

Auswertung und Abwägung

zu den Stellungnahmen der

- A) Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- B) Privaten / Bürgern (Bürger der Gemeinde Missen-Wilhams) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet "Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe" mit Stand vom 28.11.2018.

Mit Sitzung vom 28.11.2018 hat die Gemeinde Missen-Wilhams sowohl den **Aufstellungsbeschluss** für den o. g. Bebauungsplan zur Durchführung im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" gefasst sowie die zugehörige **Entwurfssfassung** mit Stand vom 28.11.2018 zum Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet "Dorfgemeinschaftshaus / Wohnen / nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe" in Missen beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.12.2018 durch Anschlag an die Amtstafel und Veröffentlichung im Mitteilungsblatt.

Im Rahmen der Unterrichtung und Anhörung der Bürger gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 sowie § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurde innerhalb einer Frist von 5,5 Wochen (18.12.2018 bis einschließlich 25.01.2019) allen betroffenen und / oder interessierten Gemeindegürgern und sonstigen von den Planungen berührten Privatpersonen Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsinhalte zu äußern.

Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der jeweiligen Planunterlagen wurde mit Bekanntmachung vom 08.12.2018 hingewiesen. Die Unterlagen wurden ebenfalls auf der Website der Gemeinde Missen-Wilhams eingestellt.

Zeitgleich wurde die "Beteiligung" der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.12.2018 wurden insgesamt 28 Stellen angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

zu A)

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gingen bis zum Termin vom 25.01.2019 (Äußerungs- bzw. Beteiligungsfrist) Schreiben bzw. Äußerungen oder Stellungnahmen von insgesamt **18** Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange ein.

zu B)

Von betroffenen Bürgern / Privatpersonen (Grundstückseigentümer, Anlieger, etc.) aus der Gemeinde Missen-Wilhams sowie evtl. sonstigen betroffenen Privatpersonen gingen **keine** Äußerungen mit Anregungen / Bedenken ein.

zu A) :

1. Keine Äußerungen / Stellungnahmen haben abgegeben

- 1.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 1.2 Kreisheimatpfleger
- 1.3 Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet Kreistiefbauverwaltung
- 1.4 Kreishandwerkerschaft Kempten
- 1.5 Bayerischer Bauernverband
- 1.6 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 1.7 Landesbund für Vogelschutz
- 1.8 EKO Erdgas Kempten-Oberallgäu GmbH
- 1.9 Zweckverband für Abfallwirtschaft
- 1.10 Stadt Immenstadt im Allgäu

Beschlussvorschlag zu 1. :

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und Trägern Öffentlicher Belange keine Stellungnahmen eingegangen sind. Es wird unterstellt, dass mit der Planung Einverständnis besteht.

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.
--

2. Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken bzw. die keiner Abwägung / Kenntnisnahme bedürfen

- 2.1 VG Stiefenhofen, Schreiben vom 18.12.2018, keine Einwände
- 2.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu, Schreiben v. 19.12.2018, keine inhaltliche Äußerung
- 2.3 Markt Weitnau, Schreiben vom 19.12.2018, keine inhaltliche Äußerung
- 2.4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, *Sachgebiet Forsten*, Schreiben vom 20.12.2018, keine Einwände, da Wald nicht berührt.
- 2.5 IHK Schwaben, Schreiben vom 14.01.2019, keine Bedenken
- 2.6 Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 21.01.2019, keine Bedenken
- 2.7 Markt Oberstaufen, Schreiben vom 23.01.2018, keine Einwendungen

Beschlussvorschlag zu 2. :

Der Eingang dieser Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen; es besteht keine weitere inhaltliche Veranlassung.

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.
--

3. Stellungnahmen, die einer Abwägung / Kenntnisnahme bedürfen:

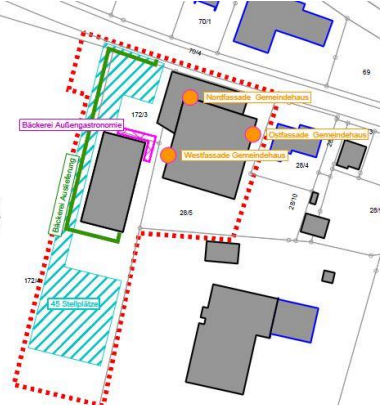
Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
3.1	Regierung von Schwaben, Schreiben Herr Bozkurt vom 10.01.2019; eingegangen am 15.01.2019	
	<p>Gegen die Ausweisung des geplanten Sondergebietes SO 1 bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Bei den geplanten Festsetzungen zum Sondergebiet SO 2 ist aus landesplanerischer Sicht zwingend klarzustellen, dass – wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt – Verkaufsräume nur im Zusammenhang mit der geplanten Bäckerei/Konditorei zulässig sind. Zudem ist eine maximal zulässige Verkaufsfläche in die Festsetzungen aufzunehmen. Die derzeit vorgesehenen textlichen Festsetzungen legen nahe, dass Einzelhandel ohne Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung zulässig sein sollen. Sollten neben dem Bäckereibetrieb weitere Einzelhandelsbetriebe vorgesehen sein, wären auch hier weitere Festsetzungen zu Sortiment und Verkaufsflächen erforderlich.</p>	<p>Eine zwingende Bindung der Verkaufsräume an die Bäckerei/Konditorei und der Ausschluss möglichen anderen Einzelhandels soll nicht erfolgen. Im Gegenteil würde es eher begrüßt werden, wenn sich Einzelhandel am Altortrand ansiedelt, sollten die Verkaufsräume nicht mehr von der Bäckerei genutzt werden.</p> <p>Einer Beschränkung der Verkaufsfläche wird zugestimmt. Sie wird auf die Erdgeschossfläche von maximal 500 m² beschränkt und unter § 3 „Maß der baulichen Nutzung“ in den Festsetzungen durch Text wie folgt festgesetzt:</p> <p><i>„3.1 In SO 2 ist Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu maximal 500 m² zulässig.“</i></p>
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.2	Am für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten; Sachgebiet Landwirtschaft , Schreiben Fr. Kastner vom 15.01.2019; eingegangen am 15.01.2019	
3.2.1	<p>Die überplante Fläche wird als Grünlandfläche zur Futtererzeugung für einen Milchviehbetrieb genutzt. Durch die auf die Planung folgende Bebauung geht ein landwirtschaftlicher Ertragsstandort unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die überplanten Flächen grenzen zwar nicht direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen an, aber Lärm- und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind wahrnehmbar und von den Bewohnern zu dulden.</p>	<p>Die Gemeinde als Eigentümer hat die Fläche bis dato als Grünlandfläche verpachtet. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese innerörtliche Fläche unbefristet einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung hat die Gemeinde unter der Zielsetzung, die örtliche Versorgung und das gemeinschaftlich nutzbare Raumangebot für die Bevölkerung zu stärken, nun die Möglichkeit eine bauliche Lücke zu schließen und eine alternativ erforderliche Entwicklung nach außen an den bisherigen Ortsrändern zu vermeiden.</p> <p>Unter den Hinweisen durch Text wird zusätzlich folgende Passage eingefügt:</p> <p><u>Landwirtschaftliche Immissionen</u></p>


Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
		<p><i>Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.</i></p>
3.2.2	<p>Bei der Obstsortenauswahl sollte auf folgende Liste für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden: http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflege/dateien/feuerbrandtolerant.pdf</p> <p>In der Pflanzenliste ist die Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) und die Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) enthalten. Diese Bäume müssen, ebenso wie viele Obsthochstämme, da sie feuerbrandempfindlich sind, auf Befehl kontrolliert werden und dann entsprechend geschnitten bzw. entfernt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Obstsortenauswahl und Feuerbrandempfindlichkeit werden zur Kenntnis genommen und unter Punkt 1 „Pflanzenliste“ in den Hinweisen durch Text entsprechend ergänzt.</p> <p>Die bisher enthaltenen Gehölzarten Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) werden aus der Pflanzenliste gestrichen.</p>
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.3	Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben Hr. Adler vom 15.01.2019; eingegangen am 15.01.2019	
3.3.1	<p>Zum Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht <u>keine grundsätzlichen Einwände</u>. Es werden jedoch folgende <u>fachliche Empfehlungen und Hinweise</u> gegeben:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. auffälliges Material im Zuge von Erdarbeiten angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren.</p>	<p>Die Feststellung zum Thema Altlasten sowie die damit verbundenen Hinweise zur Informations- und Meldepflicht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Planvorhaben und die Unterlagen selbst besteht keine weitere Veranlassung.</p>
3.3.2	<p>Grundwasserschutz und Wasserversorgung</p> <p>Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zu Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.</p>	<p>Die getroffene Feststellung samt Hinweisen zum Thema Grundwasserschutz und zur Situation der Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Planvorhaben und die Unterlagen selbst besteht keine weitere Veranlassung.</p>
3.3.3	Gewässerschutz	Die Feststellung zur Schmutzwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>Schmutzwasser ist an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung entsprechend Ziff. 9.4 entspricht den wasserwirtschaftlichen Anforderungen. Beim durchzuführenden Wasserrechtsverfahren für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser sind die erforderlichen Nachweise entsprechend den maßgeblichen technischen Regelwerken (DWA M 153, A 138, A 117 bzw. NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TRENOG) noch vorzulegen.</p>	<p>Unter den Hinweisen durch Text wird folgende Passage ergänzt:</p> <p><u>Niederschlagswasserbehandlung</u></p> <p><i>Es wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".</i></p> <p><i>Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt in Sonthofen prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.</i></p>
<p>Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.</p>		
<p>3.4</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben Hr. Weis vom 18.01.2019; eingegangen am 18.01.2019</p>	
	<p>... Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.</p> <p>Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>... Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden in den jeweiligen Bauantragsverfahren sowie bei der nachfolgenden Grundstückserschließung Berücksichtigung.</p>

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen	
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.5	Staatliches Bauamt Kempten, Schreiben Hr. Zeltner vom 18.01.2019; eingegangen am 23.01.2019	
3.5.1	Das Gebiet ist innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Missen über eine Zufahrt an die Staatsstraße 2006 angeschlossen. An der Zufahrt zur Staatsstraße 2006 sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke für Anfahrtsicht auf 70 m Länge (gemessen in den Fahrspurmitten) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Bewuchs und Werbeanlagen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.	Ein Sichtdreieck ist an der genannten Zufahrt bereits eingezeichnet. Entsprechende Festsetzungen werden bereits in den Festsetzungen durch Text in § 7 Sichtdreiecke getroffen.
3.5.2	Durch Werbeanlagen darf die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen nicht eingeschränkt werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarben (grelle Farben) ausgeführt werden. Deren Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen. Die Beleuchtung evtl. Werbeanlagen darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Der Einbau von Unterbrechern ist nicht zulässig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Regelungen sind bereits in den Festsetzungen durch Text in § 9 Werbeanlagen getroffen.
3.5.3	Den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren sowie bei der nachfolgenden Grundstückerschließung Berücksichtigung finden.
3.5.4	Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Ausweisung des Bebauungsplanes veranlasst wären, sind von der Gemeinde M.-W. eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2006. Das Bauamt behält sich vor, im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, zusätzliche Bedingungen und Auflagen zu benennen. Wir gehen davon aus, dass mit diesen Aussagen die straßenrechtlichen Belange in der derzeitigen Planungsphase ausreichend dargestellt sind.	Der Hinweis samt Vorbehalt evtl. späterer Auflagen wird zur Kenntnis genommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine durch die Staatsstraße verursachten aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. eine Lärmschutzwand notwendig.
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
3.6	Landratsamt Oberallgäu, <i>Sachgebiet Immissionschutz</i> , Schreiben Hr. Auerbacher vom 17.01.2019; eingegangen am 23.01.2019	
3.6	<p>Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie einer Bäckerei mit Café und Betreiberwohnung. Aus den Gesprächen mit der Gemeinde, Herrn Bürgermeister von Laer, wurde deutlich, dass im Dorfsaal im Wesentlichen folgende Nutzungen geplant sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jahreskonzert der Blasmusik • 2 - 3 Faschingsbälle • 8 Theaterabende • 1 Bürgerversammlung • 3 - 5 Hochzeiten • Maibaumaufstellen • Pfarrfest • Frühschoppen. <p>Die Nachbarschaft des Plangebietes ist einerseits geprägt durch die vorhandenen Sportanlagen (Tennis, Beachvolleyball, Fußballplätze) und dem hierzu dienenden Parkplatz mit 50 (öffentlichen) Stellplätzen, sowie andererseits durch Wohnbebauung innerhalb eines MI/MD.</p> <p>Aufgrund der Komplexität der immissionsschutzfachlichen Betrachtungen hielten wir es für erforderlich, für die Beurteilung der Planung ein schalltechnisches Gutachten zu fordern. In verschiedenen vorbereiteten Gesprächen wurden die offenen Fragestellungen mit dem Bauamt im Zusammenhang mit dem Bauplanungsrecht (Gebietseinstufungen) sowie mit der Regierung von Schwaben bezüglich der immissionsschutzfachlichen Beurteilungsgrundlage (TA-Lärm) geklärt. Das Ergebnis dieser Klärungen wurde dem Gutachter mitgeteilt.</p> <p>Die wesentlichen Fragestellungen des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Planung sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Auswirkungen hat die geplante Nutzung (Bäckerei, Dorfsaal, Kfz-Verkehr), insbesondere nachts, auf die Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets? • Welche Auswirkungen haben die benachbarten Sportanlagen auf die geplante Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets? • Welche Auswirkungen hat die Planung (nächtliche Veranstaltungen im Dorfsaal und nächtlicher Betrieb der Bäckerei) auf die Wohnung innerhalb des Plangebietes? 	Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen und im Detail in den nachfolgenden Unterpunkten abgehandelt.

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>1) <u>Schalltechnische Untersuchung Fa. em plan vom 16.12.2018</u></p> <p>Mit Schreiben vom 17.12.2018 übersandten Sie uns die Planunterlagen sowie die schalltechnische Untersuchung der Fa. em plan vom 16.12.2018. Diese ist aus unserer Sicht hinsichtlich der Emmissionsansätze und Beurteilungsgrundlagen plausibel. Mit den erarbeiteten Ergebnissen besteht weitestgehend Einverständnis.</p> <p>Bei der Durchsicht der schalltechnischen Untersuchung fiel uns jedoch auf, dass zwei Fragestellungen offen geblieben sind. Dies ist:</p> <p>a) die Frage, wie sich die 50 Stellplätze der Sportanlagen und die Stellplätze unmittelbar vor dem Dorfsaal insbesondere nachts auf die Nachbarschaft auswirken, wenn im Dorfsaal größere Veranstaltungen, wie Hochzeiten, Faschingsbälle, Konzerte, Theaterabende, usw. von den Gästen des Dorfsaals stattfinden?</p> <p>b) die Frage, wie sich die tieffrequenten Schallanteile (Bässe) der Musikveranstaltungen (Faschingsbälle, Hochzeiten usw.) auf die benachbarten Wohnungen auswirken?</p> <p>Die näheren Hintergründe hierzu und die daraus abzuleitenden Anforderungen möchten wir nachfolgend darstellen:</p>	
3.6.1	<p>zu a) 50 Stellplätze des Parkplatzes der Sportanlagen, Stellplätze vor Dorfsaal</p> <p>Der Gutachter betrachtet für den Betrieb des Dorfsaals lediglich die aus dem Baurecht abgeleiteten, erforderlichen 45 Stellplätze, welche südlich der Bäckerei untergebracht werden sollen (siehe Anlage 1.2 des Gutachtens und die unten dargestellte rote Parkplatzfläche). Bei seiner lärmschutzfachlichen Beurteilung wurden die östlichen nahe gelegenen 50 Stellplätze der Sportanlagen (siehe unten blaue Darstellung im Westen) sowie die 10 Stellplätze unmittelbar vor dem Dorfsaal (siehe unten blaue Darstellung) <u>nicht</u> mit einbezogen. Sollten die 10 unmittelbar vor dem Dorfsaal dennoch in die Berechnung mit einbezogen worden sein, so ist dies zumindest aus dem Gutachten nicht eindeutig zu entnehmen. Da erfahrungsgemäß bei größeren Veranstaltungen alle in der Umgebung verfügbaren Stellplätze genutzt werden, müssen diese auch mit betrachtet und bewertet werden. Die dem Ziel (hier Dorfsaal) näher gelegenen Stellplätze werden erfahrungsgemäß zuerst belegt, was auch deshalb hier im Besonderen</p>	<p>Das Büro em plan hat das bisherige Gutachten entsprechend der Hinweise der Stellungnahme überarbeitet. Es gilt nun das aktualisierte Gutachten mit Stand vom 17.02.2019.</p> <p>Bereits in der ursprünglichen schalltechnischen Untersuchung vom 16.12.2018 fanden die erwähnten 10 Pkw-Stellplätze vor dem Dorfsaal Berücksichtigung. Dies zeigt u. a. die türkise Schraffur für Parkplatzflächen in Anlage 1.2.</p> 

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>zutrifft, da diese Stellplätze von der Straße gut einsehbar sind, während die 45 Stellplätze südlich der Bäckerei versteckt liegen. 45 Stellplätze reichen für die größeren Veranstaltungen u. E. nicht aus, so dass zu erwarten ist, dass die 50 Stellplätze der Sportanlagen sowie die Stellplätze unmittelbar vor dem Dorfsaal mit genutzt werden. Deshalb müssen diese Stellplätze auch immissionschutzfachlich bewertet werden.</p>  <p>Eine positive Bewertung halten wir nach Rücksprache mit dem Gutachter ggf. für möglich, wenn die nächtlichen „Großveranstaltungen“ als „seltene Ereignisse“ eingestuft und mit den hierfür vorgesehenen höheren Richtwerten verglichen werden. Je nach Höhe der Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie in Anbetracht des Interesses der Allgemeinheit usw., wäre mit guten Argumenten u. E. auch eine Abwägung einer höheren Anzahl als 10 seltenen Ereignissen pro Jahr denkbar.</p> <p>Aus unserer Sicht müssen die vorgenannten Stellplätze mit in die Betrachtung einbezogen werden, um die nötige Rechtssicherheit der Planung und des späteren Betriebs des Dorfsaals zu schaffen. Im Zuge einer Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan oder einer Unterlassungsklage gegen den Betrieb des Dorfsaals werden von den Gerichten alle Stellplätze dem Anlagenlärm zugerechnet, die folgende Bedingungen erfüllen (siehe BayVGH, Az 15 B 03.245, vom 25.11.2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Lärm wird vom Vorhaben ausgelöst - er tritt in einem eng überschaubaren Bereich auf - der Lärm ist vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar. <p>Mit dem vorgenannten Urteil hat das Gericht kurzer Hand den Betrieb einer neu errichteten Pizzeria untersagt. Ein ähnliches Urteil wäre für die Gemeinde</p>	<p>Die erwähnten 45 Pkw-Stellplätze entsprechen der Gesamtanzahl an geplanten Pkw-Stellplätzen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.</p> <p>Im aktualisierten Gutachten werden nun zusätzlich die 50 bestehenden Pkw-Stellplätze betrachtet. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass diese lediglich zu seltenen Ereignissen mit genutzt werden. Somit werden die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. an fast allen Immissionsorten weit unterschritten (vgl. Tab. 7-5 Gutachten Seite 27). Lediglich am Bäckereigebäude bei „IO Bäckerei West“ beträgt die Unterschreitung nur - 1,3 dB(A) in der Nacht und an „IO Bäckerei Ost“ - 4,2 dB(A) in der Nacht. Wie im Gutachten beschrieben muss am Bäckereigebäude an den Nord-, Süd- und Westfassaden ohnehin für einen aktiven oder passiven Lärmschutz gesorgt werden.</p> <p>Insgesamt sind somit die Auswirkungen auf die Nachbarschaft als nicht erheblich und als in Ausnahmefällen, welche im einen oder anderen Jahr auch einmal über die genannten zehn „seltenen“ Veranstaltungen hinaus gehen, zumutbar zu beurteilen.</p> <p>Aufgrund des sehr hohen gemeinschaftlichen Interesses des Vorhabens und der Nutzungsmöglichkeit des geplanten Dorfgemeinschaftshauses als dann einzigen vorhandenen Veranstaltungssaal für Konzerte, Theatervorführungen, Hochzeiten etc. soll aus einhelliger Sicht des Gemeinderates für den o. g. Ausnahmefall von der Regelung der üblichen Zahl „seltener Ereignisse“ im Jahr abgewichen werden und insgesamt bis zu 15 solcher Ereignisse, welche die erhöhten Immissionsrichtwerte nachts in Anspruch nehmen, ermöglicht werden, ohne die angrenzende Wohnnachbarschaft über ein verträgliches oder zumutbares Maß hinaus zu belasten.</p>

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>fatal. Bei Hochzeiten, Faschingsbällen, Theatervorstellungen, Blasmusikkonzerten usw. sehen wir diese Kriterien erfüllt, da sich diese Art der Nutzung von der regelmäßigen Tages-Nutzung deutliche unterscheidet. Möglicherweise ist auch der Abwägungsrahmen für die Anzahl der 10 seltenen Ereignisse im Bebauungsplanverfahren größer als in einem späteren Beschwerde- oder Klageverfahren.</p> <p>Für die richtige fachliche Beurteilung sowie zur Gewährleistung einer möglichst hohen Rechtssicherheit ist es deshalb erforderlich, die 50 (öffentlichen) Stellplätze der Sportanlagen und die Stellplätze unmittelbar vor dem Dorfsaal in die schalltechnische Bewertung (Nachtbetrieb bei Veranstaltungen) mit einzubeziehen. Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist aus unserer Sicht daher erforderlich.</p>	
3.6.2	<p>zu b) tieffrequente Geräusche</p> <p>Der Gutachter legt für seine Bemessung der Schallschutzfensterklasse eine Mittenfrequenz von 500 Hz zu Grunde. Dies ist im Allgemeinen so üblich und für Geräusche mit eher unauffälliger Lärmzusammensetzung auch nicht zu beanstanden. Allerdings zielt die Planung darauf ab, im Dorfsaal die oben genannten Veranstaltungen durchzuführen, bei denen auch regelmäßig laute Musik dargeboten werden wird. Bei derartigen Musikdarbietungen ist die Musik erfahrungsgemäß stark basslastig. Da die Schalldämmung der Fenster mit abnehmender Frequenz bekanntlich ebenfalls sehr deutlich abnimmt, muss aus unserer Sicht die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile des Dorfsaals, wie z. B. die Fenster, hauptsächlich auf die tiefen Frequenzen abgestellt werden, um erhebliche Belästigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden. Die Auslegung der Schallschutzfenster muss daher nach einem repräsentativen Frequenzgang für Musikdarbietungen erfolgen (z. B. Rockmusik) und nicht mit einer Mittenfrequenz von 500 Hz.</p> <p>Bei mangelnder Berücksichtigung tiefer Frequenzen ist zu befürchten, dass die in der DIN 45680 genannten Anhaltswerte überschritten werden und schädliche Umweltauswirkungen nach dem BImSchG nachgewiesen werden können, was letztlich zur Untersagung der Musikveranstaltungen führen könnte.</p> <p>Aus unserer Sicht erscheint die derzeit vorgesehene Schalldämmung der Fenster von 32 dB e-</p>	<p>Das Gutachten wurde um die Betrachtung von tieffrequenten Geräuschen wie basslastiger Musik ergänzt. Hinsichtlich konkreter Bauweisen der Fenster wird zusätzlich erwähnt, dass die Fenster entsprechend auszusteifen sind, um etwaige Resonanzen zu vermeiden.</p> <p>Es wird empfohlen, im Zuge der Ausführungsplanung des Gebäudes zur Vermeidung von Planungsfehlern und zur Sicherstellung, dass die Fensterkonstruktion im Prüfstand das erforderliche Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Spektrumanpassungswerts C_{tr} einhält, einen erfahrenen Bauakustiker mit einzuschalten.</p> <p>§ 6.1 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt geändert / ergänzt:</p> <p><i>Das Schalldämm-Maß der Fenster und Türen, welche die Veranstaltungsräume an den Außenfassaden abschließen, darf einen Wert von 32 dB im eingebauten Zustand und zwar unter Berücksichtigung des jeweiligen Spektrumanpassungswerts C_{tr} der Fenster gemäß Prüfzeugnis und des Vorhaltemaßes von mindestens 2 dB nicht unterschreiten.</i></p>

Ifd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>her gering zu sein. Zur Absicherung des Betriebs des Dorfsaals sowie der geplanten Veranstaltungen, nachts, ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass der Gutachter die Schalldämmung der für die Schallübertragung relevanten Fenster (uns liegt derzeit kein Grundrissplan des Dorfsaales vor) auf den Frequenzgang für Musikdarbietungen (basslastige Musik) abstellt. Weiter sollte er konkrete Bauweisen der Fenster, bzw. bestimmte Schallschutzfenstertypen vorschlagen, mit denen schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche <u>innerhalb der benachbarten Wohnungen</u> ausgeschlossen werden können. Eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung ist aus unserer Sicht daher erforderlich. Da nach der DIN 45680 die maßgeblichen Werte innerhalb der benachbarten Wohnungen einzuhalten sind ist es u. E. nicht ausreichend, ausschließlich nur auf einen Summenpegel vor dem benachbarten Fenster abzustellen und diesen mit den Richtwerten der TA-Lärm zu vergleichen. Beim Betrieb des Dorfsaales muss in der Nachbarschaft ein gesunder Nachtschlaf gewährleistet werden können, was nur dann möglich ist, wenn die Bässe der Musik entsprechend zurück gehalten werden. Kann dies nicht gewährleistet werden, so ist der Betrieb des Dorfsaales zur Nachtzeit in Frage zu stellen.</p>	
3.6.3	<p><u>Regelungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan</u></p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist es, die o.g. Nutzungen zu realisieren. Die Betriebsleiterwohnung der Bäckerei ist daher Bestandteil der Planung. Da sich die Wohnung im Plangebiet befindet und der Eigentümer der zukünftigen Wohnung sich sehenden Auges in die beschriebene Situation hinein begibt, halten wir in diesem Fall passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (als architektonische Selbsthilfe) <u>ausnahmsweise</u> für zulässig. In anders gelagerten Fällen müssten wir dies zum Schutz vor gewerblichem Lärm ablehnen, da nach der TA-Lärm der maßgebliche Messort für Gewerbelärm <u>vor</u> dem offenen Fenster liegt.</p> <p>Der Schallschutzgutachter stellt fest, dass zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen der Sportanlagen (tags) und des Betriebs des Dorfsaals nachts (Parkplatzgeräusche) Schallschutz erforderlich ist, welcher entweder durch Orientierung der schutzbedürftigen Räume auf die Ostseite oder durch den Ein-</p>	<p>Die Hinweise werden jeweils zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bebauungsplanzeichnung wird an der Nord-, West- und Südfassade des Bäckereigebäudes um das Planzeichen für Schallschutzmaßnahmen entsprechend ergänzt.</p> <p>Der Grundriss des Dorfgemeinschaftshauses verzichtet bereits auf Saalfenster auf der Ostseite. Ein Grundriss des derzeitigen Planungsstandes wird in der Begründung unter Ziffer 8.1 „Städtebauliches Konzept“ ergänzt.</p>

lfd. Nr.	Anregung bzw. Situationsbeschreibung in Kurzfassung (es gilt die Originalfassung der jeweiligen Stellungnahme!)	Abwägung und Beschlussvorschlag
	<p>bau von aktiven Systemen zur Raumbelüftung realisiert werden kann. Insoweit besteht Einverständnis mit dem Gutachter. Die schalltechnische Situation wird in der Begründung (Ziffern 7.6 und 9.5) auch mit dem Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung ausführlich dargelegt.</p> <p>Allerdings sollte die textlich formulierte Anforderung in der Bebauungsplanzeichnung noch dargestellt werden (Planzeichen für Schallschutzmaßnahmen an der Nord-, West- und Südfassade des Bäckereigebäudes).</p> <p>Eine weitere Überlegung wäre, in kritischen Bereichen, wie z. B. im Osten in der Nähe zu IO 7 auf Saalfenster (Schwachstelle) komplett zu verzichten oder durch geschickte Grundrissorientierung an dieser Nahtstelle, hinsichtlich der Lärmübertragung weniger empfindliche Teilbereiche zu situieren (wie z. B. Toiletten). Eine Grundrissdarstellung liegt uns bislang nicht vor.</p>	
<p>Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.</p>		
3.7	<p>Vodafone GmbH, Schreiben vom 23.01.2019; eingegangen am 23.01.2019</p>	
	<p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer späteren Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet im Bauantragsverfahren Berücksichtigung.</p>
<p>Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.</p>		

3.8	AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Schreiben Hr. Köberle vom 23.01.2019; eingegangen am 23.01.2019	
	<p>Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen.</p> <p>Über das zu bebauende Gebiet führt ein Niederspannungskabel. Dieses muss im Zuge der Bebauung verlegt bzw. für die Erschließung der neuen Bauwerke eine neue elektrische Versorgung aufgebaut werden.</p> <p>Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach gemeinsamer Festlegung durch die Gemeinde errichtet.</p> <p>Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.9	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach: Schreiben Hr. Lang vom 28.01.2019; eingegangen am 28.01.2019	
	In diesem Bereich läuft die Vorbereitungsplanung für eine umfassende Dorferneuerung. Das Sondergebiet ist Bestandteil der Dorferneuerung. Mit der Änderung besteht Einverständnis.	Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.10	Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet Bauleitplanung, Schreiben Hr. Amos vom 25.01.2019; eingegangen am 28.01.2019	
3.10.1	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „...“ möchte die Gemeinde Missen-Wilhams die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses, eines Handwerksbetriebes (Bäckerei mit Laden und Café etc.) und für die notwendigen Stellplätze schaffen.</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams ist der verfahrensgegenständliche Bereich als Fläche für die „Landwirtschaft/Grünzug“ dargestellt. Außerdem befinden sich die Grundstücke im Geltungsbereich der mit Bekanntmachung vom 23.01.1988 rechtsverbindlich gewordenen Satzung der Gemeinde Missen-Wilhams zur Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Missen (westlicher und südlicher Ortsrand) und zur Festsetzung von Nutzungsarten nach § 34 Abs. 4 BauGB.</p>	Die Feststellungen zur baurechtlichen Ausgangssituation und zur seitens der Gemeinde gewählten Verfahrenart nach BauGB werden zur Kenntnis genommen und begrüßt.

	<p>In dieser Satzung sind die Grundstücke 28/5 (Teilfl.), 172/3 und 172/4 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt worden.</p> <p>Das Verfahren zur Aufstellung des BP „...“ mit Änderung der oben bezeichneten Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1988 führt die Gemeinde im Rahmen des § 13 a BauGB durch. Der Flächennutzungsplan kann deshalb entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Aufgrund der auf Grundstück Fl.-Nr. 173 betriebenen Landwirtschaft wird dem Plangebiet (immissionsschutzfachlich) lediglich die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebietes zugebilligt (Einzelheiten hierzu siehe Begründung unter Ziffer 9.5).</p> <p>Mit der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB und der (immissionsschutzfachlichen) Einstufung des Sondergebiets als Dorfgebiet besteht von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz) Einverständnis.</p>	
3.10.2	<p>Zudem können wir mitteilen, dass aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Planung erhoben werden.</p>	<p>Die Feststellung bzw. positive Äußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Aus bauleitplanerischer Sicht sind zu den vorgelegten Unterlagen jedoch die nachfolgenden Bedenken / Anregungen vorzubringen:</p>	
3.10.3	<p>Die Stellungnahme von Herrn Kreisbrandrat Seger vom 20.12.2018 ist zu beachten.</p>	<p>Der Verweis auf diese Stellungnahme (vgl. nachfolgende Ziffer 3.11) wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
3.10.4	<p>In § 3.6 des Textteiles wird bestimmt, dass innerhalb des SO 2 maximal drei Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von bis zu 340 m² zulässig sein sollen. Bekanntlich kann auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Größe der Wohnungen und deren Lage in bestimmten Geschossen nicht festgesetzt werden (siehe hierzu auch Ernst/Zinkahn/ Bielenberg Rd.Nr. 70 zu § 9 BauGB).</p> <p>Die Festsetzungen unter Ziffer 3.6 und die Begründung hierzu lassen aber vermuten, dass die Gemeinde Missen-Wilhams die Art der baulichen Nutzung im Bereich des SO 2 „in Anlehnung“ an die für Gewerbegebiete geltende Bestimmung (siehe § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) regeln wollte, mit dem Ziel, dass im Geltungsbereich des SO 2 die zulässigen Wohnungen „gegenüber der gewerblichen Nutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen“. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die Festsetzung unter Ziffer 3.6 nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB stützt, sondern auf § 9 Abs. 1 Nr. 1</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung unter Ziffer 9.2 „Maß der baulichen Nutzung“ werden die Erläuterung textlich entsprechend ergänzt bzw. umformuliert, so dass die richtig interpretierte gemeindliche Planungsabsicht deutlicher wird.</p> <p>Die vorgesehene Wohnnutzung im SO 2 soll neben den in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO beschriebenen Zielpersonen auch „normale“ Wohnungen ermöglichen. Die für Wohnnutzung zur Verfügung stehende Fläche ist zu groß um lediglich betriebsbezogene Wohnungen zuzulassen und erhöht ganz bewusst die Flexibilität der innerhalb der zu errichtenden Gebäulichkeiten möglichen Nutzungen.</p> <p>In der Begründung unter Ziffer 9.2 „Maß der baulichen Nutzung“ werden zur Klärung entsprechende textliche Ausführungen ergänzt.</p>

	<p>BauGB. In der Begründung muss diese gemeindliche Planungsabsicht deutlicher zum Vorschein kommen.</p> <p>Außerdem ist in der Begründung und bei ausschließlich betriebsbezogenen Wohnungen auch im Textteil darzulegen, ob es sich bei den im SO 2 zulässigen Wohneinheiten ausschließlich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (siehe hierzu Formulierung in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) handeln soll oder um „normale“ Wohnungen.</p>	
<p>3.10.5</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,4 H festgesetzt (siehe Ziffer 4.4 des Textteiles). Hiermit bestehen von unserer Seite grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Ziffer 4.4 sollte jedoch wie folgt neu gefasst werden:</p> <p>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet Art. 6 BayBO Anwendung, wobei die (minimale) Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, festgelegt wird.“</p> <p>In der Begründung muss die Gemeinde noch darlegen, <u>warum</u> aus Ihrer Sicht innerhalb des Plangebiets die Abstandflächentiefe auf 0,4 H verkürzt werden kann, während außerhalb des Geltungsbereichs des neuen BP „...“ das „normale“ Abstandsflächenrecht gilt. Auch ist zu begründen, weshalb unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen der verkürzte Abstand den benachbarten Grundstückseigentümern (Fl.-Nrn. 28/4 und Restfläche 28/5) „zugemutet“ werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Ziffer 4.4 im Wortlaut genau entsprechend dem angebotenen Formulierungsvorschlag geändert.</p> <p>Die für diesen speziellen Planungsfall reduzierte Abstandsflächenregelung von 0,4 H wurde aus städtebaulich-ortsplanerischen Gründen gewählt. Planungsabsicht ist, dass die Anordnung der beiden neu entstehenden Gebäude so aufeinander abgestimmt ist, dass ein harmonisches Zusammenspiel von Gebäudekörpern und Freiflächen unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs entstehen soll. Zudem bestehen innerhalb des in östlicher Richtung angrenzenden Altortbereiches darüber hinaus zahlreiche räumliche Situationen, die eine meist historisch geprägte „enge“ Anordnung benachbarter Gebäudekörper aufweisen, ja fast als typisch für die gemischt bebaute Altortlage von Missen erscheinen lassen.</p> <p>Die neu entstehende Platzsituation im westlichen Bereich des SO 1 soll zum einen repräsentativ sein und eine echte Empfangssituation darstellen, Platz in Gebäudenähe für einige der notwendigen Pkw-Stellplätze ermöglichen sowie die Sicht auf das zurückversetzte Bäckereigebäude nicht versperren und so dessen Wahrnehmbarkeit für einen zukünftig erfolgreichen Geschäftsbetrieb zu erhöhen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer der Flurnummer 28/4 wurde über das Vorhaben und die Situierung des benachbarten gemeindlichen Gebäudes im Vorfeld informiert. Im Verlauf der Gebäudeplanungen wurde die Gebäudehöhe weiter zu reduziert, um die Auswirkungen auf das östliche Nachbargrundstück so gering wie möglich zu halten. Die Restfläche der Flurnummer 28/5 befindet sich im Eigentum der Ge-</p>

		<p>meinde. Eine Bebauung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant und würde dort deshalb auch keine Benachteiligungen oder Beeinträchtigungen erwarten lassen.</p> <p>Zur Absicherung eines gedeihlichen Nebeneinanders sollen im Bauantragsverfahren die Unterschriften der benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt werden.</p> <p>In der Begründung werden entsprechende textliche Ergänzungen unter Ziffer 9.3 „Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise“ gemacht und die städtebaulichen Beweggründe für die hier ausnahmsweise angewendete reduzierte Abstandsflächenregelung weiter konkretisiert.</p>
<p>3.10.6</p>	<p>Nach den festgesetzten überbaubaren Flächen sind im Plangebiet Gebäude mit einer Länge/Breite von unter 50 m möglich. Diese Gebäude müssen zu den Nachbargrundstücken die festgesetzten Abstandsflächen (0,4 H) einhalten (siehe Ziffer 4.4) oder entsprechend Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO gesichert werden.</p> <p>Aufgrund der geplanten Festsetzungen liegt für uns eine abweichende Bauweise nicht vor. Wir gehen von einer offenen Bauweise aus. Wir bitten deshalb Ziffer 4.3 noch einmal zu überprüfen und entsprechend anzupassen. Gleiches gilt für die Begründung unter Ziffer 9.3. Sollte die Gemeinde wider Erwarten an der jetzigen Festsetzung festhalten, müssten sich aus Ziffer 4.3 zumindest noch die näheren Einzelheiten der abweichenden Bauweise ergeben.</p> <p>Hinweis: Vorsorglich weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Gemeinde Missen aufgrund der Regelung in Ziffer 4.4 des Textteiles im Baugenehmigungsverfahren die für das Gebäude erforderliche Abstandsfläche mittels Abstandsflächenübernahmeerklärung auf das gemeindeeigene Grundstück Fl.-Nr. 172/3 übernehmen muss.</p>	<p>Die abweichende Bauweise wurde ursprünglich aufgrund der grenznahen Bebauung gewählt, welche auf die angrenzende Vorplatzsituation keine negativen Auswirkungen erzeugt.</p> <p>Nach Verringerung der ursprünglich größer beabsichtigten Baulängen kann nach entsprechender Überprüfung dem Hinweis gefolgt und die Bauweise nunmehr als offene Bauweise festgesetzt werden.</p> <p>Der Hinweis hinsichtlich der Abstandsflächenübernahmeerklärung wird zur Kenntnis genommen und findet im späteren Bauantragsverfahren Berücksichtigung.</p>
<p>3.10.7</p>	<p>Ziffer 5.1. regelt, dass „im Baugenehmigungsverfahren ausreichend Stellplätze nachzuweisen“ und dass zur Berechnung nicht auf die gemeindliche Stellplatzsatzung aus dem Jahre 1995 zurückgegriffen wird, sondern sich die Anzahl der Stellplätze aus Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) ergibt. Lediglich aus der Begründung (siehe Ziffer 9.3.) ergibt sich, dass für die geplanten Vorhaben nach der GaStellV insgesamt 61 Stellplätze nachzuweisen wären.</p> <p>Tatsächlich können im Geltungsbereich der Satzung aber nur 55 Stellplätze angelegt werden. Für 6 Stellplätze erkennt die Gemeinde aufgrund der derzeit</p>	<p>Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziffer 5.1 wird in den Festsetzungen durch Text durch eine Passage gemäß des Formulierungsvorschlages ersetzt.</p> <p>Da der Grundriss der Laden- und Caféfäche nicht klar voneinander trennbar ist, wurden beide Flächen in der Stellplatzberechnung in der Begründung unter Ziffer 9.4 zusammen unter der Rubrik Gaststättennutzung abgehandelt.</p> <p>Da für Gaststättennutzung gemäß GaStellV je 10 m² Nutzfläche ein Stellplatz notwendig wird, jedoch für</p>

<p>bekanntem Nutzung eine wechselseitige Nutzung an. Auch dies ergibt sich nur aus der Begründung.</p> <p>Da es sich beim o. g. Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sollte sich aus Ziffer 5.1. des Textteiles sowohl der konkrete Stellplatzbedarf als auch die Möglichkeit der wechselseitigen Nutzung ergeben:</p> <p>Formulierungsvorschlag:</p> <p><i>5.1 Für die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Stellplätze nachzuweisen. Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung (Verkehrsquelle) getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise möglich.</i></p> <p><i>Dorfgemeinschaftshaus (Versammlungsstätte)</i> <i>1 Stellplatz je 5 Sitzplätze</i> <i>Wohnungen</i> <i>Gaststätten (Café)</i> <i>Handwerksbetrieb</i></p> <p><i>Für nicht ausdrücklich unter Ziffer 5.1. aufgeführte Nutzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze in Anlehnung an einer oder mehrere vergleichbare Nutzungen gemäß Anlage 1 zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu ermitteln.</i></p> <p>Bitte prüfen Sie in diesem Zusammenhang auch noch, wie im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze die geplante Ladenfläche zu behandeln ist. Ggf. ist dann auch die Festsetzung (siehe Vorschlag oben) entsprechend anzupassen.</p> <p>Da die unter Ziffer 5.1 geplanten Festsetzungen von den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung abweichen, muss die Gemeinde – unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes – in der Begründung auch noch näher darauf eingehen, weshalb insbesondere beim SO 2 die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) bei der Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze anders (d.h. „günstiger“) behandelt werden, als vergleichbare Vorhaben außerhalb des Bebauungsplangebietes.</p>	<p>Ladenflächen nur je 40 m² Nutzfläche ein Pkw-Stellplatz erforderlich wird, sind die insgesamt notwendigen Stellplätze aus Sicht des Gemeinderates in jedem Fall berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung unter § 5.1 wird auf Grundlage der GaStellV der BayBO getroffen. Der Unterschied besteht v. a. in den für Wohnungen notwendigen Stellplätzen. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung wären pro Wohnung 2 Stellplätze nötig. Die GaStellV legt lediglich 1 Stellplatz je Wohnung fest.</p> <p>Würde die gemeindliche Stellplatzsatzung als Grundlage herangezogen, müssten in SO 2 4 bis 5 weitere Stellplätze nachgewiesen werden. Versammlungsstätten (wie in SO 1) werden in der gemeindlichen Stellplatzsatzung gar nicht behandelt.</p> <p>Insgesamt befinden sich im Umfeld des Vorhabens zahlreiche bereits bestehende sowie geplante Stellplätze, so dass davon ausgegangen wird, dass auch trotz der günstigeren Bewertung im Regelfall nicht mit einer Parkplatzmangelproblematik zu rechnen ist. Auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche und einer planerisch gewünschten Reduzierung der Versiegelung wurde in diesem besonderen Fall die GaStellV angewendet. Erläuternde Ausführungen</p>
---	---

		rungen, dass hierdurch der vom Gemeinderat regelmäßig zu beachtende Gleichbehandlungsgrundsatz nicht verletzt wird, werden in der Begründung ergänzt.
3.10.8	Bei Ziffer 9.3 handelt es sich um keine Festsetzung. Diese Aussage kann allenfalls in die Hinweise aufgenommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Satz „Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Bauantrages erkennbar und umfassend beschrieben sein.“ als neuer Punkt 11 in die Hinweise durch Text aufgenommen.
3.10.9	In Ziffer 5.3 der Begründung ist der Satz „Gemäß § 8 in diesem Fall der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, dem Landratsamt Oberallgäu“ ersatzlos zu streichen. Im darauffolgenden Satz ist zudem das Wort „später“ zu streichen.	Die angesprochene Passage wird dem Vorschlag entsprechend angepasst bzw. gestrichen.
3.10.10	In Ziffer 5.4 der Begründung ist in Satz 1 nach dem Wort „Ortsabrundungssatzung“ folgender Klammerzusatz anzubringen: „(westlicher und südlicher Ortsrand)“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen angepasst.
3.10.11	Der Betreff des Bebauungsplanes ist zumindest auf den Deckblättern und auf der Zeichnung wie folgt zu ergänzen: „Sonstiges Sondergebiet mit 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Missen-Wilhams für den westlichen und südlichen Ortsrand.“	Der Hinweis zur Benennung wird zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen angepasst.
3.10.12	Um späteren Missverständnissen vorzubeugen, sollte in der Zeichnung beim SO 2 der Eintrag „Bäckerei mit Backstube und Café“ gestrichen werden. Nach § 2.1. des Textteiles wären in diesem Teil des Sondergebietes später ja auch andere Nutzungen (wie Handwerks- oder Gewerbebetriebe) zulässig.	Dem Hinweis folgend wird die Planzeichnung entsprechend bereinigt.
3.10.13	Garagen sind nach dem Textteil nur innerhalb der überbaubaren Fläche (blaue Baugrenze) oder innerhalb der für Nebenanlagen speziell festgesetzten „roten Baugrenze“ zulässig. In der Planzeichnung sollte deshalb die Legende zum Planzeichen NG durch den Zusatz „und Garagen“ ergänzt werden. Auch die Begründung unter Ziffer 9.3. (Seite 16 oben) sollte eine entsprechende Ergänzung erfahren.	Dem Hinweis folgend werden die Planzeichnung und die Begründung entsprechend ergänzt.
3.10.14	Auf Seite 8 ist der Absatz „Genehmigung des Bebauungsplanes“ zu streichen. Da in Verfahren nach § 13 a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann, ist eine Genehmigung durch das Landratsamt entsprechend § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Auch der Hinweis auf Seite 8 ist zu überarbeiten, da z. B. eine zusammenfassende Erklärung bei Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zu erarbeiten ist.	Dem Hinweis folgend werden die beiden Textpassagen auf genannter Seite 8 korrigiert.

3.10.15	Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Landratsamt die entsprechenden Aufkleber für den Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000 (2-fach) vorzulegen.	Zur zeitnahen Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden dem Landratsamt OA die erforderlichen farbigen Aufkleber im Maßstab 1 : 5.000 (2-fach) vorgelegt.
3.10.16	Bitte achten Sie auch darauf, dass zur Vermeidung von Ausfertigungsfehlern die BP-Unterlagen nach Abschluss des Verfahrens entsprechend den Anforderungen aus der neueren Rechtsprechung „untrennbar miteinander verbunden“ werden müssen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und so befolgt.
3.10.17	Ergänzend zu meiner Stellungnahme teile ich Ihnen noch mit, dass nach den mir vorliegenden Unterlagen ein dinglich abgesichertes Leitungsrecht an Fl.-Nr. 172/4 nicht besteht. Bitte prüfen Sie deshalb eigenverantwortlich diesen Sachverhalt. Ggf. muss anstelle des getroffenen Hinweises über eine entsprechende zeichnerische Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nachgedacht werden. Vorsorglich mache ich aber auch darauf aufmerksam, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die dingliche Absicherung nicht ersetzt. Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Grundstücksverkaufs muss und wird das in der Planzeichnung dargestellte Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Missen-Wilhams in der notariellen Urkunde für den Grundstücksübergang an den neuen Eigentümer entsprechend fixiert werden. Für die Bebauungsplanzeichnung wird das Leitungsrecht in eine Festsetzung überführt und in der Legende verschoben.
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		
3.11	Kreisbrandrat Herr Michael Seger vom 20.12.2018; eingegangen am 28.01.2019	
3.11.1	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten: Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 herzustellen.	Hinweis bzw. damit verbundene Vorgabe wird zur Kenntnis genommen und hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens sowie bei der nachfolgenden Erschließung Berücksichtigung zu finden.
3.11.2	Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der örtlichen Feuerwehr berücksichtigt und umgesetzt.
3.11.3	Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der aktuellen Hochbauplanungen als Basis für das Bauantragsverfahren berücksichtigt.
Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 Stimmen angenommen.		