

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2020**

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

### **122. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Oberzollhaus – Ost“ Vorstellung und Erörterung zur Vorentwurfskonzeption**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt der Vorsitzende den Architekten Martin Hofmann.

Dieser erläutert, dass neben der Ausweisung eines Wohnbaugebietes zusätzlich auch nordöstlich des Bachlaufes eine öffentliche Grünfläche mit Spiel-, Grill- und Bolzplatz entstehen soll. Da dieser künftige Spielbereich in einem anderen Bauleitplanverfahren als Ausgleichsfläche angegeben wurde, ist bei der weiteren Planung und Ausgleichsflächenberechnung entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Variante 1 sind die vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen des Wasserverbandes Oberzollhaus bestandsorientiert berücksichtigt. Insgesamt werden 7 Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und im Süden des Baugebietes ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten (somit insgesamt 14 WE) vorgeschlagen. Für die Entwässerung des Baugebietes wurden vorbehaltlich einer noch notwendigen Bedarfsberechnung durch ein techn. Ing.Büro zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt bestandsorientiert an die westlich gelegenen Ortsstraßen. Eine zukünftige Anschlussmöglichkeit an die nördliche Edelsbergstraße ist konzeptionell möglich.

Die Variante 2 berücksichtigt die vorhandenen Leitungen nur zum Teil und erfordert dementsprechend eine teilweise Neuverlegung. Dadurch ergibt sich eine optimierte Straßenführung, sodass insgesamt 11 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (insgesamt somit 17 WE) möglich sind. Zur Verbesserung der Verkehrsanbindung des Baugebiets ist auch eine kleine Brücke nach Osten hin zum Föhrenweg vorgesehen. Die geplanten Garagen des südlichen Mehrfamilienhauses liegen derzeit auf einer bestehenden Wasserleitung. Hier ist eine alternative Lösung anzustreben. Grundsätzlich wird jedoch die Errichtung von einem Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten begrüßt.

In der anschließenden Diskussion wird aufgrund der dargestellten Erschließung und im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten die Variante 2 favorisiert. Anstelle des geplanten Brückenbauwerks ist alternativ auch ein großer Durchlass denkbar. Die Fußwegeführung hin zum nordöstlichen Freizeitgelände ist ggf. bei einem Ortstermin im neuen Jahr zu prüfen. Auch die Fläche selbst ist noch im Detail zu planen bzw. mit dem Ortsverband Oberzollhaus abzustimmen, der auch den zukünftigen Unterhalt und Pflege übernimmt. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung sind die Berechnungen und Empfehlungen des technischen Ing.Büros abzuwarten. Dabei sind die Vor- und Nachteile eines offenen Regenrückhaltebeckens und eines unterirdischen Drosselbauwerks näher zu untersuchen. Auch ein Bachbypass und damit ein laufend wasserführendes Becken sind zu prüfen.

### **Beschluss:**

Für die Baulandentwicklung im Bereich „Oberzollhaus-Ost“ wird die Variante 2 der Vorentwurfskonzeption favorisiert. Im südlichen Planungsbereich sollten die an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Garagen für ein Mehrfamilienhauses aufgrund der vorhandenen Trinkwasserleitung nach Möglichkeit verschoben werden.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **123. Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Mühlbachblick“ in Mittelberg und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelberg I“**

#### **a) Abwägung zu den Stellungnahmen im Zuge der zweiten Auslegung im Okt. 2020**

In der Gemeinderatssitzung am 28.09.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der ersten Auslegung und Trägerbeteiligung abgewogen und die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zu den Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 11.09.2020 zu den geänderten Teilen erneut durchgeführt.

### **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 05.10.2020 wurden nachfolgende Träger öffentlicher Belange informiert, dass bis zum 27.10.2020 zur Planfassung vom 11.09.2020 Stellung genommen werden kann:

- Regierung von Schwaben, höhere Landesplanungsstelle
- Regionaler Planungsverband
- LRA – Bauleitplanung
- LRA – techn. Umweltschutz
- Amt für Landwirtschaft und Forsten
- Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kempten
- AllgäuNetz GmbH & Co. KG
- Handwerkskammer Schwaben
- Industrie- und Handelskammer
- EG Mittelberg
- Zweckverband Fernwasserversorgung
- Zweckverband für Abfallwirtschaft

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

#### **1. Handwerkskammer für Schwaben, E-Mail vom 14.10.2020**

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorgenannte Bauleitplanung **keine Bedenken** bestehen.

##### **Beschluss:**

Die positive Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gemeinderat Gabler war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

#### **2. Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Schreiben vom 15.10.2020**

In der Mühlbachstraße liegt eine Versorgungsleitung der FWOA, bei der die Versorgungssicherheit nicht gefährdet werden darf.

##### **Beschluss:**

Entgegen der Stellungnahme aus der ersten Trägerbeteiligung vom 22.07.2020 stellt die FWOA fest, dass sich im nordöstlich gelegenen Feldweg die Verbindungsleitung der Trinkwasserversorgung in Richtung Faistenoy / Wertach befindet. Diese Leitung wird im Rahmen der notwendigen Erschließungsplanung gesichert und die Versorgung aufrechterhalten. Die Leitung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und ein entsprechender Hinweis im Textteil ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gemeinderat Gabler war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

#### **3. Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde, E-Mail vom 27.10.2020**

Eine landesplanerische Stellungnahme zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Planes ist nicht erforderlich.

##### **Beschluss:**

Die positive Stellungnahme der Regierung von Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gemeinderat Gabler war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

#### **4. Regionaler Planungsverband Allgäu, E-Mail vom 27.10.2020**

Den verfahrensgegenständlichen geänderten und ergänzten Teilen oben genannter Bauleitplanvorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

### **Beschluss:**

Die positive Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 16 : 0

Gemeinderat Gabler war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht anwesend.

## **5. Wasserwirtschaftsamt Kempten, E-Mail vom 27.10.2020**

### **Ableitung von Niederschlagswasser**

In unserer Stellungnahme vom 14.08.2020 haben wir auf einige Punkte bei der Ableitung von Niederschlagswasser hingewiesen. Auch in der nun vorliegenden Überarbeitung des Textteiles wird in Nr. 11.2.2 (Erschließung) nicht auf das Thema Niederschlagswasser eingegangen. Widersprüchlich ist nach wie vor die Angabe in Nr. 9.2.4.5 in der auf eine hohe Versickerungsleistung des Untergrundes verwiesen wird. Im geologischen Gutachten wird dagegen in NR. 5.3 auf eine „geringe Durchlässigkeit der Moränenablagerungen“ hingewiesen.

### **Beschluss:**

Das geplante Baugebiet „Mühlbachblick“ soll, anders als die derzeitige Mischwasser-Ortskanalisation, im Trennsystem entwässert werden. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser infolge der vorhandenen Topographie zum im Baugebiet liegenden Tiefpunkt geleitet, von wo es durch eine geplante SW-Pumpstation mit Zerkleinerungspumpen über eine rd. 162 m lange Pumpendruckleitung DN 50 zum MW-Bestand in der Mühlbachstraße gefördert wird.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird jeweils über eine in jedem Baugrundstück vorgesehene Rückhaltezisterne mit einem Nutzvolumen von 4 m<sup>3</sup> (=> 10 Baugrundstücke x 4 m<sup>3</sup> = 40 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) nur gedrosselt (0,35 l/s je Zisterne, zusammen also maximal 3,5 l/s) in den öffentlichen RW-Kana eingeleitet. Jede Zisterne besitzt einen Notüberlauf in den öffentlichen RW-Kanal, um bei Überlastung keine Schäden anzurichten. Dabei ist vorgesehen, dass der jeweilige Grundstückseigentümer die Drosseleinrichtung jährlich kontrolliert, damit der öffentliche Kanal mit anschließendem Vorfluter wie geplant dauerhaft entlastet wird. Dies kann durch einfache Sichtprüfung (Kontrolle Laubfilter und Wasserstand) erfolgen.

Das im öffentlichen Raum anfallende Niederschlagswasser wird über Straßensinkkästen dem geplanten RW-Sammler zugeführt. Am Ende des neuen RW-Leitungsnetzes wird eine zentrale Rückhaltung mit einem Nutzvolumen von 20 m<sup>3</sup> und einem Drosselabfluss von 5 l/s angeordnet. Dieser Abfluss gelangt sodann über einen bestehenden Altsammler DN 600 (ohne größere angeschlossene Bereiche) neben der Faistenoyer Straße in einen Vorflutgraben entlang der Faistenoyer Straße, der nach einer Fließstrecke von rd. 600 m in den Faistenoyer Bach mündet.

Die Erläuterung zur Niederschlagsentwässerung auf Basis der in der Sitzung am 26.10.2020 gebilligten Erschließungsplanung wird in der Begründung unter Nr. 11.2.2 ergänzt. Die unter Nr. 9.2.4.5 dargestellte Versickerungsleistung wird entsprechend den Ergebnissen des geologischen Gutachtens korrigiert.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Wild abfließendes Wasser**

Grundsätzlich gibt es hierzu keine Änderung gegenüber unserer Stellungnahme vom 21.01.2019, da die Aussagen und Anforderungen gerade zum Thema Starkregen/wild abfließendes Wasser im Text des Bauungsplanes z.B. unter der NR. 9.2.1.4 (Seite 45) und Nr. 9.2.3.4 (Seite 53, darin wohl als „Hangwasser“ bezeichnet“ weiterhin sehr dürftig sind. Die Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. zusammen mit oberflächlich abfließenden „Hangwasser“ in privaten Zisternen bietet in der Regel keinen ausreichenden und vor allem keinen zuverlässig geeigneten Schutz vor den Gefahren von lokalen Starkregenereignissen für Siedlungen in/an solchen Hanglagen. Hierzu sind schon weitere Risikobeurteilungen wie eine 2D-Berechnung des wild abfließenden Wassers notwendig und darauf aufbauend grundsätzliche konstruktive Maßnahmen sowie bei der Erschließung als auch bei den Einzelobjekten zu beachten.

### **Beschluss:**

Auf das so genannte „wild abfließende Wasser“, also Niederschlagswasser, welches vor allem bei Starkregenereignissen aus den umgebenden Hanggebieten (auch durch die Ortslage hindurch) auf das Baugebiet zufließen, wird ein besonderes Augenmerk gerichtet. Für das Baugebiet bedeutet dies, dass den Bauwerbern empfohlen wird, alle relevanten „Öffnungen der Gebäude“ (insb. Lichtschächte, Türen, Terrassentüren) nicht zur theoretischen Anströmrichtung zu platzieren bzw. durch ausreichend hohe Situierung (z.B. eine Stufe zur Eingangstür, hochgezogene Lichtschächte, Anmodellierung von Gartenflächen o.ä.) zu schützen. Da eine freie Untergeschossentwässerung nicht geplant ist, empfiehlt sich des Weiteren auch die Ausbildung eines dichten Kellers.

Wie aus dem nachfolgenden Lageplan mit eingetragenen Fließrichtungen des wild abfließenden Wassers erkennbar ist, werden bei entsprechenden Niederschlagsereignissen die Flächen des geplanten Baugebietes weitestgehend unberührt bleiben. Das abfließende Wasser wird sich in aller Regel den Falllinien der Straßenzüge folgend talwärts bewegen. Die Gemeinde hat mit dem zuständigen Fachplaner sowie dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, dass daher auf eine 2D-Berechnung verzichtet werden kann. **Die Begründung wird entsprechend ergänzt.**

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung wurde am 02.10.2020 im Amtsblatt bekanntgemacht und fand in der Zeit vom 12.10. bis 27.10.2020 statt. Folgende Stellungnahmen (Reihenfolge des Posteingangs) liegen vor:

### **Bürger 1. Stellungnahme vom 20.10.2020**

Namens und im Auftrag der WEG Mühlbachstr. 11 und unter Bezugnahme auf den TOP 10 der zurückliegenden Eigentümerversammlung, legen wir erneut Widerspruch gegen die vorgesehene Bepflanzung der gemeinschaftlichen privaten Grünfläche südlich der WEG ein.

Aus den geänderten und derzeit aktuellen Planunterlagen, Stand 11.09.2020, ist zu entnehmen, dass auf dieser Grünfläche die vier Bäume der Wuchsklasse 2 (bis 15 m Höhe) auf Wuchsklasse 3 (bis zu 10 m Höhe) geändert wurden. Wir nehmen Bezug auf unseren Antrag vom 19.08.2020 in dem wir ausdrücklich darum gebeten haben, die vorgesehene Bepflanzung und die damit verbundene Beeinträchtigung so niedrig wie möglich zu halten. Mit der jetzt vorgesehenen Bepflanzung und der damit verbundenen Tieferlegung der Baumkronen würden die verbleibenden Sichtlücken der unteren Stockwerke, zusätzlich zur vorgesehenen Bebauung, weiter eingeschränkt. Dies ist von den betroffenen Wohnungseigentümern nicht hinnehmbar. Als zusätzliche Information legen wir diesem Antrag den einstimmig gefassten Beschluss der WEG bei. Die Wohnungseigentümer beantragen hiermit zum wiederholten Mal in der weiteren Planung auf die vier Bäume komplett zu verzichten und in diesem Bereich ausschließlich eine niedrig wachsende Bepflanzung mit einer max. Höhe von 2 m vorzusehen.

### **Beschluss:**

Die Baugebietsstruktur und der Lebensraum von Tieren werden durch eine angemessene Begründung geprägt und verbessert. Deshalb wird grundsätzlich an der Pflanzung von vier Bäumen der Wuchsklasse 3 festgehalten. Allerdings wird bezugnehmend auf eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit dem Verwalter und weiteren WEG-Beiratsmitgliedern am 23. Nov. 2020 die angestrebte Bepflanzung wie folgt konkretisiert:

1. Für die vier Baumstandorte bleibt die Wuchsklasse 3 unverändert. Allerdings wird die zu pflanzende Baumart konkretisiert und als „Kupfer-Felsenbirne“ festgelegt.
2. Nördlich der neuen Erschließungsstraße wird die Anzahl der Standorte auf drei Stück reduziert. Für den entfallenen Standort wird ein weiterer Baumstandort im Grünstreifen westlich der WEG hin zur „Faistenoyer Straße“ auf Privatgrund der WEG festgesetzt.
3. Die drei Standorte nördlich der Erschließungsstraße erhalten eine andere Standortgliederung und zwar 1 Stück in einem Abstand von ca. 4 m zur westlichen Grenze des Trafogrundstückes und die beiden weiteren Standorte werden westlich der zwei öffentlichen Stellplätze etwas nach Westen verschoben und mit einem Abstand von ca. 8 m platziert.
4. Die Baumhöhe der drei auf öffentlichem Grund stehenden Felsenbirnen wird auf sechs Meter Höhe ab dem natürlichen Gelände begrenzt. Die Gemeinde verpflichtet sich, bei Überschreitung dieser Wuchshöhe zu gegebener Zeit geeignete Rückschnittmaßnahmen durchzuführen.
5. Auf der Grünfläche des WEG-Grundstückes (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) werden mehrere Sträucher gepflanzt (Zusage der WEG-Vertreter).

6. Im Übrigen wird bestimmt, dass die im Anschluss an die Stellplatzflächen nördlich der neuen Erschließungsstraße künftig im gemeindlichen Eigentum verbleibenden Fläche als „öffentliche Grünfläche“ (und nicht als private Grünfläche) festzusetzen ist.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Bürger 2, Stellungnahme vom 23.10.2020**

In der Sitzung vom 28.09.2020 haben Sie den Beschluss gefasst, dass die geplanten Baumpflanzungen südlich vom „Mittelberger Hof“ von Wuchsklasse II auf Wuchsklasse III (kleine Bäume unter 10 m und Großsträucher), wegen dem Einwand der WEG hinsichtlich der Beeinträchtigung der Aussicht und Belichtung, abgeändert wird. Als Eigentümer des Gewerbebetriebes „Alpenstern Finy“ und Nachbar der Fläche MD3 im Baugebiet „Mühlbachblick“ beantrage ich, auch in diesem Bereich den zu erhaltenden Baumbestand bei Abgang durch eine Neupflanzung der Wuchsklasse III zu ersetzen. Wir und unsere Hausgäste leben seit Jahrzehnten mit einer sehr starken Beeinträchtigung durch die Bausünde der 70er Jahre „Mittelberger Hof“ und möchten nicht, dass der einzig mögliche Bergblick durch einen hohen Baumbestand, auf der Fläche MD3, zusätzlich stark eingeschränkt wird. Wir bitten dies bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

### **Beschluss:**

Den vorgetragenen Bedenken bzw. Einwendungen wird stattgegeben. Bei einer Neupflanzung des vorhandenen Baumbestandes im nordwestlichen Grundstücksbereich des Anwesens „Mühlbachstraße 11“ ist eine Auswahl aus Bäumen der Wuchsklasse III vorzunehmen. **Die Festsetzung im Textteil des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.**

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Bürger 3, Stellungnahme vom 26.10.2020**

Auch die Änderungen / Ergänzungen des Bebauungsplans lassen nicht erkennen, wie sichergestellt wird, dass die Wohnbaugrundstücke entsprechend den Angaben zum Erfordernis der Planung tatsächlich nur an ortsansässige Bürgerinnen und Bürger veräußert werden.

Unter Ziffer 4.12. „Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken“ wurde die Wörter „oder Ferienwohnung“ ergänzt. Dies zeigt, dass offenbar auch eine Nutzung als Ferienwohnung vorgesehen ist, was er behaupteten Intention widerspricht, Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Die ergänzten Ausführungen unter Ziffer 8.2.3.2 lassen nach wie vor nicht erkennen, ob die angeführten 70 konkreten Anfragen zu Wohnbaugrundstücken sämtlich von ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern oder auch von Auswärtigen gestellt wurden. Auf diesen Einwand in meiner Stellungnahme vom 19. Aug. 2020 wurde nicht eingegangen.

Soweit Sie in Ihrem Schreiben vom 05.10.2020 angeben, die Vergabe des Wohnraums erfolge gemäß der „Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze der Gemeinde Oy-Mittelberg“ findet sich eine Bindung an diese – nicht offen gelegten- Vergaberichtlinien in dem Bebauungsplan nicht. Auch ist nicht ersichtlich, wie durch die Richtlinien sichergestellt wird, dass die Wohnbaugrundstücke tatsächlich ausschließlich an ortsansässige Bürgerinnen und Bürger und nicht auch an Auswärtige veräußert werden, zumal nicht mitgeteilt wird, wie eng oder weit „ortsansässig“ definiert wird. Da Sie in Ihrem Schreiben vom 05.10.2020 angeben, die Richtlinien würden vor einer Wohnflächenvergabe im Bereich „Mühlbachblick“ nochmals aktualisiert und geprüft, ist weder die Transparenz der für die Wohnraumvergabe anzuwendenden Richtlinien noch deren ausreichende Sicherungswirkung hinsichtlich einer ausschließlichen Vergabe des Wohnraums an Ortsansässige gewährleistet. Ebenso wenig ist erkennbar, wie sichergestellt wird, dass selbst beim Erwerb durch ortsansässige Bürgerinnen und Bürger eine schnelle Weiterveräußerung an Auswärtige verhindert wird. Auf diesen Einwand in meiner Stellungnahme vom 19. Aug. 2020 wurde nicht eingegangen.

### **Beschluss:**

Der Großteil der künftigen Baugebietsfläche ist im gemeindlichen Eigentum, so dass beim Grundstücksverkauf wichtige künftige Nutzungskriterien (z.B. Hauptwohnsitzverpflichtung, Ausschluss von eigengenutzten Zweitwohnsitzen, Sicherung der Verpflichtungen durch Reallastzahlungen, Immissionsduldungsverpflichtung, Regelungen beim Weiterverkauf u.a.) grundbuchrechtlich gesichert werden. Allerdings gibt es gesetzliche und von der Rechtsprechung entwickelte Grundsätze, die bei einer Grundstücksvergabe zu beachten sind.

Unabhängig davon ist der Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage zur Steuerung von Bauplatzvergaben. Inhaltlich sind Festsetzungen nur in dem Umfang zulässig, wie dies die gesetzliche Grundlage in § 9 Bauordnungsgesetz ermöglicht. Deshalb ist eine Sicherstellung von künftigen Bauplatzvergaben nicht im Bebauungsplan regelbar, sondern über die Eigentumsfrage.

Die derzeitigen Vergaberichtlinien von gemeindlichen Wohnbaugrundstücken berücksichtigen mehrere Vergabekriterien, die nach der Auswertung mit einem Punktesystem zu Vergabevorschlägen führt, die im Einzelfall von einem gemeindlichen Gremium geprüft und entschieden wird.

Bewerber, die bereits über ein Hauseigentum verfügen, erhalten kein weiteres Wohnbaugrundstück. Des Weiteren sind folgende Kriterien von Bedeutung: Wohnort / Arbeitsplatz / Alter / Familienstand / Anzahl der kindergeldberechtigten Kinder / soziale Kriterien / Vereinsengagement.

Eine Überbetonung (oder gar das alleinige Kriterium) des Bewerberwohnortes bei der Bauplatzvergabeentscheidung ist rechtlich nicht zulässig. Dabei war die Frage, ob Einheimischenmodelle bei der Bauplatzvergabe von Städten und Gemeinden rechtlich zulässig sind, lange Zeit umstritten. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied am 08. Mai 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben, also an Einheimische – d.h. jedenfalls nicht ohne eine Rechtfertigung durch das Allgemeinwohl.

Trotzdem bleibt der „Wohnsitz“ ein wichtiges, aber das nicht alles entscheidende Kriterium bei einer Bauplatzvergabe. Deshalb ist es notwendig, die in früheren Baugebieten angewendeten Kriterien hinsichtlich der zwischenzeitlich eingetretenen Rechtsentwicklungen zu prüfen und ggf. anzupassen. Auch wenn die Zielsetzung vorhanden ist, möglichst viele einheimische Bewerber bei einer künftigen Bauplatzvergabe zu berücksichtigen, so ist dieses Kriterium, wie bereits ausgeführt, das nicht allein ausschlaggebende, so dass auch eine diesbezügliche (rechtliche) Sicherstellung nicht erforderlich ist.

Die Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum wird nicht dadurch aufgehoben, dass in einem Wohnhaus zusätzlich und damit ergänzend auch eine touristisch genutzte Ferienwohnung angeboten wird. Gerade im Luftkurort Mittelberg hat das touristische Gästeangebot eine lange Tradition und bietet damit auch die Möglichkeit, z.B. eine Einliegerwohnung zunächst touristisch und später als „Altenteiler“ innerhalb der Familie weiter zu nutzen. Diese kombinierte Nutzungsmöglichkeit ist städtebaulich erwünscht und zugelassen.

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.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

#### **Bürger 4, 5 und 6, 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 keinsten 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 Flächen- potenzialen, 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.

Die Gemeinde führt eine Vielzahl von Grundstücksverhandlungen. Es geht jedoch (auch aus Datenschutzgründen und dem Vertrauensschutz von Gesprächen) über die Begründungspflicht zu einem konkreten Bauungsplanverfahren 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: 17 : 0

### **Beschlüsse zum Verfahren:**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 03.12.2020 zu eigen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

2. 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 03.12.2020. Die Änderungen beschränken sich auf Ergänzungen der Hinweise und redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und des Textes. 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: 17 : 0

### **b) Satzungsbeschluss:**

Der Bebauungsplan "Mittelberg Mühlbachblick" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mittelberg I“ in der Fassung vom 03.12.2020 wird gemäß dem Satzungstext als Satzung beschlossen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **124. Erlass einer Ladenschlussverordnung für das Jahr 2021**

Aufgrund § 10 Ladenschlussgesetz (LSchlG) i.V.m. der Ladenschlussverordnung (LSchlV) kann die Gemeinde eine Verordnung (wie in den Vorjahren) erlassen. Darin kann geregelt werden, dass an max. 40 Sonn- und Feiertagen der Verkauf von unterschiedlichen Gegenständen zugelassen wird. Dies betrifft Badegegenstände, Devotionalien, frische Früchte, alkoholfreie Getränke, Milch und Milcherzeugnisse im Sinne des § 4 Abs. 2 des Milch- und Fettgesetzes, Süßwaren, Tabakwaren, Blumen und Zeitungen sowie Waren, die für die Gemeinde Oy-Mittelberg kennzeichnend sind.

Die vorliegende Verordnung entspricht dem Wortlaut der letztjährigen Verordnung. Die Daten der Sonn- und Feiertage wurden an das laufende Kalenderjahr angepasst.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund § 10 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Ladenschluss (LadSchlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 2003 (BGBl I S. 744), zuletzt geändert durch Artikel 430 der Verordnung 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) in Verbindung mit der Ladenschlussverordnung (LSchlV) in der derzeit gültigen Fassung und Art. 42 des Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) in der derzeit gültigen Fassung, folgende

**Verordnung  
der Gemeinde Oy-Mittelberg  
über den Ladenschluss in der Gemeinde Oy-Mittelberg  
vom 07.12.2020**

**§ 1  
Ausnahmeregelungen für Samstag, Sonntag und Feiertage**

In der Gemeinde Oy-Mittelberg dürfen Badegegenstände, Devotionalien, frische Früchte, alkoholfreie Getränke, Milch und Milcherzeugnisse im Sinne des § 4 Abs. 2 des Milch- und Fettgesetzes, Süßwaren, Tabakwaren, Blumen und Zeitungen sowie Waren, die für die Gemeinde Oy-Mittelberg kennzeichnend sind, abweichend von der Vorschrift des § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über den Ladenschluss an den folgenden angegebenen Sonn- und Feiertagen des Jahres 2021 innerhalb der Zeit von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr verkauft werden:

Februar	7., 14., 21., 28.
März	07., 14., 21., 28.
April	11., 18., 25.
Mai	02., 09., 16., 30.
Juni	06., 13., 20., 27.
Juli	04., 11., 18., 25.
August	01., 08., 22., 29.
September	05., 12., 19., 26.
Oktober	10., 17., 24.
November	07., 14., 21., 28.
Dezember	05., 12.

**§ 2  
Allgemeine Voraussetzungen**

- (1) Gemäß § 3 LSchlV ist die Offenhaltung auf diejenigen Verkaufsstellen beschränkt, in denen eine oder mehrere der in § 1 genannten Waren geführt werden und auf diese ein erheblicher Teil des Gesamtumsatzes entfällt. Dies ist der Fall, wenn der Anteil dieser Waren am Gesamtumsatz mehr als 50 % beträgt.



- b) Die beiden Hauptträger im Sitzungssaal können auf Grund ihrer Spannweite nicht als Brett-schichtholzträger ausgeführt werden, da ein deutlich zu hoher und unwirtschaftlicher Quer-schnitt die Raumwirkung stark beeinträchtigen würde. Die Hauptträger müssen daher als IPE-Stahlprofilträger ausgeführt werden.
  - c) Die Verankerung der IPE-Stahlprofilträger in der Giebelwand führt zu einer hohen Beanspru-chung dieser (Schubkräfte, Querpressung), insbesondere im Auflagerbereich der Stahlträger nahe der oberen Fensterecken. Wie bereits unter Punkt a. aufgeführt, wären auch hier bautech-nisch aufwändige Verstärkungen notwendig. Die Fensteröffnungen im Sitzungssaal/Sozialraum müssten deutlich verkleinert werden.
  - d) Die Brandschutzanforderungen der Gebäudeklasse 5 erfordern –da das Dachgeschoss genutzt wird- den Feuerwiderstand F90 für die Außenwand-Bauteile. Die F90-Anforderungen bedingt eine vollflächige Bepankung bzw. Verkleidung der Holzwände (Massivholz oder Holz-Ständer-bauweise) mit Brandschutzplatten. Ein stumpfer Stoß im Übergang von Stahlbeton-Rohbau und Holzbauweise ist nicht möglich.
3. Nach bautechnischer Prüfung wird von einer Ausführung der Außenwände im Bereich Kniestock und Giebelwände mittels Holzbauweise seitens der Planer dringend abgeraten. Insbesondere die Ausführung der Giebelwände in Holzbauweise ist auf Grund der oben genannten Punkte aus bau-technischer Sicht nicht möglich. Eine Ausführung dieser Wände in Massivbauweise wird empfoh-len.
  4. Die Ausführung der innenliegenden tragenden und nichttragenden Wände als Holz-Rahmen-Ele-mente ist ohne Bedenken möglich, da hier geringere konstruktive Anforderungen bestehen (sowohl hinsichtlich geringerer Brandschutz-Anforderungen als auch hinsichtlich der aufzunehmenden Las-ten der Dachkonstruktion).

Somit wurde im Zuge der weiteren Detailplanung die Holzbauweise im DG eingesetzt, soweit dies aus sta-tischen und wirtschaftlichen Gründen möglich war - die Betonbauweise war für die tragenden Außen-wände auch im DG erforderlich. Eine Änderung des inneren und äußeren Erscheinungsbildes ist dadurch nicht verbunden.

In der sich anschließenden Diskussion bedankt sich Gemeinderat Haslach für die ausführliche Beantwor-tung seiner diesbezüglichen Rückfrage.

Ein Beschluss ist nicht veranlasst.

## **126. Verschiedenes, Anfragen**

- a) Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 5134/1 in Guggemoos

Der Bauausschuss hatte diesen Bauantrag in der Sitzung am 07.12.2020 zurückgestellt mit dem Hinweis, dass der Bauherr eine Reduzierung der Gebäudehöhe prüfen soll. Im Nachgang erläutert der Bauherr, dass die beiden Vollgeschosse der notwendigen Wohnraumhöhe entsprechen. Der Dachstuhl liegt lediglich auf einer Pfette auf der obersten Geschossdecke auf. Das Dach hat eine ortsübliche Neigung. Ein Einspar-potential besteht nicht.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

- b) Neues Büro für Schulsozialarbeit - Grundschule

Der Vorsitzende informiert, dass für die Schulsozialarbeiterin, welche seit dem 01.12.2020 in der Grund-schule tätig ist, mittels einer durch den Bauhof eingezogenen Holztrennwand ein separater Raum geschaf-fen wurde.

- c) In der Zeit vom 21.12.2020 bis 10.01.2021 erfolgt coronabedingt eine **Rathaus-Schließung** mit Be-reitschaftsdienst (z.B. Standesamt)

d) Baumfällung Hauptstraße oberhalb von Primavera

Zweite Bürgermeisterin Steiner erkundigt sich, warum die Esche beim Wegkreuz oberhalb von Primavera gefällt wurde. Der Vorsitzende führt aus, dass bei einer Baumkontrolle massive Schäden festgestellt wurden, welche als Verkehrsgefährdung eingestuft wurden. Eine Ersatzbepflanzung ist alsbald vorgesehen.

e) Abschließende Worte zum Jahresende

Der Vorsitzende bedankt sich beim Gemeinderat für die gute und konstruktive Zusammenarbeit seit dem 01. Mai 2020. Gemeinsam wurden im vergangenen Jahr etliche Ziele und Maßnahmen umgesetzt wie z.B. der Rathaus-Neubau, die Erweiterung der KiTa Vogelnest, die Sanierung der Sanitäreinrichtungen der Herrentoilette des Kurhauses, die Sanierung der Sanitäreinrichtungen und der Heizung im KiGa Mittelberg, der Kirchen- und Wanderparkplatz in Mittelberg und verschiedene Bauleitplanverfahren. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Auflagen war es ein stilles Jahr ohne Feste, Vereins- und Bürgerversammlungen. Manche gewerbliche Existenz scheint bedroht. Für das neue Jahr 2021 daher die besten Wünsche und vor allem Gesundheit.