beurteilung wurde auch beim Scopingtermin am 21.10.2020 abgegeben. Dies ergibt sich aus dem Besprechungsprotokoll zu diesem Termin. Die damaligen Ausführungen werden vom Grundsatz her von unserer Seite weiter aufrechterhalten.

Am 21.10.2020 wurde zusätzlich von Herrn Trabold noch die Aussage getroffen, dass für den Fall eines nachgewiesenen, tatsächlichen Bedarfs für eine Gewerbefläche südlich der A 7 ortsplanerisch eine Entwicklung vorstellbar sei, vorausgesetzt die südliche Ausdehnung dieser Gewerbefläche orientiert sich an der Flucht des östlich der Gemeindestraße gelegenen „Wildberger Weges“.

Da in der vorliegenden Planung auf die Einwände und Vorschläge der Ortsplanung nicht eingegangen wurde, werden unsere Einwendungen gegen die Festsetzung des Teilbereichs B aufrechterhalten. Sollte die Gemeinde nach Vorlage einer landesplanerisch positiven Stellungnahme der Regierung von Schwaben zum Teilbereich B an dieser Planung festhalten und unserer grundsätzlichen Beurteilung nicht folgen, muss in der Abwägung eine nähere Auseinandersetzung mit unseren Stellungnahmen vom August und Oktober 2020 vorgenommen werden. Das Ergebnis ist dann in der Begründung zum Bebauungsplan zu dokumentieren.

### **Beschluss:**

Die ortsplanerischen Ausführungen zu der nördlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche (Teilbereich A) werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Auch bei der südlich der Autobahn A 7 geplanten Gewerbefläche schließen östlich der Gemeindeverbindungsstraße wiederum bestehende gewerbliche Nutzflächen an, die bereits über den seit 20.04.2001 rechtverbindlichen Bebauungsplan „Wildberger Weg“ planungsrechtlich gesichert sind. Diese Gewerbeflächen weisen einschließlich der zugehörigen öffentlichen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen etc.) einen Flächenumfang von etwa 1,4 ha auf. Unmittelbar südlich und östlich dieser Gewerbeflächen bestehen in deren räumlichen Zusammenhang entlang des Wildberger Weges weitere wohnbaulich, gemischt oder landwirtschaftlich genutzte Siedlungsbereiche im Süden der Bundesautobahn A 7 (gesamt ca. 1,9 ha). Im Zusammenspiel mit den bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen ist auch im Umfeld des Wildberger Weges im Status quo demzufolge bereits eine bestehende Siedlungseinheit mit entsprechendem Gewicht vorhanden (gesamte Siedlungsfläche etwa 3,3 ha). In enger Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde der Umgriff der geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn (Teilbereich B) nochmals deutlich reduziert, so dass nunmehr in diesem Bereich eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes in einer Größenordnung von etwa 1,4 ha vorgesehen ist. In den hierzu geführten Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben konnte von der Gemeinde nachvollziehbar dargelegt werden, dass für den reduzierten Umgriff des Teilbereiches B eine Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet „Wildberger Weg“ und die hierzu angrenzenden Nutzungen im Bereich Fischersäge (Gesamtfläche ca. 3,3 ha) vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Darlegungen, die auch in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden, kann für den reduzierten Teilbereich B nach derzeitigem Kenntnisstand auch aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde der landesplanerischen Vorgabe zur Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 Satz 1) Rechnung getragen werden. Im Ergebnis der intensiven Abstimmungen mit der Regierung von Schwaben hält die Gemeinde an der Ausweisung des deutlich reduzierten Teilbereiches B südlich der Bundesautobahn A 7 im Bebauungsplanentwurf auch weiterhin fest, zumal sich dieser nun auch weitestgehend an den ortsplanerischen Vorgaben des Landratsamtes Oberallgäu orientiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **B) Bedenken und Anregungen zur Zeichnung, zu den textlichen Festsetzungen, zur Begründung und zum Umweltbericht:**

Zunächst möchten wir vorausschicken, dass aufgrund der in diesem Schreiben von der Ortsplanung / Bauleitplanung und vom Naturschutz vorgebrachten Bedenken und Anregungen eine Überarbeitung / Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes (Textteil, Zeichnung, Begründung und Umweltbericht) notwendig werden wird. Deshalb und wegen der noch unsicheren Bewertung der Planung

durch die Regierung von Schwaben zum Teilbereich B wurde - auch aus Zeitgründen - auf eine abschließende Durchsicht der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der Begründung und des Umweltberichtes verzichtet. Wir behalten uns daher für das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ein weitergehendes Äußerungsrecht vor.

Aus fachlicher Sicht werden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Beim Bebauungsplan „Gewerbepark West“ handelt es sich um einen Angebotsbaugebiet. Aus



*fachlicher Sicht muss deshalb, da von unserer Seite keine Einflussmöglichkeit auf die Vergabe der einzelnen Bauparzellen besteht, bei den Teilbereichen A und B davon ausgegangen werden, dass die Bauflächen ( z.B. das GE 2) von einzelnen, größeren Firmen belegt werden. Für den Teilbereich B trifft die Begründung (siehe Ziffer 4.1.) bereits die Aussage, dass dieser Bereich für die Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes vorgesehen ist.*

*Aus den nachfolgenden Gründen bitten wir die Planung zu überarbeiten. Beim Teilbereich B wird es außerdem noch auf die Beurteilung der Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanungsbehörde - (siehe Ausführungen oben) und auf unsere Bedenken und Anregungen unter Buchstabe A dieser Stellungnahme ankommen. Zum Teilbereich A sind zudem die Bedenken und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde (siehe Buchstaben C und D unserer heutigen Stellungnahme) zu berücksichtigen.*

*Sollte die Gemeinde den Argumenten der Ortsplanung nicht folgen, ist eine ausführliche und nachvollziehbare Auseinandersetzung und Begründung im Rahmen der Abwägung notwendig. Je nach Ergebnis dieser Abwägung behalten wir uns für das nachfolgende Verfahren eine weitere Äußerung vor.*

### **Ortsplanerische Beurteilung:**

*Die Baugrenzenrahmen nehmen alle Bereiche, ausgenommen der für die HAUPTerschließung notwendigen Flächen ein. Eine GRZ von 0,8, eine abweichende Bauweise (Gebäude dürfen länger als 50m sein) und Gebäudehöhen von bis zu 14 m (GE 2), ermöglichen in Zukunft Gebäude von industriellem Maßstab. Auf eine Eingrünung wird weitestgehend verzichtet, sodass der Ortseingang seinen Charakter hin zu einem Industriegebiet einbüßt.*

*Die Differenzierung der Höhenbegrenzung zwischen WH+FH und OK kann nicht nachvollzogen werden. Auf den ersten Blick scheinen diese Festsetzungen wahllos getroffen zu sein. Eine Staffelung der Höhen Richtung Süden (Teilbereich B) scheint einer gewissen Stringenz zu folgen. Durch die gestalterische Vorgaben des Bebauungsplans ist ein Gewerbegebiet zu erwarten wie es Land auf, Land ab, ohne jeglichen Anspruch an Ästhetik, ohne jede Aufenthaltsqualität und Identifikation zu studieren ist. Dies wird dem nördlichen Ortseingang des Kneipp- und Luftkurortes Oy nicht gerecht. Um das Landschaftsbild zu wahren muss eine qualitative Eingrünung mit hohen Bäumen vorgenommen werden.*

*Eine Limitierung der Gebäudegrößen und eine Differenzierung der Höhen hin zu der Orts- eingangsstraße muss erfolgen. Stringentere Gestaltungsparameter und attraktive Aufenthaltsflächen für Mitarbeiter und Gäste des Gewerbegebiets würden zu einer erhöhten Identifikation und einer gesteigerten Akzeptanz des Gebietes führen.*

*2. Läden, die der „Versorgung des Gebietes dienen“ sind schon aufgrund der Größe der gewerblichen Flächen im „Gewerbepark West“ nicht zu erwarten. In Ziffer 2.1 sind deshalb die Worte „der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie“ ersatzlos zu streichen.*

### **Beschluss:**

1. Wie vom Landratsamt dargelegt ist der Bebauungsplan „Gewerbepark West“ als Angebotsbebauungsplan vorwiegend auf die Ansiedlung von zwei größeren Betrieben abgestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stellen demzufolge auch bereits sehr stark auf die Anforderungen dieser Betriebe ab. Mit dem großzügig gestalteten Baugrenzengefüge soll den ansiedelnden Betrieben auch weiterhin eine hohe Variabilität bei der Verortung deren Gebäudestrukturen verbleiben. Um keine zu starke Überbauung und strukturelle Verdichtung zu erhalten, wurde die Grundflächenzahl im Bebauungsplanentwurf von bislang 0,8 auf 0,6 (GRZ) reduziert. So können auf den einzelnen Baugrundstücken mehr Freiflächen gesichert werden, die von den Bauherren anderweitig (Aufenthaltsqualität etc.) genutzt werden können. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung (höchstzulässige Wandhöhe und/oder Gebäudeoberkante) wurden im Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet und klarer gestaltet. Die getroffenen Höhenvorgaben orientieren sich weitestgehend an den Anforderungen und Strukturen der ansiedlungswilligen Betriebe. Die Höhenentwicklung der gewerblichen Bauflächen wird künftig von der Autobahn nach Norden (Teilbereich A) bzw. nach Süden / Westen (Teilbereich B) zum angrenzenden Landschaftsraum hin abnehmen. In Verbindung mit den in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffenen Vorgaben zur Eingrünung der gewerblichen Bauflächen (Baum- und Strauchpflanzungen) nach außen hin, kann aus Sicht der Gemeinde Oy-Mittelberg eine der Lage am nördlichen Ortseingang des Kneipp- und Luftkurortes Oy angemessene Gestaltung und Entwicklung der gewerblich zu entwickelnden Flächen gesichert werden. Weitergehende Vorgaben sind nach Einschätzung der Gemeinde für die gewerblichen Nutzflächen nicht erforderlich.

2. Die Ziffer 2.1 des Textteils wird entsprechend des Vorschlages des Landratsamtes redaktionell überarbeitet und konkretisiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **C) Naturschutzfachliche Bewertung der Teilbereiche A und B im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens:**

Da der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nur die Planzeichnung, der Textteil und die Begründung/Umweltbericht im Vorentwurf vorlagen, kann das naturschutzfachliche „Einvernehmen“ mit der vorliegenden Planung noch nicht erteilt werden.

Eine abschließende Beurteilung ist erst möglich, wenn die FFH-Verträglichkeitsabschätzung und der Ergebnisvermerk der Relevanzbegehung zum „Artenschutz“ dem Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - vorliegen.

Die naturschutzfachliche Zustimmung kann auch deshalb nicht erteilt werden, weil in der Planung die beim Scopingtermin am 21.10.2020 geforderten Abstände zum Biotop nicht berücksichtigt worden sind.

Die o.g. Unterlagen sind spätestens im förmlichen Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nachzureichen. Außerdem sind aus Sicht des Naturschutzes noch die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen vorzunehmen.

### **Beschluss:**

Zwischenzeitlich wurden sowohl die FFH-Verträglichkeitsabschätzung als auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Unteren Naturschutzbehörde zur Durchsicht und Prüfung vorgelegt. Die Anmerkungen hierzu wurden in diesen Untersuchungen entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der anstehenden erneuten Beteiligung werden diese Untersuchungen der Unteren Naturschutzbehörde auch nochmals vorgelegt.

Wie vom Landratsamt angeführt wird im Teilbereich A, im nordwestlichen Randbereich ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8328-1053-000, „Nasswiese nördlich Oy“), das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG gesetzlich geschützt ist, teilweise durch die Planung tangiert. Nachdem die Biotopstrukturen auf der überplanten Fläche in Natura nicht klar abgrenzbar sind, wird im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ausnahmsweise Zulassung eines Eingriffes in das amtlich kartierte Biotop bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich (Faktor 2:1) für den Eingriff in das amtlich kartierte Biotop wird auf einer externen Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Oy-Mittelberg umgesetzt, die dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet wird.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **D) Einwendungen/Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht zur Zeichnung, zum Textteil und zur Begründung:**

1. Der Planzeichnung ist deutlich zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit dem Biotop (Kartierung 2003) überschneidet. Sogar die Baugrenze und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ragen, entgegen unserer Aussage beim Erörterungstermin, nun in den kartierten Bereich hinein. Damit es nicht zu einer Entwässerung der Nasswiese kommt, ist ein ausreichend großer Abstand zum Biotop einzuplanen. Gerade wenn in diesem Bereich die seggen- und binsenreiche Nasswiese nicht mehr in ihrer damaligen Qualität vorliegen sollte, wäre durch eine angepasste Biotoppflege eine Aufwertung der Fläche vorzunehmen.

Der Geltungsbereich bzw. die geplanten Festsetzungen in diesem Bereich sind deshalb zurückzunehmen.

Hinweis: Sollte nach Auffassung des Planungsbüros die derzeit lt. Planzeichnung in den Geltungsbereich der Satzung hineinreichende Biotopfläche keine Schutzwürdigkeit im Sinne der Naturschutzgesetze mehr besitzen, wäre dies der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form fachlich nachzuweisen, ansonsten müsste auf Antrag der Gemeinde von der UNB geprüft werden, ob eine Ausnahme von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG in Frage kommen könnte (Anmerkung: Der Ausgang dieser Prüfung ist ungewiss).

2. Da lt. Frau Rothmayr von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) die Festsetzungen zur Grünordnung (Ziffer 2.9.2.) für fachfremde Personen (z.B. Bauwerber) nur schwer verständlich und umzusetzen sind, sollte der jeweilige Freiflächengestaltungsplan frühzeitig mit der UNB abgestimmt und vor Erteilung der Baugenehmigung vorgelegt werden.

#### Hinweis seitens der Bauleitplanung:

Bei Ziffer 2.9.8. des Textteiles handelt es sich nicht um eine Festsetzung im Sinne von § 9 BauGB. Bekanntlich können, wie hier, bei einem Angebotsbebauungsplan nur im Rahmen des § 9 BauGB entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die jetzige „Regelung“ ist deshalb unter den Hinweisen aufzunehmen. Sollte es sich bei Ziffer 2.9.8. Satz 2 des Textteiles um eine textliche Festsetzung im Sinne des § 9 BauGB handeln, kann diese, wenn auch unter einer anderen Überschrift bei den textlichen Festsetzungen stehen bleiben. Aus Gründen der Rechtsklarheit und im Sinne eines rechtlich und fachlich

in diesen Angelegenheiten unbedarften Anwenders (z.B. Bauherrn) wäre es zumindest ratsam, in der Begründung zu erläutern, was unter „bodenschlüssiger Grünfläche“ zu verstehen ist.

3. Zu Ziffer 2.9.10 ist naturschutzfachlich anzumerken, dass hier die Maßnahmen für Zauneidechsen komplett fehlen. Dies ist nachzuholen und unter Ziffer 2.9.10. detailliert zu beschreiben. Außerdem stellt sich für uns die Frage, ob ein Vorkommen von Haselmäusen festgestellt wurde. Oder konnte dies nur nicht ausgeschlossen werden? Für die Rodung in Ziffer 2.9.10. sind die genauen Zeiträume zu benennen. Eine Baufeldfreimachung außerhalb der vorgeschriebenen Zeiträume wird kritisch gesehen und kann gegen geltendes Recht verstoßen. Falls auf Antrag hierfür keine Ausnahme erteilt werden kann, ist die Baufeldfreimachung in diesem Zeitraum einzustellen.

4. Zu Ziffer 2.10 und 2.11. ist anzumerken, dass die rechtlichen Vorgaben zur Beleuchtung (siehe Art. 11 a BayNatSchG) in die Satzung einzuarbeiten sind.

5. Zu Ziffer 3.4. der Begründung wird angemerkt, dass es sich bei der Fläche westlich des Geltungsbereiches A nicht um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiese handelt, sondern um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Um Berichtigung der Begründung wird gebeten.

6. Die Erläuterungen zur Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung sind aus Sicht der UNB nicht ausreichend. Den momentanen Ausführungen lässt sich nicht entnehmen, wie diesem Belang Rechnung getragen werden soll. Sowohl der westlich des Geltungsbereiches fließende Bach, als auch das bestehende Gewerbegebiet entwässern in Richtung Schwarzenberger Weiher. Dieser Weiher ist Teil des FFH-Gebiets und des Landschaftsschutzgebietes. Das Wasser des bestehenden Gewerbegebietes fließt bisher ungepuffert in den Schwarzenberger Weiher. In den aktuellen Planungen für den Umbau des Feuerlöschteiches und den Neubau einer Sedimentationsanlage ist nach vorliegendem Kenntnisstand das zusätzlich hinzukommende Oberflächen- und Niederschlagswasser nicht berücksichtigt. Eine abschließende naturschutzfachliche Prüfung des Bebauungsplanes zu dieser Thematik ist erst möglich, wenn uns eine konkrete Planung zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser vorliegt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH- und Landschaftsschutzgebietes durch die Einleitung von Oberflächen- und Niederschlagswasser muss ausgeschlossen werden können. Die Untere Naturschutzbehörde ist deshalb zwingend bei der Erstellung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes (Ziffer 6.7.1) zu beteiligen. Hingewiesen wird, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser bzw. der Bau von Rückhalte- oder sonstigen Einrichtungen im Bereich des Biotops nicht möglich sind. Die Umsetzung von Dachbegrünungen wäre aus Sicht der UNB eine gute Möglichkeit zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und zum Rückhalt von Wasser. Das naturschutzfachliche Einvernehmen zu diesem Punkt setzt ein schlüssiges, das FFH- und Landschaftsschutzgebiet nicht beeinträchtigende, wasserwirtschaftliche Konzept voraus. Eine weitergehende Äußerung hierzu behalten wir uns ebenfalls für die weiteren Verfahren vor.

7. Zu Ziffer 6.3.2. sind folgende Anmerkungen veranlasst:

Schutzgut Tiere und Pflanzen: In den letzten Jahren (mind. seit 2018) fand auf der Teilfläche A eine extensive Grünlandnutzung statt

Schutzgut Fläche: Da nach den derzeitigen Festsetzungen ein hoher Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet zulässig ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb beim Schutzgut „Fläche“ nur von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen wird

8. Zu Ziffer 6.4.1.: Auch während der Bauphase darf es nicht zu einer Beeinträchtigung der westlich angrenzenden Biotopfläche kommen. Maßnahmen zur Vermeidung sind vorzusehen.

9. Zu Ziffer 6.7.1.: Ein umfangreiches Vermeidungs- und Minimierungskonzept lässt die Beschreibung nicht erkennen. Es sind verschiedene Maßnahmen vorzusehen

10. Zu Ziffer 6.7.2.: Angesichts des hohen Versiegelungsgrades und der extensiven Grünlandnutzung auf Teilfläche A ist der vorgesehene Kompensationsfaktor zu gering.

11. Zu 6.8.: Wie bereits erwähnt, sind die Gutachten zum Artenschutz und die FFH-Verträglichkeitsabschätzung noch vorzulegen. Erst danach kann zum Plangebiet abschließend Stellung genommen werden.

12. Zu 6.9.: Bei einem Gewerbegebiet, bei dem ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist, von einem relativ geringen Eingriff in die Natur und Landschaft zu sprechen, ist fachlich nicht nachvollziehbar.

13. Die Kompensationsflächen sind mit Satzungsbeschluss von der Gemeinde oder im Auftrag der Gemeinde durch ein Planungsbüro an das Landesamt für Umwelt zu melden. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Meldung der Kompensationsfläche zu informieren.

14. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Oy-Mittelberg. Es sind deshalb mit den Bewirtschaftern der Kompensationsflächen vor Satzungsbeschluss entsprechende Bewirtschaftungsverträge zu schließen, um die Kompensationsverpflichtung zu erfüllen.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass eine Erweiterung der Teilfläche A nach Westen, d.h. in das Biotop hinein, auch in Zukunft nicht realisierbar ist. In der Begründung ist darauf hinzuweisen. Auch die Bauwerber sollten darüber informiert werden, dass eine Erweiterung ihrer Betriebe in diese Richtung nicht möglich ist.

### **Beschluss:**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie zu arten- und naturschutzfachlichen Ausgleichs-/Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend der Vorgaben des Landratsamtes inhaltlich fortgeschrieben und angepasst. In die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf wurden auch die Gründe für eine ausnahmsweise Zulassung eines Eingriffes in das im Teilbereich A teilweise amtlich kartierte Biotop eingearbeitet und das Konzept zur geplanten Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung dargelegt. Diese wird letztlich so ausgeführt, dass keine Beeinträchtigung des im Bereich Schwarzenberger Weiher liegenden FFH- und Landschaftsschutzgebietes zu befürchten ist. Hierzu wird auch noch ein separates Wasserrechtsverfahren durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde auch nochmals klargestellt, dass im Bereich der Teilfläche A perspektivisch keine Erweiterung nach Westen in das dortige Biotop realisierbar ist.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

Schreiben vom 12.03.2021 (Az.: SG 22.1-610/1-L-21.03Oy)

*Gegen den Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ bestehen aus fachlicher Sicht nur dann keine Bedenken, wenn nachfolgende Anforderungen in die Satzung aufgenommen und in der Begründung dargestellt werden:*

- *Mit den Betreibern der Hochspannungsfreileitungen ist abzuklären, in welchen Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte der 26. BImSchV „Verordnung über elektromagnetische Felder“ zu rechnen ist und die demzufolge nicht für den Daueraufenthalt von Menschen geeignet sind.*
- *Gebäude im Umkreis bis zu 40 m zur Bahnlinie sind so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und Teil 3: „Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden. Der Nachweis ist über ein Gutachten zu belegen.*
- *Zur Abklärung der vom „Gewerbepark - West“ ausgehenden Emissionssituation sind mit Hilfe eines Lärmschutzgutachtens einer nach § 29b BImSchG zugelassenen Messstelle (Ausnahme ist nach Zustimmung des Landratsamtes Oberallgäu, technischer Umweltschutz, möglich, wenn es sich um ein qualifiziertes Ingenieurbüro handelt, das entsprechende Referenzen in der Schallmesstechnik und der Schallbeurteilung vorweisen kann) die erforderlichen Emissionskontingente nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ zu ermitteln.*

*Redaktionell sollte die Nr. 2.10.2 der Satzung, letzter Punkt, sowie die Nr. 4.8 der Begründung so geändert werden, dass im GE 3 an der Ost-, Nord- und Westfassade Fenster von Aufenthaltsräumen als Schallschutzfenster zu errichten sind.*

### **Beschluss:**

Im Hinblick auf mögliche elektromagnetische Felder wurden in Abstimmung mit dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung die entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Ein Daueraufenthalt von Menschen findet auf den geplanten gewerblichen Bauflächen im Bereich der Hochspannungsfreileitung jedoch nicht statt. Hinsichtlich möglicher Erschütterungen im Umkreis der Bahnlinie wurde im Textteil zum Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Vorgabe zur baulichen Ausführung von Gebäuden im betreffenden Bereich festgesetzt.

Die möglichen schalltechnischen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bauflächen wurden unter Berücksichtigung der relevanten Vorbelastung der umliegenden Nutzungen und der maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld der geplanten gewerblichen Bauflächen in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. In Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz wurden im Bebau-

ungsplanentwurf die jeweils zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und entsprechend dokumentiert. Die Ziffer 2.10.2 der Satzung wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend der Vorgabe des Landratsamtes redaktionell überarbeitet und klargestellt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

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

Schreiben vom 29.03.2021 (Az.: 1-4622-OA 128-7513/2021)

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan werden im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten ist für beide Verfahren identisch, sodass an dieser Stelle auf den Teil der Niederschrift zu TOP 271 a) verwiesen wird.

#### **Beschluss:**

##### **Schmutzwasser**

Wie mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits vorbesprochen, soll die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg demnächst aufgelassen und ein Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten hergestellt werden. Für die entlang der Bundesautobahn A 7 und teilweise über das Gebiet der Gemeinde Sulzberg geplante Abwasserdruckleitung liegt bereits die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes und der Gemeinde Sulzberg vor. Mit dieser Grundstücksverfügbarkeit bestehen keine wesentlichen Hinderungsgründe mehr für den Leitungsbau und die letztliche Auflassung der Kläranlage Oy. Mit dem Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten kann auch die Ableitung des Schmutzwassers aus dem geplanten Gewerbegebiet gesichert werden, so dass die Gemeinde an diesen Planungen auch weiterhin festhält. Das Kapitel 5.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend des Hinweises des Wasserwirtschaftsamtes redaktionell überarbeitet und klargestellt. Ergänzend zu den Planungen zum Anschluss an den Abwasserzweckverband Kempten wird die Gemeinde Oy-Mittelberg auch die Fremdwassersanierung des bestehenden Kanalnetzes weiter forcieren. So werden insbesondere die beiden Brunnen in Mittelberg und Oy nicht mehr dem Mischwasserkanalnetz zugeleitet.

##### **Niederschlagswasser**

Nachdem eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse nicht möglich ist, wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Im Ergebnis dieses Entwässerungskonzeptes sollen die im Plangebiet anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswasser unter Beachtung der einschlägigen technischen Richtlinien in entsprechend dimensionierten Rückhaltebecken im Plangebiet zurückgehalten und nach Vorreinigung gedrosselt an den Schwarzenberger Weiher abgegeben werden. Der Wasserabfluss aus der Fläche wird sich gegenüber dem Bestand dabei nicht erhöhen. Die erforderlichen Rückhalteeinrichtungen und sonstigen Vorgaben zur Niederschlagswasserentsorgung (maximale Abgabemenge je Baugrundstück etc.) wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Mit den geplanten Maßnahmen zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung kann die Abwasserentsorgung der geplanten gewerblichen Bauflächen gesichert werden.

##### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet**

Für die geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich und südlich der Bundesautobahn A 7 liegen der Gemeinde keinerlei Hinweise oder Erkenntnisse auf einen möglichen Verlauf bzw. entsprechende Verrohrungen von Gewässern 3. Ordnung im Bereich des Plangebietes vor. Ein Vorkommen derartiger Gewässer kann im Bereich des Plangebietes, auch in Nachbarschaft des angrenzenden Nasswiesenbiotops, mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Eine negative Beeinträchtigung des benachbarten Nasswiesenbiotops ist durch die geplante gewerbliche Entwicklung der Flächen nördlich der Bundesautobahn nicht zu erwarten.

##### **Wild abfließendes Wasser/Sturzflut, Altlasten, Wasserversorgung**

Die Hinweise und Ausführungen zu den Thematiken „Wild abfließendes Wasser/Sturzflut“, „Altlasten“ und „Wasserversorgung“ wurden in den Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **21\_AllgäuNetz GmbH & Co. KG**

Schreiben vom 04.03.2021

#### **Darstellung der Anregungen / Hinweise**

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

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

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u. ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau. Voraussetzung für den Bau der Trafostation und die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegetrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen. Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen. Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilerschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind. Je nach notwendiger Versorgungsleistung der Gewerbebetriebe kann es sein, dass die Trafostationen auch als kundeneigene Trafostationen ausgeführt werden. Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet.

Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

### **Beschluss:**

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

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

Des Weiteren sind Stellungnahmen der **Autobahn GmbH des Bundes**, des **Kreisbrandrates** und des **Staatlichen Bauamtes Kempten** eingegangen, deren Anregungen und Hinweise redaktionell in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurden. Eine separate Abwägung ist hierzu nicht erforderlich.

Von der **Öffentlichkeit** gingen während der frühzeitigen Beteiligung **keine Stellungnahmen** mit Anregungen und Hinweisen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ ein.

### **Beschluss:**

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

Von der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ vorgebracht.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die vorgenommenen Abwägungen wurden bereits vor der Sitzung in den Entwurf in der Fassung vom 25.10.2021 eingearbeitet. Nach der Vorstellung der wesentlichen Festsetzungen sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich folgende Diskussionspunkte:

#### **Dachneigung**

Im Bebauungsplanentwurf ist für Satteldächer unter Nr. 2.6.2 eine max. Dachneigung von 25 Grad festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer idealen Ausrichtung von PV-Anlagen wird vorgeschlagen, die zulässige Dachneigung auf 28 Grad zu erhöhen. Die tatsächliche Gebäudehöhe wird durch die festgesetzten Wand- und Firsthöhen noch einmal begrenzt.

#### **Beschluss:**

Die für Satteldächer unter Nr. 2.6.2 festgesetzte max. Dachneigung wird auf 28 Grad festgesetzt.

Abstimmungsverhältnis: 15 : 2

#### **Einfriedungen**

Nach Nr. 2.7.3 sind aus sicherheitstechnischen Gründen Stab-/Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit Gehölzen hinterpflanzt werden. Hierzu wird aus dem Gemeinderat vorgeschlagen, diese Festsetzung zu streichen oder als Ausnahme festzusetzen, sodass eine Einzelfallprüfung erfolgen kann.

#### **Beschluss:**

Die Festsetzung 2.7.3 wird wie im Satzungsentwurf vom 25.10.2021 dargestellt, unverändert belassen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 1

Allgemein wird festgestellt, dass für die Ausweisung des Gewerbegebietes eine beachtliche Ausgleichsfläche von ca. 2,2 ha erforderlich ist. Diese gehen für die Bewirtschaftung durch die Landwirtschaft auf Dauer zusätzlich verloren.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbepark West“ unter Berücksichtigung der beschlossenen max. zulässigen Dachneigung von 28 Grad, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 25.10.2021. 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

### **273. Verschiedenes, Anfragen**

#### 1. Lieferung des neuen HLF 20 der Feuerwehr Oy

Am 20. Okt. 2021 konnte die Feuerwehr Oy das neue HLF 20 in Empfang nehmen. Die Kosten belaufen sich hierbei auf insgesamt ca. 490.000 €. Unter Berücksichtigung der möglichen Zuschüsse verbleibt ein Eigenanteil von ca. 337.000 € bei der Gemeinde.

#### 2. Eröffnungsfest<sup>3</sup> am 28.05.2022

Am Samstag, den 28. Mai 2022 sollen die gemeindlichen Gebäude „KiTa Vogelnest“, das „Erd-Haus“ sowie das neue Rathaus im Rahmen eines gemeinsamen Festtages eröffnet werden. Für die entsprechende Vorbereitung wurde ein Arbeitskreis aus Verwaltung, Gemeinderat und örtlichen Vereinen gebildet. Weitere Informationen erfolgen zu gegebener Zeit.

#### 3. Einladung Bürgerversammlungen

Die diesjährigen Bürgerversammlungen finden am Mittwoch, 10. Nov. 2021 (Petersthal) und am Donnerstag, 11. Nov. 2021 (Oy) unter Berücksichtigung der 3-G-Regel statt. Hierzu ergeht herzliche Einladung.

4. Feuerwehrspritze von 1787 der Gemeinde Oy-Mittelberg

Das Museum der Stadt Kempten überlässt eine historische Feuerwehrspritze von 1787, ursprünglich von der Gemeinde Mittelberg. Mögliche Ausstellungsmöglichkeiten werden derzeit geprüft.

5. Information über die Rücknahme der Normenkontrollklage gegen den BP „Mühlbachblick“

Der Kläger hat seine Klage zwischenzeitlich zurückgenommen. Mit Beschluss des VGH München vom 20.10.2021 wird das Verfahren eingestellt. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

6. Gründung eines Klimabeirats für Oy-Mittelberg

Bezugnehmend auf die Entscheidung des Gemeinderates vom 04. Okt. 2021 informiert Fraktionssprecherin Springkart, dass für ihre Fraktion ein Interesse zur Teilnahme besteht. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Einberufung dieses neuen Beirates in Abstimmung mit der Klimaschutzbeauftragten des Gemeinderates demnächst erfolgen soll.