

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2021

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

249. Entwässerungs- und Wasserversorgungsanlage Oy-Mittelberg

a) Änderung des Ablesezeitraumes ab 2022 (Kalenderjahr)

Kämmerin Scheidmantel schlägt vor, den Abrechnungs-/Ablesezeitraum künftig auf das Kalenderjahr umzustellen. Aktuell wird ein „abweichendes Wirtschaftsjahr“ vom 01.10. bis 30.09. abgerechnet.

Die Zählerstände werden seit ca. Mitte September 2021, und damit das zweite Jahr in Folge, von den Bürgern über das Bürgerserviceportal und vereinzelt über Ablesekarten gemeldet. Ableser werden seitdem nicht mehr beauftragt. Die Verwaltung sieht deshalb jetzt den richtigen Zeitpunkt gekommen, im Zuge der Gebührenkalkulation auf das Kalenderjahr umzustellen.

Zudem ergeben sich etliche Vorteile für die Verwaltung als auch für die Bürgerinnen und Bürger. Vermieter können künftig mit ihren Mietern die Nebenkostenabrechnung für ein Kalenderjahr abrechnen und ersparen sich dadurch periodische Abgrenzungen. Viele Bürger wünschen sich eine Abrechnung per 31.12., das „abweichende Wirtschaftsjahr“ führt oft zu Irritationen. Die Verwaltung wird des Öfteren direkt von den Bürgern dahingehend angesprochen. Sowohl für die Gebührenkalkulationen als auch für die Steuererklärungen müssen künftig keine periodischen Abgrenzungen mehr erfolgen, da die Daten eines vollen Kalenderjahres erfasst und zu Grunde gelegt werden können.

Eine Entscheidung hierzu wird unter TOP 249 b getroffen.

b) Gebührenkalkulationen zum 01. Okt. 2021

Herr Micheler vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) hat die Abwassergebühren für den Vorkalkulationszeitraum vom 01.10.2021 bis 31.12.2025 (vierjähriger Kalkulationszeitraum nach Art. 8 Abs. 6 Satz 1 KAG) kalkuliert. Einmalig ergibt sich durch die Kalenderjahr-Umstellung eine geringfügige Überschreitung des üblicherweise angesetzten vierjährigen Kalkulationszeitraums.

Der BKPV ist in den Berechnungen davon ausgegangen, dass das Gebiet, das derzeit über die Kläranlage Oy entsorgt wird, bis Ende 2025 an den Abwasserverband Kempten angeschlossen ist und die Kläranlage Oy dann außer Betrieb geht. Deswegen wurde im Rahmen der Kalkulation die bestehende Kläranlage Oy bis Ende 2025 vollständig abgeschrieben.

Für die Entwässerungseinrichtung sollen kostendeckende, nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen bemessene Benutzungsgebühren erhoben werden. Zu den ansatzfähigen Kosten gehören insbesondere Personal- und Sachkosten, die Kosten der Verwaltung und Unterhalt der Kläranlage und Kanäle sowie angemessene Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen.

Die voraussichtlichen Kosten für den Betrieb und den Unterhalt wurden anhand der Ergebnisse 2015 bis 2021 und des Haushalts- und Finanzplanes ermittelt. Für die Folgejahre wurden die Beträge unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Preisentwicklung sowie der geplanten Investitionen fortgeschrieben oder geschätzt. Die kalkulatorischen Abschreibungen wurden aus dem vom BKPV erstellten und fortgeführten Anlagenachweis berechnet. Bei den kalkulatorischen Zinsen ist ein Zinssatz ab dem Jahr 2020 von 2,5 % (vorher 3 %) angesetzt worden.

Zum 30.09.2021 ergeben sich bei der Schmutzwasserbeseitigung Überdeckungen von rd. 18 T€ und bei der Niederschlagswasserbeseitigung eine Unterdeckung von rd. 700 €. Diese wurden in den neuen Kalkulationszeitraum eingestellt, verzinst und bis zu dessen Ende rechnerisch ausgeglichen.

Die zu erwartenden Einleitungsmengen wurden anhand der Vorjahreswerte geschätzt. Im gewichteten Mittel 10/2021 bis 12/2025 betragen diese bei der Schmutzwasserbeseitigung 159.375 m³/Jahr (150.000 m³/Kalenderjahr) und bei der Niederschlagswasserbeseitigung 139.188 m³/Jahr (131.000 m³/Kalenderjahr).

Kalkulationsgrundlage sind gleichbleibende Grundgebühren. Eine Erhöhung der Grundgebührensätze wird seitens BKPV nicht empfohlen, da wir vergleichsweise Grundgebühren oberhalb des Durchschnitts haben. Der Anteil des Grundgebührenaufkommens beträgt rd. 19,2 % in der Basis-Variante, bei Alternative 1 rd. 18,4 % und bei Alternative 2 rd. 17,4 %. Die Grundgebührensätze belaufen sich aktuell auf 60 € für den kleinsten Zähler bis 720 € für den größten Zähler.

Kämmerin Scheidmantel stellt 3 Kalkulationsvarianten vor. Bei der Basis-Variante wird keine Sonderrücklage angespart. Bei der Variante 1 wird innerhalb des 4-Jahres-Zeitraumes ein Betrag in Höhe von 80.000 € und bei der Variante 2 insgesamt 200.000 € angespart. Aktuell sind bereits 324.000 € in der Sonderrücklage. Der weitere Aufbau der Sonderrücklage hätte den Vorteil, dass dieser Betrag zur Finanzierung künftiger Investitionen oder Unterhaltsmaßnahmen zur Verfügung stünde und den Gebührenzahlern bei der Finanzierung der Anschlusskosten an den Abwasserverband Kempten angerechnet wird.

Die Kalkulationsvarianten ergeben folgende Gebührensätze:

Basisvariante: Ohne weiteren Aufbau der Sonderrücklage

Gebühr für Schmutz- und Niederschlagswasser:	2,27 €/m³
Gebühr für Schmutzwassereinleitung:	1,85 €/m³

Der Gesamtgebührenbedarf beträgt in dieser Variante 295.442 € für die Schmutzwasserbeseitigung und 57.802 € für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Alternative 1: Weiterer Aufbau der Sonderrücklage um jährlich 20 T€ (= 80 T€ gesamt)

Gebühr für Schmutz- und Niederschlagswasser:	2,40 €/m³
Gebühr für Schmutzwassereinleitung:	1,95 €/m³

Der Gesamtgebührenbedarf beträgt in dieser Variante 310.194 € für die Schmutzwasserbeseitigung und 63.050 € für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Alternative 2: Weiterer Aufbau der Sonderrücklage um jährlich 50 T€ (= 200 T€ gesamt)

Gebühr für Schmutz- und Niederschlagswasser:	2,60 €/m³
Gebühr für Schmutzwassereinleitung:	2,09 €/m³

Der Gesamtgebührenbedarf beträgt in dieser Variante 332.322 € für die Schmutzwasserbeseitigung und 70.922 € für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Der Vorsitzende weist zu Beginn der Erörterungen darauf hin, dass in absehbarer Zeit voraussichtliche Kosten in Höhe von 1,4 Mio. € für den Anschluss und 600.000 € für das RÜB an der jetzigen Kläranlage anfallen werden und über die Finanzierung dieser Kosten hinsichtlich der Aufteilung in Beiträge bzw. Gebühren noch entschieden werden muss. Eine Rücklage ist dabei auf jeden Fall hilfreich.

In der Diskussion finden alle Varianten mit entsprechenden Begründungen Befürworter. Aufgrund der vorgeannten Sachverhalte unter TOP 249 a und b erfolgt zunächst eine grundlegende Entscheidung zu diesen Themenkomplexen.

Beschluss:

1. In der künftigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung werden die Gebührensätze nach Alternative 2 mit 2,60 € pro m³ für Schmutz- und Niederschlagswasser und für die reine Schmutzwasserbeseitigung mit 2,09 € ab dem 01.10.2021 festgesetzt.
Abstimmungsverhältnis: 5 : 11
Damit ist dieser Vorschlag abgelehnt.
2. In der künftigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung werden die Gebührensätze nach Alternative 1 mit 2,40 € pro m³ für Schmutz- und Niederschlagswasser und für die reine Schmutzwasserbeseitigung mit 1,95 € ab dem 01.10.2021 festgesetzt.
Abstimmungsverhältnis: 14 : 2
3. Der Abrechnungszeitraum wird für die Abwasserverbrauchsgebühr künftig ein Kalenderjahr betragen, Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres.
Abstimmungsverhältnis: 16 : 0
4. Der Abrechnungszeitraum wird für die Wasserverbrauchsgebühr künftig ein Kalenderjahr betragen, Zeitraum vom 01.01. bis 31.12. eines jeden Jahres.
Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

c) Neue Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Landratsamt OA aus Gründen der Übersichtlichkeit anstatt einer Änderungssatzung eine Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung empfiehlt. Die Abstimmungsergebnisse unter TOP 249 b fließen ein in folgende Satzungs-Neufassung und damit in folgenden

Beschluss:

Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS/EWS) der Gemeinde Oy-Mittelberg

vom 20.09.2021

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Oy-Mittelberg folgende Satzung:

§ 1 Beitragserhebung

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung (§ 1 Nr. 1 EWS) einen Beitrag.

§ 2 Beitragstatbestand

Der Beitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben sowie für Grundstücke und befestigte Flächen, die keine entsprechende Nutzungsmöglichkeit aufweisen, auf denen aber tatsächlich Abwasser anfällt, wenn

1. für sie nach § 4 EWS ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung besteht oder
2. sie -auch aufgrund einer Sondervereinbarung gem. § 7 EWS- an die Entwässerungseinrichtung tatsächlich angeschlossen sind.

§ 3 Entstehen der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht mit Verwirklichung des Beitragstatbestandes. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände im Sinne des Art. 5 Abs. 2a KAG, entsteht die -zusätzliche- Beitragsschuld mit dem Abschluss der Maßnahme.
- (2) Wird erstmals eine wirksame Satzung erlassen und ist der Beitragstatbestand vor dem In-Kraft-Treten dieser Satzung erfüllt, entsteht die Beitragsschuld erst mit In-Kraft-Treten dieser Satzung.

§ 4 Beitragsschuldner

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

§ 5 Beitragsmaßstab

- (1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet.

Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken in unbeplanten Gebieten von mindestens 1.500 m² Fläche (übergroße Grundstücke) auf das dreifache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch auf 1.500 m² begrenzt.

- (2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Danach werden Flächen bis zu einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m nicht, mit einer lichten Höhe von 1,0 m bis weniger als 2,0 m zur Hälfte und ab einer lichten Höhe von 2,0 m mit der vollen Fläche herangezogen.
- (3) Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserleitung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.
- (4) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, sowie bei sonstigen unbebauten Grundstücken, wird als Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige oder für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinne des Satzes 1.
- (5) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht.
Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere,
- im Falle der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet wurden,
 - im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen, sowie im Falle des Abs. 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
 - im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinne des § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit in Folge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.
- (6) Wird ein unbebautes Grundstück für das ein Beitrag nach Abs. 3 festgesetzt worden ist, später bebaut, so wird der Beitrag nach Abzug der nach Abs. 3 berücksichtigten Geschossflächen und den nach Abs. 1 Satz 2 begrenzten Grundstücksflächen neu berechnet. Dieser Betrag ist nachzuentrichten.
Ergibt die Gegenüberstellung ein Weniger an Geschossflächen, so ist für die Berechnung des Erstattungsbetrages auf den Beitragssatz abzustellen, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet wurde.

§ 6 Beitragssatz

- (1) Der Beitrag beträgt
- | | |
|---|-----------------|
| a) pro m ² Grundstücksfläche | 2,10 € |
| b) pro m ² Geschossfläche | 14,70 €. |
- (2) Für Grundstücke, von denen kein Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, wird der Grundstücksflächenbeitrag nicht erhoben. Fällt diese Beschränkung weg, wird der Grundstücksflächenbeitrag nach erhoben.

§ 7 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 7 a Beitragsablösung

Der Beitrag kann vor dem Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 8

Erstattung des Aufwands für Grundstücksanschlüsse

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung, sowie für die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse im Sinne des § 3 EWS ist mit Ausnahme des Aufwands, der auf die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse entfällt, in der jeweils tatsächlichen Höhe zu erstatten.
- (2) Der Erstattungsanspruch entsteht mit Abschluss der jeweiligen Maßnahme. Schuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Erstattungsanspruchs Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist; mehrere Schuldner (Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte) sind Gesamtschuldner. Der Erstattungsanspruch wird einen Monat nach Bekanntgabe des Erstattungsbescheids fällig.
- (3) Der Erstattungsanspruch kann vor seinem Entstehen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erstattungsanspruchs. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 9 Gebührenerhebung

Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der Entwässerungseinrichtung Grundgebühren und Einleitungsgebühren.

§ 9 a Grundgebühr

- (1) Die Grundgebühr wird nach dem Nenndurchfluss (Q_n) bzw. nach dem Dauerdurchfluss (Q_3) der verwendeten Wasserzähler berechnet. Befinden sich auf einem Grundstück nicht nur vorübergehend mehrere Wasseranschlüsse, so wird die Grundgebühr nach der Summe des Nenndurchflusses (Q_n) bzw. des Dauerdurchflusses (Q_3) der einzelnen Wasserzähler berechnet. Soweit Wasserzähler nicht eingebaut sind, wird der Nenndurchfluss (Q_n) bzw. der Dauerdurchfluss (Q_3) geschätzt, der nötig wäre, um die mögliche Wasserentnahme messen zu können.
- (2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss (Q_n) bzw. mit Dauerdurchfluss (Q_3)

Nenndurchfluss der Wasserzähler (Q_n)	Dauerdurchfluss der Wasserzähler (Q_3)	Grundgebühr
bis 2,5 m ³ /h	bis 4 m ³ /h	60 € / Jahr
bis 6,0 m ³ /h	bis 10 m ³ /h	150 € / Jahr
bis 10,0 m ³ /h	bis 16 m ³ /h	240 € / Jahr
bis 15,0 m ³ /h	bis 25 m ³ /h	360 € / Jahr
über 15,0 m ³ /h	über 25 m ³ /h	720 € / Jahr

§ 10 Einleitungsgebühr

- (1) Die Einleitungsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge der Abwässer berechnet, die der Entwässerungseinrichtung von den angeschlossenen Grundstücken zugeführt werden.
 - a) Die Gebühr beträgt **2,40 € pro m³ Abwasser**
 - b) Bei Grundstücken, von denen kein Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden darf, beträgt die Gebühr **1,95 € pro m³ Abwasser.**
- (2) Als Abwassermenge gelten die dem Grundstück aus der Wasserversorgungseinrichtung und aus der Eigengewinnungsanlage zugeführten Wassermengen, abzgl. der nachweislich auf dem Grundstück verbrauchten oder zurückgehaltenen Wassermengen, soweit der Abzug nicht nach Abs. 4 ausgeschlossen ist. Die Wassermengen werden durch geeichte Wasserzähler ermittelt. Sie sind von der Gemeinde zu schätzen, wenn

1. ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
2. der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird, oder
3. sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Wasserzähler den wirklichen Wasserverbrauch nicht angibt.

Werden die Wassermengen nicht vollständig über Wasserzähler erfasst, werden als dem Grundstück aus der Eigengewinnungsanlage zugeführte Wassermenge pauschal 15 m³ pro Jahr und Einwohner der zum Stichtag 01.01. mit Hauptwohnsitz auf dem heranzuziehenden Grundstück gemeldet ist, neben der tatsächlich aus der öffentlichen Wasserversorgung abgenommenen angesetzt, insgesamt aber nicht weniger als 35 m³ pro Jahr und Einwohner. In begründeten Einzelfällen sind ergänzende höhere Schätzungen möglich. Es steht dem Gebührenpflichtigen frei, den Nachweis eines niedrigeren Wasserverbrauchs zu führen; Abs. 3 Satz 2 gilt entsprechend.

- (3) Der Nachweis der verbrauchten und der zurückgehaltenen Wassermengen obliegt dem Gebührenpflichtigen. Er ist grundsätzlich durch geeichte und verplombte Wasserzähler zu führen, die der Gebührenpflichtige auf eigene Kosten fest zu installieren hat.
- (4) Vom Abzug nach Abs. 3 sind ausgeschlossen
 - a) Wassermengen bis zu 12 m³ jährlich, sofern der Nachweis nicht durch geeichte und verplombte Wasserzähler geführt wird,
 - b) das hauswirtschaftlich genutzte Wasser
 - c) das zur Speisung von Heizungsanlagen verbrauchte Wasser.

§ 11 Gebühreuzuschläge

Für Abwässer im Sinne des § 10 dieser Satzung, deren Beseitigung Kosten verursacht, die die durchschnittlichen Kosten der Beseitigung von Hausabwasser von mehr als 30 v. H. (Grenzwert) übersteigen, wird ein Zuschlag bis zur Höhe des den Grenzwert übersteigenden Prozentsatzes des Kubikmeterpreises für die Einleitungsgebühr erhoben.

§ 11 a Gebührenabschläge

Wird vor Einleitung der Abwässer im Sinne des § 10 dieser Satzung in die Entwässerungsanlage eine Vorklärung oder sonstige Vorbehandlung der Abwässer auf dem Grundstück verlangt, so ermäßigen sich die Schmutzwassergebühren um 50 v. H.. Das gilt nicht für Grundstücke mit gewerblichen oder sonstigen Betrieben, bei denen die Vorklärung oder Vorbehandlung lediglich bewirkt, dass die Abwässer dem durchschnittlichen Verschmutzungsgrad oder der üblichen Verschmutzungsart der eingeleiteten Abwässer entsprechen.

§ 12 Entstehen der Gebührenschild

- (1) Die Einleitungsgebühr entsteht mit jeder Einleitung von Abwasser in die Entwässerungsanlage.
- (2) Die Grundgebühr entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses folgt. Der Tag wird im erstmals ergehenden Bescheid bestimmt. Im Übrigen entsteht die Grundgebühr mit dem Beginn eines jeden Tages, in Höhe eines Tagesbruchteils der Jahresgrundgebührenschild neu.

§ 13 Gebührenschildner

- (1) Gebührenschildner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschild Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist.
- (2) Gebührenschildner ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs.
- (3) Mehrere Gebührenschildner sind Gesamtschildner; dies gilt auch, soweit Wohnungseigentümer gemeinsam haften.

§ 14 Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung

- (1) Die Einleitung wird jährlich abgerechnet. Die Grund- und die Einleitungsgebühr werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.
- (2) Auf die Gebührenschuld sind zum **15.05., 15.08. und 15.11.** jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe jeweils eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Gemeinde die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung der Jahresgesamteinleitung fest.

§ 15

Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, der Gemeinde für die Höhe der Abgabe maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen - auf Verlangen auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen - Auskunft zu erteilen.

§ 16

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2021 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.09.2009 i.d.F. der letzten Änderungssatzung vom 06.09.2017 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

d) Neue Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung

Der Vorsitzende teilt mit, dass das Landratsamt OA aus Gründen der Übersichtlichkeit anstatt einer Änderungssatzung eine Neufassung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung empfiehlt. Die Abstimmungsergebnisse unter TOP 249 b fließen ein in folgende Satzungs-Neufassung und damit in folgenden

Beschluss:

Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS/WAS)

der Gemeinde Oy-Mittelberg

vom 20.09.2021

Aufgrund der Art. 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erlässt die Gemeinde Oy-Mittelberg folgende Satzung:

§ 1

Beitragserhebung

Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Wasserversorgungseinrichtung für das Gebiet gemäß § 1 Nr. 1 WAS einen Beitrag.

§ 2

Beitragstatbestand

Der Beitrag wird erhoben für

1. bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte oder gewerblich nutzbare Grundstücke, wenn für sie nach § 4 WAS ein Recht zum Anschluss an die Wasserversorgungseinrichtung besteht, oder
2. tatsächlich angeschlossene Grundstücke (auch aufgrund einer Sondervereinbarung).

§ 3

Entstehen der Beitragsschuld

- (1) Die Beitragsschuld entsteht mit Verwirklichung des Beitragstatbestandes. Ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände im Sinne des Art. 5 Abs. 2a KAG, entsteht die -zusätzliche- Beitragsschuld mit dem Abschluss der Maßnahme.

- (2) Wird erstmals eine wirksame Satzung erlassen und ist der Beitragstatbestand vor dem In-Kraft-Treten dieser Satzung erfüllt, entsteht die Beitragsschuld erst mit In-Kraft-Treten dieser Satzung.

§ 4 Beitragsschuldner

Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

§ 5 Beitragsmaßstab

- (1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 1.500 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten
- bei bebauten Grundstücken auf das dreifache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch auf 1.500 m²,
 - bei unbebauten Grundstücken auf 1500 m² begrenzt.
- (2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Danach werden Flächen bis zu einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m nicht, mit einer lichten Höhe von 1,0 m bis weniger als 2,0 m zur Hälfte und ab einer lichten Höhe von 2,0 m mit der vollen Fläche herangezogen. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Wasserversorgung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Wasserversorgung angeschlossen sind. Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.
- (3) Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung zulässig ist, sowie bei sonstigen unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken, wird als Geschossfläche ein Viertel der Grundstücksfläche in Ansatz gebracht. Grundstücke, bei denen die zulässige oder für die Beitragsbemessung maßgebliche vorhandene Bebauung im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung hat, gelten als gewerblich genutzte unbebaute Grundstücke im Sinne des Satzes 1.
- (4) Ein zusätzlicher Beitrag entsteht mit der nachträglichen Änderung der für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände, soweit sich dadurch der Vorteil erhöht.

Eine Beitragspflicht entsteht insbesondere,

- im Falle der Vergrößerung eines Grundstücks für die zusätzlichen Flächen, soweit für diese bisher noch keine Beiträge geleistet worden sind,
 - im Falle der Geschossflächenvergrößerung für die zusätzlich geschaffenen Geschossflächen, sowie im Falle des Abs. 1 Satz 2 für die sich aus ihrer Vervielfachung errechnende zusätzliche Grundstücksfläche,
 - im Falle der Nutzungsänderung eines bisher beitragsfreien Gebäudes oder Gebäudeteils im Sinne des § 5 Abs. 2 Satz 4, soweit in Folge der Nutzungsänderung die Voraussetzungen für die Beitragsfreiheit entfallen.
- (5) Wird ein unbebautes, aber bebaubares Grundstück, für das ein Beitrag nach Abs. 3 festgesetzt worden ist, später bebaut, so wird der Beitrag nach Abzug der nach Abs. 3 berücksichtigten Geschossflächen

und den nach Abs. 1 Satz 2 begrenzten Grundstücksflächen neu berechnet. Dieser Betrag ist nachzu-entrichten.

Ergibt die Gegenüberstellung ein Weniger an Geschossflächen, so ist für die Berechnung des Erstattungsbetrages auf den Beitragssatz abzustellen, nach dem der ursprüngliche Beitrag entrichtet worden ist.

§ 6 Beitragssatz

(1) Der Beitrag beträgt

- | | |
|---|----------------|
| c) pro m ² Grundstücksfläche | 1,10 € |
| d) pro m ² Geschossfläche | 4,90 €. |

§ 7 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 7 a Beitragsablösung

Der Beitrag kann vor dem Entstehen der Beitragspflicht abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 8 Erstattung des Aufwands für Grundstücksanschlüsse

- (1) Der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung, Stilllegung und Beseitigung, sowie für die Unterhaltung der Grundstücksanschlüsse im Sinne des § 3 WAS ist mit Ausnahme des Aufwands, der auf die im öffentlichen Straßengrund liegenden Teile der Grundstücksanschlüsse entfällt, in der jeweils tatsächlichen Höhe zu erstatten.
- (2) Der Erstattungsanspruch entsteht mit Abschluss der jeweiligen Maßnahme. Schuldner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens des Erstattungsanspruchs Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist; mehrere Schuldner (Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte) sind Gesamtschuldner. § 7 gilt entsprechend.
- (3) Der Erstattungsanspruch kann vor seinem Entstehen abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erstattungsanspruchs. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 9 Gebührenerhebung

Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der Wasserversorgungseinrichtung Grundgebühren (§ 9 a) und Verbrauchsgebühren (§ 10).

§ 9 a Grundgebühr

- (1) Die Grundgebühr wird nach dem Nenndurchfluss (Q_n) bzw. nach dem Dauerdurchfluss (Q_3) der verwendeten Wasserzähler berechnet. Befinden sich auf einem Grundstück nicht nur vorübergehend mehrere Wasseranschlüsse, so wird die Grundgebühr nach der Summe des Nenndurchflusses (Q_n) bzw. des Dauerdurchflusses (Q_3) der einzelnen Wasserzähler berechnet. Soweit Wasserzähler nicht eingebaut sind, wird der Nenndurchfluss (Q_n) bzw. der Dauerdurchfluss (Q_3) geschätzt, der nötig wäre, um die mögliche Wasserentnahme messen zu können.

- (2) Die Grundgebühr beträgt bei der Verwendung von Wasserzählern mit Nenndurchfluss bzw. mit Dauerdurchfluss

Nenndurchfluss der Wasserzähler (Qn)		Dauerdurchfluss der Wasserzähler (Q3)		Grundgebühr
bis	2,5 m³/h	bis	4 m³/h	63 € / Jahr
bis	6,0 m³/h	bis	10 m³/h	180 € / Jahr
bis	10,0 m³/h	bis	16 m³/h	360 € / Jahr
bis	15,0 m³/h	bis	25 m³/h	540 € / Jahr
über	15,0 m³/h	über	25 m³/h	1.080 € / Jahr

§ 10 Verbrauchsgebühr

- (1) Die Verbrauchsgebühr wird nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze nach der Menge des aus der Wasserversorgungseinrichtung entnommenen Wassers berechnet.

Die Gebühr beträgt **1,20 € pro m³ entnommenen Wassers**.

- (2) Der Wasserverbrauch wird durch geeichte Wasserzähler ermittelt. Er ist von der Gemeinde zu schätzen, wenn
1. ein Wasserzähler nicht vorhanden ist, oder
 2. der Zutritt zum Wasserzähler oder dessen Ablesung nicht ermöglicht wird, oder
 3. sich konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass ein Wasserzähler den wirklichen Wasserverbrauch nicht angibt.
- (3) Wird ein Bauwasserzähler oder ein sonstiger beweglicher Wasserzähler zu vorübergehenden Zwecken verwendet, beträgt abweichend von Abs. 1 die Gebühr 7,75 € je angefangene 50 m² Geschossfläche.

§ 11 Entstehen der Gebührenschuld

- (1) Die Verbrauchsgebühr entsteht mit der Wasserentnahme.
- (2) Die Grundgebühr entsteht erstmals mit dem Tag, der auf den Zeitpunkt der betriebsfertigen Herstellung des Anschlusses folgt. Der Tag wird im erstmals ergehenden Bescheid bestimmt. Im Übrigen entsteht die Grundgebühr mit dem Beginn eines jeden Tages, in Höhe eines Tagesbruchteils der Jahresgrundgebührenschild neu.

§ 12 Gebührenschildner

- (1) Gebührenschildner ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Gebührenschild Eigentümer des Grundstücks oder ähnlich zur Nutzung des Grundstücks dinglich berechtigt ist.
- (2) Gebührenschildner ist auch der Inhaber eines auf dem Grundstück befindlichen Betriebs.
- (3) Mehrere Gebührenschildner sind Gesamtschildner; dies gilt auch, soweit Wohnungseigentümer gemeinsam haften.

§ 13 Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung

- (1) Der Verbrauch wird jährlich abgerechnet. Die Grund- und die Verbrauchsgebühr werden einen Monat nach Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig.

- (2) Auf die Gebührenschuld sind zum **15.05., 15.08. und 15.11.** jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe jeweils eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Gemeinde die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtvverbrauches fest.

§ 14

Mehrwertsteuer

Zu den Beiträgen, Kostenerstattungsansprüchen und Gebühren wird die Mehrwertsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe erhoben.

§ 15

Pflichten der Beitrags- und Gebührenschuldner

Die Beitrags- und Gebührenschuldner sind verpflichtet, der Gemeinde für die Höhe der Abgabe maßgebliche Veränderungen unverzüglich zu melden und über den Umfang dieser Veränderungen auf Verlangen -auch unter Vorlage entsprechender Unterlagen- Auskunft zu erteilen.

§ 16

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am 01.10.2021 in Kraft.
(2) Gleichzeitig tritt die Satzung vom 22.09.2009 i.d.F. der letzten Änderungssatzung vom 29.07.2020 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

250. Ergänzendes Bebauungsplanverfahren „Mühlbachblick“ in Mittelberg

a) Abwägung der Stellungnahmen von den Trägern öffentl. Belange sowie der Öffentlichkeit

in der Gemeinderatssitzung am 05.07.2021 wurde die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens für den Bebauungsplan „Mühlbachblick“ beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde mit E-Mail vom 07.07.2021 abgefragt.

Von folgenden Behörden und sonstigen TöB sind **keine** für die Abwägung **relevanten Stellungnahmen** eingegangen:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München (keine Stellungnahme)
- Regierung von Schwaben, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regionaler Planungsverband Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)

Von folgenden Behörden und sonstigen TöB sind Stellungnahmen **zur Abwägung relevant**. Diese werden wie folgt behandelt:

Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung:

Durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB soll im Bebauungsplan "Mittelberg-Mühlbachblick" in den Dorfgebieten MD2 und MD3 noch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt werden. Im Übrigen sollen die Festsetzungen unverändert bleiben.

Gegen die jetzt geplante Aufnahme einer Festsetzung (siehe Ziffer Nr. 2.5) zur Festschreibung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den Bereichen MD2 und MD3 werden aus den von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung und Ortsplanung) zu vertretenden Gesichtspunkten keine Einwendungen erhoben.

Beschluss:

Die Zusammenfassung des Sachverhalts und die Tatsache, dass keine Einwendungen erhoben werden, werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Die **öffentliche Auslegung** fand in der Zeit vom 19.07. bis 20.08. statt. In dieser Zeit ist folgende Stellungnahme eingegangen, die einer Abwägung bedarf:

Bürger 1 (anwaltlich vertreten); Stellungnahme vom 20.08.2021

In obiger Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung zur nochmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans "Mittelberg Mühlbachblick" und der 1. Änderung des Bebauungsplans "Mittelberg I". Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mittelberg I" wird insoweit gemäß § 214 Abs. 4 BauGB im sogenannten ergänzenden Verfahren aufgestellt.

Hinsichtlich der nach wie vor größtenteils unveränderten Planung erheben wir namens und im Auftrag unseres Mandanten nach wie vor beziehungsweise nochmals Einwendungen. Zur Begründung dürfen wir auf unsere Schriftsätze vom 19.08.2020 und 27.10.2020 Bezug nehmen und auf deren Inhalt verweisen.

Beschluss:

Die einführende Zusammenfassung und die Tatsache, dass weitere Einwendungen vorgebracht werden, werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 19.08.2020 und 27.10.2020 waren bereits Gegenstand der Abwägungen des Gemeinderates in den Sitzungen vom 28.09.2020 und vom 14.12.2020. Insoweit wird auf die dort gefassten Abwägungsbeschlüsse verwiesen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Stellungnahme vom 19.08.2020:

In oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir unter Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung die anwaltliche Vertretung von Herrn xxxxx an. Unser Mandant ist Eigentümer einer Wohnung in xxxxx.

Derzeit liegt der Flächennutzungsplan sowie die Bebauungspläne "Mittelberg Mühlbachblick" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mittelberg I" im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Gemeinde Oy-Mittelberg zur Einsicht aus. Namens unseres Mandanten erheben wir gegen die Planung

Beschluss:

Die Anmerkungen zur anwaltlichen Vertretung werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Einwendungen

a) Die Einwendungen unseres Mandanten beziehen sich zunächst auf die Erforderlichkeit der vorliegenden Planung. Die Planung betrifft den klassischen Außenbereich und führt in diesem Bereich zu einer Verschiebung des seit Jahrzehnten bestehenden Ortsrands.

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans (Ziffer 8.2.2.1) wird das Erfordernis der Planung mit der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung begründet. Aufgrund der engen Bebauung im Ortskern gebe es nicht ausreichend Baulücken, auch sonstige Nachverdichtungspotenziale seien nicht vorhanden.

Entgegen dieser Darstellungen befinden sich im Rahmen der vorhandenen Siedlungsstruktur Flächen (z.B. zwischen "Alois-Wagner-Straße" und "Am Vogatsbichel"), die es ermöglichen - lediglich durch eine Abrundung der bereits bestehenden Bebauung und ohne Erweiterung im planungsrechtlichen Außenbereich-, neue Wohnbauflächen zu schaffen und hierbei dem Erfordernis der vorrangigen Entwicklung im Innenbereich gerecht zu werden. Ganz offensichtlich hat man sich insoweit nicht mit möglichen Planungsalternativen auseinandergesetzt. Der bloße Hinweis, dass sonstige Nachverdichtungspotenziale nicht vorhanden sind, kann hier-für sicherlich nicht genügen. Eine auf der vorliegenden Basis vorgenommene Abwägung ist daher rechtsfehlerhaft.

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bedarf wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat zunächst die bestehenden Flächenpotenziale im Gemeindegebiet untersucht, die für die Umsetzung von Wohnbebauung in Frage kommen. Im Flächennutzungsplan (Beschluss vom 30.06.2008) der Gemeinde bestehen derzeit 10 Wohnbauflächen, für die bislang kein Bebauungsplan besteht. 37 unbebaute Grundstücke befinden sich derzeit innerhalb dieses Bereiches. Insgesamt sind die genannten Wohnbauflächen jedoch nicht verfügbar, da sie teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden. Daher stehen sie der Gemeinde kurzfristig nicht zur Verfügung. Die in der Stellungnahme angesprochene Flächen zwischen "Alois-Wagner-Straße" und "Am Vogatsbichel" stehen ebenfalls nicht für die Ausweisung eines Baugebietes zur Verfügung. Innerhalb des Gemeindegebietes wurden darüber hinaus unbebaute Flächen, für

die Baurecht besteht, geprüft. Dabei wurden insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude und Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im Innenbereich untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung hat die Gemeinde anhand einer Tabelle zusammengestellt, die der Abwägungs- und Beschlussvorlage beigelegt ist. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Ortsteil Oy sowie im Ortsteil Petersthal. Größtenteils handelt es sich bei den Grundstücken um private Bauplätze, die somit dem Zugriff der Gemeinde Oy-Mittelberg entzogen sind. Schließlich hat die Gemeinde sich mit den Möglichkeiten der Nachverdichtung auseinandergesetzt. Aus der oben genannten Tabelle ergeben sich einzelne Grundstücke auf denen eine Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre. Hierfür wurden teilweise bereits Bauvoranfragen gestellt bzw. genehmigt. Jedoch kann auch hierdurch nicht ausreichend der Bedarf gedeckt werden.

Hinsichtlich des Bedarfs ist anzumerken, dass eine Mindestanzahl von 10 Wohnungen und eine Maximalanzahl von 20 Wohnungen durch die Planung ausgelöst wird. Die Bevölkerungszahlen von Oy-Mittelberg lassen für die kommenden Jahre bis 2031 einen Zuwachs von ca. 100 Menschen erwarten. Die Bevölkerungsvorausrechnung für den Landkreis Oberallgäu nimmt bis 2038 einen Anstieg von 0,1 % an. Aus diesen Zahlen lässt sich ableiten, dass mit einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren zu rechnen ist und der Bedarf mit Hilfe der Planung gedeckt werden muss. Insbesondere ist anzumerken, dass bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung etwa 70 konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken in der Gemeindeverwaltung registriert gewesen sind, welche gerade kurzfristig mangels Verfügbarkeit nicht bedient werden können. Die Gemeinde Oy-Mittelberg sieht die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum auch gerade für junge Familien als wichtiges Entwicklungsziel an, so dass an der Planung festgehalten wird. Die Begründung hinsichtlich der Ermittlung der Flächenpotentiale und des Bedarfs wird entsprechend ergänzt. Die Tabelle wird als Anlage der Begründung angefügt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Einwendungen werden weiter erhoben gegen die Art der baulichen Nutzung und die geplante (teilweise) Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Insbesondere bei der Festsetzung des Teilbereichs MD1 wird deutlich, dass hier faktisch das allgemeine Wohngebiet (WA) und die diesbezüglichen Festsetzungen fortgeführt werden sollen, eine Festsetzung als WA aber offensichtlich wegen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs aus immissionsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Insoweit hegt ein sogenannter Etikettenschwindel vor, da die tatsächlich beabsichtigte Nutzung nicht mit der planungsrechtlich festgesetzten Art der Nutzung übereinstimmt.

Beschluss:

Die Stellungnahme zum angeblichen "Etikettenschwindel" wird zur Kenntnis genommen. Ein Etikettenschwindel und damit ein Verstoß gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB läge vor, wenn die der Festsetzung eines Dorfgebietes kennzeichnende Mischung von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe bzw. Handwerk (§ 5 Abs. 1 BauNVO) nicht beabsichtigt ist, sondern die Ausweisung nur erfolgt, um die Schutzwürdigkeit der in Wirklichkeit allein geplanten Wohnbebauung zu verringern oder wenn von vornherein feststeht, dass die durch § 5 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Mischung der Nutzungsarten nicht erreicht werden kann ("anfängliche Funktionslosigkeit") (vgl. VGH München, Urteil vom 29.11.2007-26 N 05.3254). Im Gegensatz zu den Ausführungen des Einwenders ist die Festsetzung des Dorfgebietes vorliegend nicht deshalb getroffen worden, weil die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) aus immissionsrechtlichen Gründen nicht möglich war. Vielmehr begründet die Gemeinde die Entscheidung vorliegend ein Dorfgebiet festzusetzen mit dem städtebaulichen Gefüge sowie der Umgebung. Der gesamte Ortsteil "Mittelberg" ist bereits ländlich geprägt. Insbesondere im nördlichen Plangebiet existiert bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle. Um den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen hat sich die Gemeinde zur Festsetzung eines Dorfgebietes entschieden. Dabei wurde das festgesetzte Dorfgebiet in drei Bereiche unterteilt. Hierdurch soll den verschiedenen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Im Bereich des Dorfgebietes 2 (MD 2) soll insbesondere durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 ein möglichst großer Spielraum für eventuelle Erweiterungsabsichten geschaffen werden.

Die Tatsache, dass der Bebauungsplan aufgestellt wurde, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu erfüllen, schließt die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht aus. Zwar ist aufgrund der Vorrangklausel vorrangig auf die Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe Rücksicht zu nehmen. Sie bedeutet aber nicht, dass im Dorfgebiet vorrangig land- und forstwirtschaftliche Betriebe unterzubringen sind. Es kommt demnach nicht auf ein gleiches Verhältnis von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnen und Gewerbe an. Vielmehr besteht die Funktion des Gebietstyps "Dorfgebiet" in erster Linie darin, bestehende landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und deren Umfeld für die anderen Zwecke eines Dorfgebiets nutzbar zu machen. Das richtige Verhältnis von Wohnen und Landwirtschaft in einem Dorfgebiet ist nicht durch einen numerischen Vergleich, sondern

nach der städtebaulichen Prägung zu bestimmen (vgl. VGH München, Urteil vom 29.11.2007- 26 N 05.3254).

Vorliegend ist in Anbetracht der Größe des geplanten Dorfgebietes und des bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes von einer derartigen Prägung auszugehen. Bereits aufgrund der Größe des Baukörpers des Betriebes und der von ihm verursachten Emissionen prägt der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb seine Umgebung.

Insgesamt ist auch anzumerken, dass von den Möglichkeiten der Feinsteuerung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lediglich in Bezug auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen Gebrauch gemacht wurde. Diese Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotential führen. Im Übrigen jedoch entsprechen die festgesetzten Dorfgebiete den Vorgaben der BauNVO. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Ergänzend ergeht folgende Abwägung im nachfolgenden

Beschluss:

Die Gemeinde ist der Überzeugung, dass das festgesetzte Dorfgebiet rechtlich zulässig ist. Sollte wider Erwarten ein Gericht zu einer anderen Auffassung gelangen, hält die Gemeinde aber angesichts des dringenden Wohnbedarfs an dem Planteil für das allgemeine Wohngebiet fest. Dieser Planteil ist für sich genommen städtebaulich sinnvoll und gerechtfertigt. Dies gilt auch unter der Maßgabe, dass die Erschließungsstraße teilweise nur einseitig angebaut wird und die Planziele des Bebauungsplans nicht vollständig verwirklicht werden können.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

c) Im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen sowie den privaten Belangen der Anlieger - so auch unseres Mandanten - ist auch der Schutz bzw. die ungeschmälerete Erhaltung der Aussicht mit einzubeziehen. Dies betrifft die vorliegende Planung insgesamt, hilfsweise richten sich die Einwendungen auch gegen die insoweit maßgeblichen Festsetzungen, wie z.B. die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude wie der zulässigen Bepflanzung.

Zwar gewährt das öffentliche Recht grundsätzlich keinen Schutz darauf, dass die freie Aussicht nicht verbaut wird. In besonderen Fällen werden Abwehransprüche gegen ein Zubauen der Aussicht jedoch anerkannt. Dies kann insbesondere in Fällen zum Tragen kommen, wenn es sich nach den örtlichen Verhältnissen um eine besonders wertvolle, den Grundstückswert erheblich mitbestimmende Aussicht handelt und eine wesentliche Beeinträchtigung dieser Aussicht droht und nach der örtlichen Siedlungsstruktur und den Grundstücksverhältnissen den Vorderliegern in Bezug auf den Gegenstand "Aussicht" Rücksichtnahme auf die Interessen der Hinterlieger zuzumuten ist. In solchen besonderen Fällen kann durch einen Neubau die vorgegebene bauliche Situation so nachhaltig verändert werden, dass der Nachbar in seinem Eigentumsrecht schwer und unerträglich getroffen wird, da z.B. bei Hanggrundstücken oder in bevorzugten Berglagen das Grundstückseigentum durch bestehende Aussichtsmöglichkeiten angereichert sein kann (vergleiche Simon/Busse, Bayerische Bauordnung Art. 66 Rd.Nr. 442).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans nehmen insoweit - z.B. durch Baugrenzen, die eine Freihaltung von Durchblicken durch die hinteren Grundstücke sicherstellen bzw. Festsetzungen zur geringeren Höhe von Gebäuden oder Bepflanzungen - keinerlei Rücksicht auf die schützenswerten Belange der Hinterlieger, sodass der Bebauungsplan auch in diesem Zusammenhang abwägungsfehlerhaft ist.

Über das Ergebnis der Behandlung unserer Einwendungen sowie die weiteren Verfahrensschritte bitten wir, unsere Kanzlei unterrichtet zu halten. Weiteren Schriftwechsel in dieser Angelegenheit bitten wir insoweit ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme zur freien Sicht wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass der Wunsch besteht die vorhandene Aussicht zu erhalten. Allerdings wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abgewogen. Dabei wurde auch die Aussichts- und Ortsrandlage in die Betrachtung miteinbezogen. Anzumerken ist jedoch, dass allein der Umstand, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des bisherigen Zustandes jedenfalls noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. 8. 2000 - 4 BN 38/00 (Mannheim)). Dabei ist zu bedenken, dass der Nachbarnschutz bereits durch die Einhaltung der öffentlichen Vorschriften mitberücksichtigt wird.

Zwar ist es richtig, dass ein Interesse an der Erhaltung der Aussicht nicht von vornherein unbeachtlich ist. Vielmehr kann es im Einzelfall zum notwendigen „Abwägungsmaterial“ gehören. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es unter den gegebenen Umständen von mehr als nur geringem Wert und darüber hinaus schutzwürdig und für die planende Stelle erkennbar ist (vgl. VGH München NuR 1993, 328). Es muss sich demnach um eine außergewöhnliche Aussicht handeln. Allein die Tatsache, dass es sich um eine bisherige Ortsrandlage handelt hat für sich genommen keine rechtliche Erheblichkeit. Es handelt sich lediglich um einen Vorteil, auf dessen Fortbestand der Eigentümer zwar hoffen, aber rechtlich nicht vertrauen kann. Auch dann, wenn Grundstücke am Rande des Innenbereichs gelegen sind, wird das Vertrauen darauf, dass eine Anschlussbebauung im Außenbereich unterbleibt, nicht geschützt. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (vgl. BVerwG, Beschl. v. 9. Februar 1995 – Aktenzeichen 4NB1794 4 NB 17.94). Vorliegend ist allerdings nicht erkennbar, dass es sich bei dem überplanten Bereich um einen markanten bzw. außergewöhnlichen Punkt im Gemeindegebiet handelt. Weder gewichtige Belange des Natur- und Landschaftsschutzes noch des Orts- und Landschaftsbildes sprechen gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

Zudem wurde bei der Erarbeitung des Entwurfes darauf geachtet, negative Auswirkungen durch die Planung auf das städtebauliche Gefüge so gering wie möglich zu halten. Hierzu wurde ein entsprechendes Festsetzungskonzept entwickelt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. In Bezug auf die Aussichts- und Ortsrandlage ist, unter anderem, das abgestufte Höhenkonzept anzuführen. Dieses passt sich besonders gut an die vorhandene Topografie (Südhanglage) an. Auch wurde ein entsprechender Auslass im mittleren Planbereich eingeplant.

Insbesondere ist auch anzuführen, dass die eingegangenen Stellungnahmen zur Planung sowohl der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit zum Anlass genommen wurden die mögliche Dichte des Baugebietes nochmals zu überdenken. Die Gemeinde hat sich entschlossen für das gesamte Plangebiet die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Kraft zu setzen. Hierdurch wird eine weniger dichte Bebauung ermöglicht und somit hat dies auch Einfluss auf die "Aussicht" der umgebenden Bebauung.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Ergänzend hierzu stellt die Gemeinde nochmals folgendes in ihre Abwägung ein:

Beschluss:

Soweit der Einwender geltend macht, seine Aussicht werde durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung verschlechtert, macht er aus Sicht der Gemeinde keine abwägungsbeachtlichen Belange geltend. Der Einwender mag zwar von seiner Wohnung aus eine reizvolle Aussicht auf die umliegenden Wiesen, Wälder und Berge haben; diese Annehmlichkeit ist aber grundsätzlich eine bloße Chance, die das Interesse an der Erhaltung dieses Zustandes noch nicht zu einem abwägungserheblichen Belang macht (vgl. BVerwG vom 22.08.2000, Az. 4 BN 38/00). Jeder Grundstückseigentümer muss damit rechnen, dass durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken seine Aussicht beschränkt wird. Das gilt auch für den Fall, dass mit dem Wegfall der Aussicht Auswirkungen auf den Verkehrswert zu erwarten sein sollten (vgl. BVerwG vom 09.02.1995, Az. 4 NB 17/94; BayVGH vom 29.07.2011, Az. 15 N 08.2086). Um sich gegen solche nachteiligen Änderungen zu schützen und berechtigterweise auf die Unverbaubarkeit einer Aussicht vertrauen zu können, ist der jeweilige Grundstückseigentümer grundsätzlich auf zivilrechtlichen Schutz verwiesen, der z. B. durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit erlangt werden kann

(vgl. BayVGH vom 29.07.2011, Az. 15 N 08.2086). Nur in Ausnahmefällen kann die Antragsbefugnis gegen einen die Aussicht einschränkenden Bebauungsplan gegeben sein, so etwa dann, wenn die Aussichtslage der vorhandenen Bebauung durch einen bestehenden Bebauungsplan geschützt oder wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig ist (vgl. BayVGH vom 29.07.2011, Az. 15 N 08.2086).

Keiner dieser Ausnahmefälle ist aus Sicht der Gemeinde vorliegend gegeben. Ein schützenswertes Vertrauen auf die Erhaltung einer unverbauten Aussicht ist nicht durch besondere Festsetzungen eines (vorhandenen) Bebauungsplans begründet worden.

Die bestehende Aussichtslage ist auch nicht wegen außergewöhnlicher örtlicher Gegebenheiten aus sich heraus besonders schutzwürdig. Das Grundstück ist nicht durch eine besondere Aussichtslage in einer Weise geprägt, dass es hierdurch als „situationsberechtigt“ anzusehen ist (vgl. BayVGH vom 14.07.2006, Az. 1 N 05.1153). Eine solche „Situationsberechtigung“ kann unter Umständen angenommen werden bei

Betrieben, die mit der schönen Aussicht „arbeiten“, wie etwa eine Ausflugsgaststätte oder ein Hotel in hervorragender Lage mit einer besonderen Aussicht, auf deren Bestand nach Lage der Dinge vertraut werden durfte (vgl. BayVGH vom 29.07.2011, Az. 15 N 08.2086).

Eine vergleichbare Situation kann hier nicht angenommen werden. Das Bergpanorama ist in der Gemeinde Oy-Mittelberg an zahlreichen Stellen sehr gut einsehbar, da die Gemeinde topografisch hügelig gelegen ist. Insofern stellt die Aussicht, gesehen von der Bestandsbebauung nördlich des Baugebiets kein einmaliges Gut dar, auf deren Bestand nach Lage der Dinge vertraut werden durfte. Die Aussicht auf eine freie Wiesenlandschaft und die dahinter liegenden Berge ist in Bayern in Ortsrandlage eher typisch als außergewöhnlich. Die Gemeinde fühlt sich in ihrer Ansicht bestätigt durch die vorgenannte Rechtsprechung. Selbst wenn man annehmen wollte, das Interesse des Einwenders an einer uneingeschränkten Sicht aus seiner Wohnung auf die Wiesenlandschaft und die Berge würde die Schwelle zur Abwägungserheblichkeit überschreiten, hat die Gemeinde die Interessen des Antragstellers an dem Erhalt seiner Aussicht mit den städtebaulichen Zielen, dringend benötigten Wohnraum auszuweisen, hinreichend abgewogen und die Bebauungsplanfestsetzungen so getroffen, dass die Interessen des Antragstellers und der übrigen Wohnungseigentümer an dem Erhalt der Aussicht so weit wie möglich berücksichtigt und eine Beeinträchtigung der Aussicht möglichst minimiert wird: Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Dorfgebiet (MD 1) südlich bzw. südöstlich des Mehrparteienhauses. Dort sind ausschließlich zweigeschossige Einzelhäuser zulässig. Die maximale Wandhöhe liegt umgerechnet bei 6,50 m, die maximale Firsthöhe bei 9,0 m. Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zugelassen. Die GRZ für Hauptgebäude ist auf 0,30 festgesetzt, somit beträgt die maximale Grundfläche der geplanten Einzelhäuser rechnerisch zwischen 150 und 170 m².

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so gefasst, dass eine kleinteilige, aufgelockerte Bebauung entsteht, die Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden und darüber hinweg ermöglicht. Etwa mittig zum Mehrparteienhaus besteht eine 12 m breite Lücke zwischen den festgesetzten Baugrenzen, durch die der Blick frei hindurchfallen kann. Sie ist als Auslass in Richtung landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Dies ermöglicht, dass auch vom Erdgeschoss des Mehrparteienhauses freie Blicke in Richtung Süden möglich sind. Darüber hinaus fällt das Gelände nach Süden zunächst sanft, (ca. 6,25 %) bis zum südlichen Rand des geplanten Baugebiets und dann steiler (ca. 16 %) ab. Dies führt dazu, dass die geplanten Gebäude mit ihrer Erdgeschosshöhe um 2 bis 2,5 m tiefer liegen als das Mehrparteienhaus. Da maximal zweigeschossig gebaut werden darf, beeinflussen nur das Ober- und das Dachgeschoss die freie Sicht vom Mehrparteienhaus aus. Hinzu kommt, dass vor der südlichen Grundstücksgrenze des Mehrparteienhauses eine Grünfläche mit einer Breite von ca. 5,50 m und hieran anschließend eine Straße mit einer Brutto-Breite von ca. 6,75 m im Bebauungsplan festgesetzt ist. Zwischen der Hausgrenze des Mehrparteienhauses und dem nächsten neu entstehenden Einfamilienhaus liegt ein Abstand von knapp 28 m.

Durch die großen Abstände, die die geplante Bebauung zum Bestand einhält und ihre restriktiven Höhenfestsetzungen werden die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Blickbeziehungen vom Mehrparteienhaus aus Sicht der Gemeinde möglichst gering gehalten. Die Gemeinde sieht eine Einschränkung der Aussicht von dem Mehrparteienhaus angesichts der gewichtigen städtebaulichen Ziele, dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Oy-Mittelberg auszuweisen, als verhältnismäßig und damit abwägungsgerecht an.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Stellungnahme vom 27.10.2020:

In oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre Schreiben vom 05.10.2020, mit welchem Sie uns das Ergebnis der Abwägung bezüglich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Mühlbachblick" in Mittelberg und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" mitteilen. Auch im Hinblick auf die erneute Auslegung bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung werden seitens unseres Mandanten Einwendungen erhoben.

Insoweit dürfen wir zunächst mitteilen, dass sämtliche Einwendungen, wie sie bereits in unserem Schreiben vom 19.08.2020 vorgebracht wurden, unverändert aufrechterhalten werden. Insoweit darf nochmals ausdrücklich festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht erforderlich ist, ein Fall des sog. Etikettenschwindels vorliegt und weiter der Schutz bzw. die ungeschmälerte Erhaltung der Aussicht im Rahmen der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen in unzutreffender Weise abgewogen wurde.

Soweit nunmehr im Rahmen der Auslegung eine Tabelle zur "Ermittlung der Flächenpotenziale und des Bedarfs" vorgelegt wird, wird deren Richtigkeit bzw. Aussagekraft ausdrücklich bestritten. Insbesondere wird infrage gestellt, dass tatsächlich ein ernsthafter Versuch unternommen wurde, die in der Tabelle aufgeführten Grundstücke einer Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung zuzuführen. Der bloße Hinweis, dass die genannten Wohnbauflächen teilweise landwirtschaftlich genutzt werden und sich teilweise in Privatbesitz befinden, stellt

insoweit keine tragfähige Begründung dar. Denn dies stellt grundsätzlich die übliche Situation im Falle einer Baulandentwicklung von Gemeinden dar. In keinster Weise ist jedoch dokumentiert, dass hier durch entsprechende Verhandlungen mit den Eigentümern zunächst versucht wurde, eine innerörtliche Ausnutzung vorhandener Flächen bzw. Nachverdichtung vorzunehmen. Die vorgelegte Tabelle erscheint insoweit zur Dokumentation der Untersuchung von bestehenden Flächenpotenzialen, die für die Umsetzung von Wohnbebauung infrage kommen, völlig ungeeignet. Im Übrigen verbleibt es bei den bereits erhobenen Einwendungen.

Beschluss:

Zunächst stellen wir fest, dass wir zur erneuten Auslegung des Entwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt haben, dass Stellungnahmen der Öffentlichkeit nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes abgegeben werden können. Eine Wiederholung der mit Schreiben vom 19.08.2020 vorgetragenen Argumente bedarf insofern keiner nochmaligen Abwägung. Auf die bisherige Abwägung (vgl. unser Schreiben vom 05. Okt. 2020) dürfen wir deshalb verweisen.

Eine Bauflächenausweisung verfolgt u.a. die Zielsetzung, die neuen Bauflächen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Vergabekriterien auch tatsächlich dem Grundstücksmarkt zur Verfügung zu stellen. Dies gelingt dadurch, dass eine bauliche Entwicklung in solchen Bereichen konkretisiert wird, in der die Gemeinde zumindest teilweise auch Grundstückseigentum erwerben kann. Diese Entwicklungsstrategie kann im Bereich „Mühlbachblick“ angewendet und umgesetzt werden.

Ergänzend zur Abwägung in der Gemeinderatssitzung vom 14.12.2020 wird festgestellt, dass bezüglich der sich in Privatbesitz befindenden Grundstücke im Siedlungsbereich der Gemeinde, die sich für eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung eignen würden, die Gemeinde teils mehrere Jahre Verhandlungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geführt hat. Diese waren bislang nicht bereit, die Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern oder für die Entwicklung von Einheimischenwohnbauland zur Verfügung zu stellen. Die Verhandlungen zur weiteren Ausweisung von Wohnbauflächen werden aufgrund der großen Nachfrage weitergeführt.

Es geht jedoch (auch aus Datenschutzgründen und dem Vertrauensschutz von Gesprächen) über die Begründungspflicht zu einem konkreten Bebauungsplanverfahren hinaus, die in den letzten Jahren geführten Besprechungen für die Öffentlichkeit aufzulisten.

Ganz allgemein wollen wir abschließend zur städtebaulichen Notwendigkeit für die Ausweisung von zehn Wohnbaugrundstücken ausführen, dass in den letzten drei Jahren mehr als 150 Bewerbungen eingegangen sind (ca. 50 örtliche Bewerbungen / ca. 70 regionale Bewerbungen / ca. 30 überregionale Bewerbungen) und damit die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken neben den städtebaulichen Kriterien zwischenzeitlich auch sozialpolitische Erfordernisse widerspiegelt.

Im Übrigen wird ergänzend zur bisherigen Abwägung angeführt, dass mit einem Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) u.a. durch die Zunahme an kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern sowie durch die Veränderung der quantitativen Wohnraumansprüchen zu rechnen ist. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf. Zu beachten ist dabei, dass die Gemeinde bewusst auch gewisse Freiflächen zunächst nicht überbauen möchte, um den dörflichen Charakter einzelner Ortsteile zu erhalten. Die Bauleitplanung dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung und obwohl die Gemeinde ein großes Interesse an einer flächensparenden Entwicklung hat und diesem Belang ein großes Gewicht beimisst, hat sie im Rahmen ihrer Abwägung insbesondere auch den bereits vorhandenen Gebietscharakter zu berücksichtigen. Es ist auch anzuführen, dass sich sämtliche Baulücken in privater Hand befinden. Nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung haben die Eigentümer der noch vorhandenen Baulücken momentan kein Interesse an einer Bebauung. Oftmals werden die Flächen für die Nachkommen oder für eine spätere Eigennutzung bevorratet. Die Gemeinde hat nur einen geringen Einfluss auf eine Bebauung dieser Baulücken. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs (s.o.) verbleibt somit nur die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Ergänzende Vorschläge der Verwaltung und des Planers:

Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden

Zusätzliche Anregung des Planungsbüros Sieber Consult GmbH

Schreiben vom 10.09.2021

Um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde für die Aufnahme der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse anschaulicher und verständlicher zu machen, sollte die Begründung zu dieser Festsetzung im Bebauungsplan noch eingehender ergänzt werden.

Beschluss:

Die Begründung zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan ergänzt (siehe Formulierungsvorschlag im Bebauungsplanentwurf auf der Homepage).

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Entscheidungen zum Verfahren

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 05.07.2021 zu eigen.

Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 10.09.2021. Die Änderungen beschränken sich auf Änderungen der Begründung sowie redaktionelle Änderungen des Textes und des Planes. Es sind keine Inhalte betroffen, die zu einer erneuten Auslegung führen. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden entsprechend benachrichtigt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

b) Satzungsbeschluss

Beschluss:

Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Mittelberg I" in der Fassung vom 10.09.2021 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

251. Straßenneubau in Oy – Siedlungsstraße

Informationen zur Erschließungsbeitragspflicht

In der Bauausschusssitzung am 16.12.2019 wurde vom Ing.Büro PBU der Vorentwurf zum Ausbau der hinteren Siedlungsstraße vorgestellt und die Grundsatzkonzeption befürwortet.

Auf der Grundlage von verschiedenen Grundlagenerhebungen ist demnächst vorgesehen, die Anlieger in die weiteren Planungen einzubeziehen, damit die jeweilige örtliche Situation (insbesondere auch im Hinblick auf die Neukonzeption der Kanal- und Wasserleitungen einschl. Hausanschlüsse) erfasst und möglichst berücksichtigt werden kann.

Der sich ergebende Zusammenhang mit dem Erschließungsbeitragsrecht hat zur Folge, dass eine neu gebaute Siedlungsstraße ab der Abzweigung von der Sonnenstraße bis zum Endpunkt als Erschließungsanlage zu bewerten ist mit der Folge, dass die Anliegergrundstücke erschließungsbeitragspflichtig werden.

Dieses interne Prüfungsergebnis haben wir mit der zuständigen Referentin beim Bayer. Gemeindetag sowie mit einem Vertreter der Rechtsaufsichtsbehörde beim LRA OA abgestimmt. Beide Stellen bestätigen, dass aufgrund der vorliegenden „Straßenhistorie“ eine Erschließungsbeitragspflicht gegeben ist. Auf Nachfrage führt der Vorsitzende aus, dass eine Verjährung der Beitragspflicht nach Art. 5a Abs. 7 des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG) hier nicht vorliegt, da es sich bei der Siedlungsstraße um eine technisches Provisorium handelt, dessen Erschließung im rechtlichen Sinne nie begonnen wurde.

Aktuell liegen noch keine Kostenberechnungen für die Straßenherstellung vor, so dass entsprechende Anliegerbeiträge noch nicht kalkuliert werden können. Allerdings wird vorgeschlagen, den Anliegern insgesamt die Ablösung der Beitragspflicht anzubieten, was eine Pauschalierung und eine Kostensicherheit für die Anlieger ergibt. Die weiteren Planungsschritte hierzu sind zu konkretisieren.

Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

252. Verschiedenes, Anfragen

Gehwegneubau in der „Maria Rainer Straße“

Gemeinderat Haslach erkundigt sich, weshalb der neugebaute Gehweg entgegen der beschlossenen Ausführungsplanung ohne Homburger Kante ausgeführt wurde. Der Vorsitzende teilt mit, dass die Abnahme der Baumaßnahme zurückgestellt ist und dieser Situation bereits nachgegangen wird.

Gemeinderat Lechleiter stellt fest, dass verschiedene parkende Fahrzeuge in der Maria Rainer Straße die Durchfahrt teilweise verhindern, insbesondere für breite landwirtschaftliche Fahrzeuge. Bevor jedoch verkehrsrechtliche Maßnahmen geprüft werden, soll die Parksituation zunächst beobachtet werden.