Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden, Verbände und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 13.03.2026 insgesamt 25 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 17.04.2026 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (inkl. Verbände) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Von 13 Behörden, Verbänden und Trägern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Regierung von Schwaben	Höhere Landesplanungsbehörde	Fronhof 10	86152 Augsburg
2.	Regionaler Planungsverband Allgäu		Kaiser-Max-Straße 1	87600 Kaufbeuren
3.	Landratsamt Oberallgäu		Oberallgäuerplatz 2	87527 Sonthofen
4.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Marienplatz 12	87509 Immenstadt
5.	Abwasserverband Obere Iller		Hans-Böckler-Straße 80 b	87527 Sonthofen
6.	Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Postfach 2380	87414 Kempten
7.	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Str. 12	86381 Krumbach
8.	Industrie- und Handelskammer	für Augsburg und Schwaben	Stettenstr. 3	86150 Augsburg
9.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Adenauerring 97	87439 Kempten
10.	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15	87435 Kempten
11.	Allgäuer Überlandwerke gmbH	Netze und Anlagen	Illerstraße 18	87435 Kempten
12.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		Betastraße 6 - 8	85774 Unterföhring
13.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Technik Niederlassung Süd	Bahnhofstraße 35	87435 Kempten

4 Behörden, Verbände und Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1.	VG Stiefenhofen		Hauptstraße 8	88167 Stiefenhofen
2.	Markt Weitnau		Hauchenbergweg 6	87480 Weitnau
3.	Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 52 - 58	86161 Augsburg
4.	EKO Erdgas Kempten-Oberallgäu gmbH		Dieselstraße 23	87437 Kempten

8 Behörden, Verbände und Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Außenstelle Schwaben	Am Klosterberg 8	86672 Thierhaupten
2.	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kempten	Ignaz-Kiechle-Straße 22	87437 Kempten
3.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu	Seestraße 10	87509 Immenstadt
4.	Kreisheimatpfleger	Peter Nessler	Märis 4	87448 Niedersonthofen
5.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.	LBV Kempten - Oberallgäu	Sachsenried 6	87463 Dietmannsried
6.	Markt Oberstaufen		Schloßstraße 8	87534 Oberstaufen
7.	Stadt Immenstadt i. Allgäu		Postfach 1471	87504 Immenstadt
8.	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstraße 9	87437 Kempten

Von 1 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1.	Bürger 1

Die folgenden Behörden, Verbände und Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10 , 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 26.03.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
O. g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu darauf hingewirkt werden soll, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Landesplanerische Belange stehen dem Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der abgegebenen Stellungnahme nicht entgegen. Der vorsorgliche Hinweis auf Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu wird im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig das städtebauliche Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu schaffen und einer Entwicklung hin zu überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten entgegenzuwirken. Im Bauantragsverfahren sowie im Bebauungsplan selbst lässt sich das konkrete Nutzerverhalten nur eingeschränkt regeln. Der Gemeinde ist es selber ein Anliegen, Zweitwohnsitze zu vermeiden und nutzt diese Möglichkeit - wo möglich - über vertragliche Vereinbarungen, Klauseln in Kaufverträgen etc. Zur Festigung des Zieles auch in der Bauleitplanung soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend konkretisiert werden, dass Ferienwohnungen (für wechselnde Gäste) untergeordnet zulässig sind: „Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)“.
	Beschlussvorschlag: **Der Gemeinderat beschließt die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß Abwägungsvorschlag anzupassen.**

2. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 09.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gemäß Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu darauf hingewirkt werden soll, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.	Siehe Stellungnahme Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde *(Landesplanerische Belange stehen dem Bauleitplanverfahren nach Maßgabe der abgegebenen Stellungnahme nicht entgegen. Der vorsorgliche Hinweis auf Ziel B V 2.3 des Regionalplans der Region Allgäu wird im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung vorrangig das städtebauliche Ziel, Wohnraum für die heimische Bevölkerung zu schaffen und einer Entwicklung hin zu überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten entgegenzuwirken. Im Bauantragsverfahren sowie im Bebauungsplan selbst lässt sich das konkrete Nutzerverhalten nur eingeschränkt regeln. Im Bauantragsverfahren sowie im Bebauungsplan selbst lässt sich das konkrete Nutzerverhalten nur eingeschränkt regeln. Der Gemeinde ist es selber ein Anliegen, Zweitwohnsitze zu vermeiden und nutzt diese Möglichkeit – wo möglich - über vertragliche Vereinbarungen, Klauseln in Kaufverträgen etc. Zur Festigung des Zieles auch in der Bauleitplanung soll die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dahingehend konkretisiert werden, dass Ferienwohnungen (für wechselnde Gäste) untergeordnet zulässig sind: „Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (siehe § 13 a BauNVO), gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig, wenn sie gegenüber der Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO)“.)* **Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

3. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuerplatz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
1. Bauleitplanung Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Wiederhofen gemäß § 5a BauNVO bestehen aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen. Die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes ist aus der Darstellung eines Dorfgebietes im Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich entwickelbar. Die Planung stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden dörflich geprägten Siedlungsstruktur dar, bewirkt eine Abrundung des Ortes Richtung Osten und ist städtebaulich nachvollziehbar.	**Zu 1. Bauleitplanung** Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
2. Ortsplanung zu 2.3. - Baulinie: Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (Ermessensspielraum, ohne Maßangabe), alternativ Formulierung als Ausnahme (§ 23 Abs. 2 BauNVO).	**Zu 2. Ortsplanung** zu 2.3. - Baulinie: Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Unter Ziff. 2.3 Bauweise und Baugrenzen wird ergänzt, dass in geringfügigem Ausmaß (beidseits bis zu 1,50 m) bei der Baugrenze als auch Baulinie abgewichen werden kann.
zu 2.3 - Nebenanlagen: Genehmigungsfreie bauliche Anlagen: was ist hiermit gemeint? Verfahrensfreie bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind? Insbesondere die Flächen östlich der Baufelder sollten zur Eingliederung in das Landschaftsbild von Bebauung frei bleiben.	zu 2.3 - Nebenanlagen: Die Regelung zu den Nebenanlagen soll konkretisiert werden. Durch die ergänzende Festsetzung zu Grünflächen bzw. der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist gewährleistet, dass hier keinerlei bauliche Anlagen zulässig sind.
zu 3.1 - Dachüberstände: Dachüberstände bei Garagen und Nebenanlagen sollten nur für Satteldächer festgesetzt werden.	zu 3.1 - Dachüberstände: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 3.1 Dachgestaltung werden die festgesetzten Dachüberstände nur für Hauptgebäude (und nur mit Satteldach) zugelassen. Eine Anpassung wird entsprechend vorgenommen.

3. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuerplatz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
3. Naturschutz Dem Bebauungsplan stehen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Belange entgegen. Allerdings muss der Umfang und die Umsetzung des Ausgleichs noch mit dem Planungsbüro festgelegt werden. Auch gibt es kleine Korrekturen im Umweltbericht, dazu steht die uNB in Kontakt mit Frau Czika vom Planungsbüro Lars Consult.	**Zu 3. Naturschutz** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Naturschutzfachliche Belange stehen dem Bebauungsplan grundsätzlich nicht entgegen. Umfang und Umsetzung des Ausgleichs sowie kleinere Korrekturen im Umweltbericht werden im vorliegenden Entwurfsverfahren eingearbeitet.
4. Immissionsschutz Die Abstände von der in Wiederhofen vorhandenen landw. Betriebe zum Plangebiet sind so groß, dass Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Lärm oder Gerüche aus diesen landw. Betrieben sicher ausgeschlossen werden kann. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.	**Zu 4. Immissionsschutz** Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
5. Bodenschutz Im Bereich des Bebauungsplanes Wiederhofen - Ost sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch der Bericht über die Baugrunderkundung der FM Geotechnik vom 19.12.2024 gibt hierzu keine Hinweise. In der Bodenmischprobe aus den RKS 2/3 überschreitet der Nickelgehalt mit 56 mg/kg knapp den Z 0 - Wert von 50 mg/kg. In Teilbereichen ist somit eine leichte geogen bedingte Belastung vorhanden. Die Bodenuntersuchungen bestätigen die Angaben der Übersichtsbodenkarte, die hier Braunerde über Moräne ausweist. Nach dem Katastereintrag beträgt die Grünlandgrundzahl hier 56, so daß von landwirtschaftlich durchschnittlichem Boden auszugehen ist. Eine feste Gründung auf der Moräne ist ab ca. 3 m	**Zu 5. Bodenschutz** Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.

3. Landratsamt Oberallgäu, Oberallgäuerplatz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 15.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
unter GOF möglich. Die Beschreibung des Untergrundes mit Folgerungen ist in der Satzung ausführlich enthalten. Aus Sicht des Bodenschutzrechtes bestehen keine Einwände gegen die geplante Ausweisung des Bebauungsplanes. **6. Kreisbrandrat** 1. Feuerwehrzufahrt und Bewegungsfläche: Die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes zu beachten und einzuhalten. Ganzjährig befahrbar auch im Winter. 2. Rettungs- bzw. Angriffswege innerhalb des Gebäudes: Die Feuerwehr ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort, alle 2. Rettungswege müssen baulich ausgeführt werden.	**Zu 6. Kreisbrandrat** Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und unter Ziff. 4.3 Sonstige Hinweise aufgenommen.
3. Löschwasserversorgung: Anforderungen nach DVGW W 405: Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³ über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Entnahme innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein (AGBF Bund) Je nach Bauprojekt auch mehr. Auch hier muss die Zufahrt ganzjährig frei sein. 4. Brandfrüherkennung: Alle Schlafräume und Rettungswege sind mit mind. vernetzen Rauchmeldern auszustatten.	**Beschlussvorschlag:** **Der Gemeinderat beschließt die Klarstellungen zu folgenden Punkten in der Satzung:** - **Baugrenze und Baulinie** - **Nebenanlagen** - **Dachüberstände** - **Sowie die Aufnahme des Hinweises zum Brandschutz**

4. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marienplatz 12, 87509 Immenstadt (Stellungnahme vom 13.03.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die südliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Grenze zwischen den Flurstücken 680 und 777) sowie die östliche und ein Teil der westlichen Grenze des Wegflurstücks 775/4 sind aus vermessungstechnischer Sicht derzeit lediglich grafisch bestimmt (historische Landesaufnahme) und unterliegen daher einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich ihrer Lage in der Örtlichkeit. Der tatsächliche Verlauf des Weges FlSt.Nr. 775/4 weicht in der Natur aktuell um bis zu ca. 3 m von seiner Eigentumsgrenze nach Westen hin ab. Um bereits vor der Bebauungsplanung Rechtssicherheit bzgl. des besagten Grenzverlaufs zu erhalten und ggf. erforderlich werdende Plankorrekturen oder spätere Probleme im Zusammenhang mit Abstandsflächen oder Flurstücksgrößen zu vermeiden, wird dringend empfohlen, frühzeitig Antrag auf Grenzermittlung beim ADBV Immenstadt i.Allgäu zu stellen.	**Zu Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene vermessungstechnische Unsicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufs ist bekannt. Da derzeit kein Flurneuordnungsverfahren bzw. keine unmittelbare Neuordnung vorgesehen ist, wird eine Grenzermittlung im vorliegenden Verfahren nicht veranlasst. Der Hinweis wird jedoch für zukünftige Planungen und ggf. weitergehende vermessungstechnische Prüfungen innerhalb der Gemeinde berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** **Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an.**

5. Abwasserverband Obere Iller, Hans-Böckler-Straße 80 b, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 16.03.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Wir möchten Ihnen mitteilen, dass sich die Gemeinde Missen-Wilhams nicht im Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes Obere Iller befindet. Unser Einzugsbereich endet mit der Gemarkungsgrenze Immenstadt.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

6. Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, Postfach 2380 87414 Kempten (Stellungnahme vom 23.03.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Aufgrund der Entfernung zu unserem Straßennetz, besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten hier räumlich keine Betroffenheit. Das Staatliche Bauamt Kempten verzichtet deshalb auf die Abgabe einer Stellungnahme.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

7. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach (Stellungnahme vom 25.03.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben zu vertreten hat, nicht berührt.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.
	Beschlussvorschlag: **Kein Beschluss erforderlich.**

8. Industrie- und Handelskammer, für Augsburg und Schwaben, Stettenstr. 3, 86150 Augsburg (Stellungnahme vom 13.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Bezüglich der aktuellen Planung bestehen seitens der IHK Schwaben weder Einwände noch Bedenken. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Adenauerring 97, 87439, Kempten (Stellungnahme vom 11.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Bereich Forsten: Waldflächen sind weder durch die Maßnahme selbst noch durch den Ausgleich nach aktuellem Planungsstand betroffen. Nach den Eindrücken der Planunterlagen hat die Bebauung keinen Einfluss auf die Straße zur Thaler Höhe. Einschränkungen für lange Transportfahrzeuge (z.B. Holz-LKW’s) sind unbedingt zu vermeiden, da durch diese Straße der gesamte, bewaldete Höhenzug der Thaler Höhe erschlossen wird. Hinweis: Die kleine Gehölzgruppe im Geltungsbereich ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Da sich Hauptwindrichtung West keine Gebäude anschließen, erwarten wir durch das Gehölz keine Gefährdung. Im Zweifelsfall empfehlen wir die Einschätzung eines Sachverständigen.	**Zu Bereich Forsten:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Waldrechtliche Belange werden durch die vorliegende Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht berührt. Die Funktionsfähigkeit der Straße zur Thaler Höhe als Erschließung für den bewaldeten Höhenzug sowie für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt gewahrt; bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ist ein Begegnungsverkehr weiterhin möglich. Nutzungseinschränkungen für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere für lange Transportfahrzeuge, sind auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.
Bereich Landwirtschaft: Durch die Einstufung des Plangebietes in ein MDW-Gebiet darf es nicht zu einer Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des Zukunftbetriebes Müller GbR kommen. Bei 90 Mk und rund 40 GV weibliche Nachzucht ist mit einer starken Belastung durch Emissionen zu rechnen. Auch weisen wir auf den starken Verkehr durch die landwirtschaftlichen Betriebe und auch zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen hin. Hier darf es zu keiner Einschränkung der Nutzbarkeit der Verkehrswege kommen. Ein Hinweis erlauben wir uns noch. Durch starke Ansiedlung von Wohnbevölkerung kommt es zur stärkeren Nutzung der Umgebung durch Freizeitaktivitäten.	**Zu Bereich Landwirtschaft:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Entwicklungsfähigkeit des genannten landwirtschaftlichen Betriebs wird durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Maßgeblich aus dem Grund des Schutzes der historisch gewachsenen Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebe wurde das Dörfliche Wohngebiet (MDW) festgesetzt, welches – im Gegensatz zu einem Allgemeinen Wohngebiet - eine höhere Lärm- und Geruchstoleranz bedingt. Die Nutzbarkeit der Verkehrswege bleibt zu gewährleisten. Mögliche Nutzungskonflikte infolge einer verstärkten Wohnnutzung und freizeitbedingter Aufenthalte in der Umgebung sind wie bereits im Bestand nie gänzlich auszuschließen, sind jedoch durch die gewählten Festsetzungen für die neuen Bauflächen genauso wie im vorhandenen Bestand. Umfang und Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

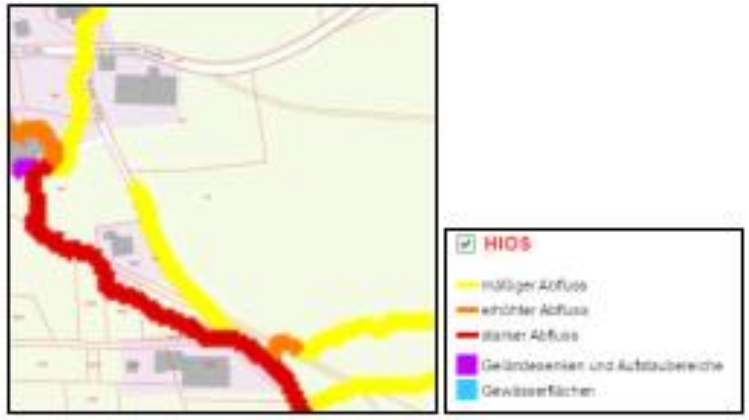
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Adenauerring 97, 87439, Kempten (Stellungnahme vom 11.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Jogger, Radfahrer, Hundespaziergänger. Dies kann zu Problemen mit der ansässigen Landwirtschaft führen. Zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen können wir keine Aussagen machen, da wie in dem Entwurf angeführt, erst im Laufe der Maßnahme der Bedarf festgestellt wird. Fraglich ist für uns der Einbezug der Gehölzgruppe in das Verfahren, da hier im Verfahrensverlauf keine Eingriffe zu erwarten sind.	Die Einbeziehung der Gehölzgruppe erfolgte neben der langfristigen rechtlichen Sicherung der Fläche auch vor dem Hintergrund des Artenschutzes. Die Gehölzgruppe besitzt potenziell Bedeutung als Habitatstruktur für geschützte Tierarten. Mit ihrer Aufnahme in den Geltungsbereich soll gewährleistet werden, dass ein Erhalt bzw. eine angemessene Berücksichtigung dieser Strukturen sichergestellt wird und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden wird. **Beschlussvorschlag:** **Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an.**

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Wasserversorgung und Grundwasserschutz Die Wasserversorgung soll über die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Missen-Wilhams sichergestellt werden (vgl. BP-Begründung, Entwurf vom 04.02.2026, Punkt 5.8). Allerdings ist die kommunale Wasserversorgung in der Gemeinde Missen-Wilhams derzeit grundsätzlich als nicht gesichert anzusehen: • Die Verordnung des Wasserschutzgebietes Aigis ist seit 1985 abgelaufen, das Wasserschutzgebiet wurde bisher nicht neu festgesetzt. Aufgrund der Gülleausbringung in der engeren Schutzzone können Keimbelastungen des Trinkwassers nicht ausgeschlossen werden. • Die Quellfassungen Aigis entsprechen nicht mehr den a.a.R.d.T. • Die Wasserversorgunganlage Aigis erfüllt damit aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht mehr die aktuellen gesetzlichen Anforderungen einer langfristig gesicherten Wasserversorgung. • Die Wassergewinnung allein aus den zusätzlichen Schmelzenbachquellen reicht für den Bedarf der Gemeinde Missen-Wilhams nicht aus. Die Trinkwasserversorgung gehört als eine Leistung der Daseinsvorsorge zu den Pflichtaufgaben der Gemeinden, daher sehen wir dringenden	**Zu Wasserversorgung und Grundwasserschutz** Die Anregung zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die von den Fachstellen angesprochenen Rahmenbedingungen der Wasserversorgung in der Gemeinde Missen-Wilhams sind der Gemeinde bekannt. Die Gemeinde verkennt nicht, dass im Hinblick auf die langfristige Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung weiterer Handlungsbedarf besteht, und befasst sich bereits seit geraumer Zeit mit der Weiterentwicklung ihrer Versorgungsstruktur. Hierzu ist festzuhalten, dass die Gemeinde bereits an einen Wasserverbund mit Immenstadt angeschlossen ist. Damit besteht bereits heute eine Einbindung in eine weitergehende Versorgungsstruktur, über die etwaige Versorgungsengpässe abgewickelt bzw. ausgeglichen werden können. Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der angesprochenen Thematik nicht um einen neuen, erst durch die vorliegende Bauleitplanung ausgelösten Sachverhalt, sondern um eine der Gemeinde bekannte und bereits länger verfolgte Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Gemeinde ist bestrebt, die langfristige Sicherung der Wasserversorgung weiter voranzubringen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich nicht um ein kurzfristig umzusetzendes Einzelprojekt, sondern um ein langfristiges Infrastrukturvorhaben handelt, das in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden weiterzuentwickeln ist. Unabhängig davon ist die Gemeinde derzeit an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen; die Versorgung des Plangebiets kann hierüber sichergestellt werden. Aus Sicht der Gemeinde steht die vorliegende Bauleitplanung daher der weiteren Bearbeitung und Entwicklung einer langfristigen Lösung für die Wasserversorgung nicht entgegen. Die angesprochene Grundsatzfrage der zukünftigen Wasserversorgung wird von der Gemeinde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt.

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Handlungsbedarf für die Schaffung einer langfristigen Versorgungsalternative. Entsprechende erste Abstimmungsgespräche des Landratsamtes Oberallgäu und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten mit der Gemeinde Missen-Wilhams haben bereits stattgefunden und werden auch künftig angestrebt. Die Klärung der Frage wie eine langfristig gesicherte Wasserversorgung für die Gemeinde Missen-Wilhams sichergestellt werden kann sowie die Festlegung eines zugehörigen Umsetzungsfahrplans sollte dringend der Ausweisung neuer Baugebiete vorangehen. Das Plangebiet „Wiederhofen-Ost“ liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. **Gewässerschutz - Schmutzwasser** Schmutzwasser soll in einer lokale Einzelkläranlage (Kleinkläranlage) gereinigt werden. Wie und wohin das gereinigt Abwasser abgeleitet werden soll, ist (noch) nicht dargelegt. Aus Sicht des Gewässerschutzes sollte rechtzeitig vorab geregelt werden, wie der ordnungsgemäße Betrieb der Einzel-/Kleinkläranlage für mehrere Gebäude langfristig sichergestellt wird.	**Gewässerschutz - Schmutzwasser** Die Anregung zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Ableitung des gereinigten Abwassers wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die dauerhafte und ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, insbesondere bei einer vorgesehenen Einzel- bzw. Kleinkläranlage für mehrere Gebäude, rechtzeitig und belastbar zu regeln ist. Für die weitere Planung ist vorgesehen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück bzw. über den Boden nicht in Betracht kommt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind. Zur Ableitung von Niederschlagswasser ist in der Straße bereits ein Regenwasserkanal vorhanden. Vorgesehen ist, anfallendes Wasser –

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	insbesondere Überläufe – gedrosselt in diesen einzuleiten. Der weitere Abfluss kann anschließend kontrolliert in den Seitenzulauf des Mühlbaches erfolgen. Ergänzend ist vorgesehen, Zisternen vorzusehen, deren Notüberläufe ebenfalls an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können. Auch insoweit soll eine gedrosselte Ableitung erfolgen. Damit wird sichergestellt, dass Niederschlagswasser geordnet und kontrolliert abgeführt wird und ungeordnete Abflüsse vermieden werden.
Gewässerschutz - Niederschlagswasser Mit der geplanten Niederschlagwasserbeseitigung besteht grundsätzlich Einverständnis. Nachdem der Untergrund, gemäß des Umweltberichts von Lars Consult, keine gute Sickerfähigkeit aufweist, soll das anfallende Niederschlagwasser über ein Retentionsbecken gedrosselt ins nächstgelegene Gewässer eingeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung und die Berechnung des Drosselungabflusses sind in dem DWA Merkblatt M-153 und für die Bemessung des Rückhalteraums im DWA Arbeitsblatt A-117 geregelt. Die qualitative Betrachtung erfolgt nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2. Hierfür ist beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wirksame Methoden zur Reduzierung und Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers können zudem sein:	**Gewässerschutz - Niederschlagswasser** Die Hinweise werden berücksichtigt. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in ein geeignetes Gewässer einzuleiten. Die hierfür erforderlichen technischen Nachweise und die wasserrechtliche Erlaubnis werden im Rahmen der weiteren Planung erbracht. Die Hinweise zu technischen Anforderungen werden unter Ziff 2.6 Sonstige Festsetzungen zu Niederschlagswasserentwässerung mit aufgenommen.

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
• Pufferung bzw. Zwischenspeicherung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen (Nutzung z.B. für die Grundstücksbewässerung) • Intensive, oder zumindest extensive Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern bis ca. 20° Dachneigung. (Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinierbar.) Derartige Maßnahmen tragen auch dazu bei, dass die notwendigen technischen Anlagen (z.B. Sickerbecken /-mulden, Regenrückhaltebecken) ggf. kleiner bemessen werden können.	
Oberflächengewässer: Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer im Sinne der Wassergesetze vorhanden bzw. bekannt oder werden von der Planung betroffen. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich ca. 70 m südöstlich des Plangebietes. Hier beginnt in einem eingeschnittenen Tobel ein rechtsufriger Zubringer der Jugetach. Von diesem sind keine negativen Auswirkungen auf den Planungsbereich zu erwarten.	**Zu Oberflächengewässer:** Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
Wild abfließendes Hangwasser:	**Zu Wild abfließendes Hangwasser:**

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die im Satzungsentwurf unter 4.3 bereits vorhandenen Hinweise zu wild abfließendem Wasser sind ausreichend und beizubehalten. Der Planungsbereich liegt in Hangfußlage, wodurch infolge von Starkregenereignissen grundsätzlich mit dem Auftreten von wild abfließendem Hangwasser zu rechnen ist. Die sog. „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS) zeigt für das Plangebiet lediglich im südlichen bzw. südöstlichen Bereich potenzielle Fließwege infolge von Starkregen an, die aufgrund des vorherrschenden Geländes vom Planungsbereich weg strömen (vgl. Abb).  **Vorsorgender Bodenschutz:** Aussagen und Ausführungen im Satzungsentwurf sind zutreffend und	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Das Thema Niederschlagswasser wurde im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt und überarbeitet. Die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro haben sich im Zuge der Entwurfsplanung mit der Ableitung und Steuerung von Oberflächenwasser auseinandergesetzt und hierfür geeignete Maßnahmen in die Planung integriert. Zur geordneten Ableitung beziehungsweise Rückhaltung von Niederschlagswasser sind insbesondere Mulden und Böschungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen dazu, Oberflächenabflüsse innerhalb des Plangebiets gezielt zu führen, Abflussspitzen zu reduzieren und die Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch für die umliegenden Grundstücke und Gebäude zu verbessern. Damit wird den Belangen des vorsorgenden Umgangs mit Starkregenereignissen Rechnung getragen. Ergänzend wird im Bereich der Ortsrandeingrünung klargestellt, dass Geländemodellierungen zulässig sind, soweit diese der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserführung, der Einbindung in das Gelände sowie der landschaftsgerechten Gestaltung dienen. Hierdurch wird die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zusätzlich erleichtert. **Zu Vorsorgender Bodenschutz:** Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

10. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstraße 15, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 10.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
ausreichend. **Altlasten:** Aussagen und Ausführungen im Satzungsentwurf sind zutreffend und ausreichend.	**Zu Altlasten:** Zur Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich. **Beschlussvorschlag:** **Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an und beschließt Ziff 2.6 Sonstige Festsetzungen zu Niederschlagswasserentwässerung aufzunehmen.**

11. Allgäuer Überlandwerke gmbH, Netze und Anlagen, Illerstraße 18, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 08.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Mit Schreiben vom 13.03.2026 haben Sie uns über obigen Bebauungs- und Flächennutzungsplan informiert. Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag. Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau. Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

11. Allgäuer Überlandwerke gmbH, Netze und Anlagen, Illerstraße 18, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 08.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen. Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht unkostenpflichtig verlegen. Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind. Zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.	**Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6 – 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 17.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Stellungnahme S01462565 Eine Ausbauentscheidung 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: Vodafone GmbH; Neubaugebiete KMU; Südwestpark 15; 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	**Zu Stellungnahme S01462565** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt. **Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**
Stellungnahme S01462575 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres	**Zu Stellungnahme S01462575** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Betastraße 6 – 8, 85774 Unterföhring (Stellungnahme vom 17.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.	**Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 20.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der zukünftigen Erschließungsplanung berücksichtigt.

13. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 20.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. 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: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.	**Beschlussvorschlag:** **Kein Beschluss erforderlich.**

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
I. Aktenvermerk Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Wiederhofen Ost, die vom 16.03.2026 bis zum 17.04.2026 stattgefunden hat, ist mit den potentiellen Bauwerbern aus Wiederhofen ein persönlicher Besprechungstermin zur Äußerung zum Bebauungsplanentwurf vom 04.02.2026 vereinbart worden. Aufgrund Krankheit von [redacted] und sonstiger Verhinderung von [redacted] hat nur Herr [redacted] an der Besprechung teilgenommen. Die Anmerkungen/Einwände der beiden nicht anwesenden Bauwerbern wurde durch Herrn [redacted] vorgetragen. Einführend erklärt BGM’in Wilhelm, dass 2 Bauplätze zur Vergabe in dem Bebauungsplangebiet für die Gemeinde Missen-Wilhams zur Verfügung stehen. Über den Kaufpreis kann an diesem Abend noch keine Aussage getätigt werden.	**Zu I. Aktenvermerk** Der Aktenvermerk wird zur Kenntnis genommen und bedarf keiner Abwägung.
Folgende Anmerkungen/Einwände/Fragen werden vorgetragen: 1. Folgende Nutzungen sollten nicht ausgeschlossen werden • Beherbergungsbetriebe, genaugenommen Ferienwohnungen • Herr [redacted] würde gern eine Hebebühne in seine Garage bauen um im Nebenerwerb offiziell Reparaturen an Fahrzeugen durchführen zu können. Sonstige Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen Kann in die Art der Nutzung der Gewerbebetrieb aufgenommen werden?	**Zu Folgende Anmerkungen/Einwände/Fragen werden vorgetragen:** Zu 1.: Die Anregung zu den Ferienwohnungen wurde dahingehend bereits aufgegriffen (siehe Stellungnahme der RvS), dass räumlich und funktional untergeordnet auch Ferienwohnungen in den Wohngebäuden zulässig sind. Ein Fokus liegt jedoch in der Schaffung von Wohngebäuden und nicht in einer reinen touristischen Nutzung. Mit der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) öffnet man genau für die beschriebene dorfverträgliches Nutzungsgefüge/Mischnutzung einen Spielraum. Untergeordnete gewerbliche, landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzungen sind

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
(Anmerkung Bauverwaltung: Inwiefern ist ein KFZ-Betrieb im Nebenerwerbgebietsverträglich?)	explizit ergänzend zur Wohnnutzung erlaubt bzw. erwünscht. Einziges Kriterium ist, dass die mit der Nutzung verbundene Emissionen den rechtlichen Vorgaben des Dorfgebietes entsprechen.
2. Unter Punkt 2.2 werden die Hofzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise gefordert. Wie wird die Wasserdurchlässigkeit definiert? ➢ Sind zwingend Fugenpflastersteine zu verwenden. ➢ Ist als tragfähige Schicht unter einem wasserdurchlässigen Pflaster ein anderes, teureres Kiesmaterial einzubauen im Vergleich zu Frostschutzkies	Zu 2.: Zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzung zur Herstellung von Hofzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise dem Ziel dient, die Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern und den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Der Begriff der wasserdurchlässigen Bauweise legt nicht zwingend die Verwendung bestimmter Belagsarten, etwa von Fugenpflastersteinen, fest, sondern beschreibt zunächst ein funktionales Ziel. Die Gemeinde hält an der Festsetzung fest.
3. Aus Sicht von Herrn [redacted] sind die Wand und Firsthöhen anzupassen. Im Obergeschoß sollen aus seiner Sicht Fenster mit „normalen“ Sturzhöhen (Anmerkung Bauamt: 2,25 m) ermöglicht werden, ohne dass das Vordach bzw. die Dachrinne in die Sichtachse der Fenster ragt. (Anmerkung Gd. Missen-Wilhams: Kann hier ein Schnitt gefertigt werden, um die Sturzhöhe im Verhältnis zur UK Dachhaut, Vordach/Dachkonstruktion darzustellen), zwei Möglichkeiten: min. DN 18 Grad und max. DN 35 Grad	Zu 3.: Die Anregung wird aufgegriffen. Zur Prüfung, ob bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen im Obergeschoss Fenster mit üblichen Sturzhöhen realisiert werden können, ohne dass Vordach, Dachrinne oder Dachkonstruktion in die Sichtachse ragen, wird das Planungsbüro zwei Gebäudeschnitte erarbeiten. Dabei soll eine Variante mit niedrigerer Dachneigung sowie eine Variante mit höherer Dachneigung dargestellt werden. Auf dieser Grundlage soll beurteilt werden, ob die festgesetzten Höhen und Dachneigungen eine funktionale und zugleich ortsbildverträgliche Gebäudeausbildung ermöglichen oder ob ein Anpassungsbedarf besteht. Die Gemeinde stellt damit sicher, dass die Auswirkungen der Festsetzungen auf die bauliche Umsetzbarkeit nachvollziehbar geprüft und in die weitere Abwägung eingestellt werden.
4. Punkt 2.5 Im Osten ist eine 5 m breiter private Grünfläche ausgewiesen. Hier hätte Herr [redacted] gerne einen reduzierten Kaufpreis bzw. schlägt vor,	Zu 4.: Die Gemeinde nimmt die Anregung zur Kenntnis. Ein reduzierter Kaufpreis wird jedoch nicht in Aussicht gestellt. Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um eine private Grünfläche, die der städtebaulichen Konzeption des Gebiets dient und dem

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
dass es eine öffentliche Grünfläche wird.	jeweiligen Grundstück zugeordnet bleibt. Eine Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche ist nicht vorgesehen, da hierfür weder eine öffentliche Funktion noch eine Übernahme durch die Gemeinde beabsichtigt ist.
5. Oberflächenabfluss Herr [redacted] besitzt ein Video vom 13.07.2024, wo bei einem Starkregenereignis Oberflächenwasser Richtung Geltungsbereich des Bebauungsplanes fließt. Besonders der südliche Bauplatz könnte betroffen sein. (Anmerkung: Der Verwaltung waren die Oberflächenabflüsse bisher nicht bekannt)	Zu 5.: Oberflächenabfluss Die Gemeinde nimmt den Hinweis auf Oberflächenabflüsse im Zusammenhang mit Starkregenereignissen zur Kenntnis. Auch wenn der Verwaltung die konkret geschilderten Abflussvorgänge bislang nicht bekannt waren, wurde das Thema Niederschlagswasser im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die Gemeinde und das beauftragte Planungsbüro haben sich im Zuge der Entwurfsplanung mit der Ableitung und Steuerung von Oberflächenwasser auseinandergesetzt und hierfür geeignete Maßnahmen in die Planung integriert. Zur geordneten Ableitung beziehungsweise Rückhaltung von Niederschlagswasser sind insbesondere Mulden und Böschungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen dazu, Oberflächenabflüsse innerhalb des Plangebiets gezielt zu führen, Abflussspitzen zu reduzieren und die Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch für die umliegenden Grundstücke und Gebäude zu verbessern. Damit wird den Belangen des vorsorgenden Umgangs mit Starkregenereignissen Rechnung getragen. Ergänzend wird im Bereich der Ortsrandeingrünung klargestellt, dass Geländemodellierungen zulässig sind, soweit diese der ordnungsgemäßen Oberflächenwasserführung, der Einbindung in das Gelände sowie der landschaftsgerechten Gestaltung dienen. Hierdurch wird die Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zusätzlich erleichtert.

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
6. Garagen ➢ Warum sind die Garagen im Osten des Grundstücks platziert (G2, G4, G6)? Bedeutet höhere Kosten zur Herstellung der Zufahrt. ➢ Warum sollen Garagen in das Hauptgebäude integriert werden? Platz im Gebäude zu schade und Geruchsbelästigungen möglich, Brandlast besonders bei E-Auto im Wohnhaus ➢ Freistehenden Garagen nur ausnahmsweise mit Begründung möglich Antrag: Freistehende Garagen ermöglichen auf allen Bauplätzen (Ausnahme muss beantragt werden und bedingt Regel-Genehmigungsverfahren durch LRA und somit höhere Kosten) ➢ Garagen in Straßennähe ermöglichen, freistehend bzw. mit Verbindung zum Hauptkörper	Zu 6.: Garagen Die Gemeinde hält an der Festsetzung fest, dass Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren und innerhalb der Baugrenzen bzw. auf der Baulinie anzuordnen sind; freistehende Garagen sind grundsätzlich nicht vorgesehen und können nur ausnahmsweise begründet von der Gemeinde genehmigt werde. Diese Regelung ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und wird insbesondere aus gestalterischen Gründen beibehalten. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, eine klare, geordnete Baukörperstruktur und ein ruhiges, einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets zu sichern. Zugleich soll die Neubebauung in ihrer Struktur an den gewachsenen Ortsteil Wiederhofen anknüpfen. Die Integration der Garagen in das Hauptgebäude trägt dazu bei, eine dem gewachsenen Ortsbild entsprechende, zusammenhängende Bebauung zu fördern und eine Zergliederung der Grundstücke durch vorgelagerte oder freistehende Nebengebäude zu vermeiden. Eine allgemeine Zulassung freistehender Garagen würde demgegenüber die angestrebte städtebauliche Ordnung schwächen und könnte zu einer uneinheitlichen Bebauungsstruktur führen. Die Gemeinde hält daher an der vorgesehenen Regelung fest.
7. Punkt 3.2: Fassade Möchte die Gemeinde wirklich einen Holzanteil von 25 % je Fassadenseite. Könnten auch holzoptik angepassten Baustoffen (Kunststoff etc. mit Holzoptik) zugelassen werden. ➢ Holz ist in dieser Lage sehr Pflegeintensiv und nicht dauerhaft	Zu 7.: Punkt 3.2: Fassade Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde möchte an der Festsetzung festhalten. Bereits im Vorentwurf wurde festgesetzt, dass neben Holz, Verputz und Glas auch Holzoptik als Fassadenelemente zulässig sind.
8. Wie definieren sich “sichtdurchlässige Einfriedungen“?	Zu 8.: Sichtdurchlässige Einfriedungen sind Einfriedungen, die nicht als geschlossene, blickdichte Barriere wirken, sondern eine optische Durchlässigkeit aufweisen. Gemeint

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
- Wie groß darf/muss ein Spalt zwischen den Zaunelementen sein?	sind in der Regel Zäune, bei denen zwischen den einzelnen Elementen – etwa Latten, Stäben oder Gitterstrukturen – dauerhafte Zwischenräume verbleiben. Es ist nicht eindeutig festgelegt, wie groß die Öffnungen oder Spalten sein müssen.
9. Können auch Nadelbäume in die Pflanzliste aufgenommen werden? ➢ Laubbäume verursachen viel Dreck	Zu 9.: Die Pflanzliste ist als Empfehlung für eine ortsbildgerechte und standortgerechte Bepflanzung zu verstehen. Die Anregung, auch Nadelbäume in die Pflanzliste aufzunehmen, wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält jedoch grundsätzlich an einer Pflanzliste mit standortgerechten und ortsbildverträglichen Gehölzen fest. Der Schwerpunkt auf Laubbäumen und Laubgehölzen dient regelmäßig gestalterischen, naturschutzfachlichen und kleinklimatischen Zielen sowie einer guten Einbindung des Baugebiets in die umgebende Landschaft. Punktuelle Ergänzungen der Bauwerber durch Nadelgehölze bleiben den Bauherren freigestellt.
10. Dacheindeckung Farbe: Es ist nur „rot“ zugelassen; kann auch anthrazit zugelassen werden? ➢ Wird eine flächige solar- oder PV-Anlage aufgebaut ist von dem rot der Dacheindeckung nicht mehr viel zu sehen Material: Kann auch ein anders Eindeckungsmaterial als Dachziegel zugelassen werden? ➢ Herr [redacted] schlägt vor Metalldachplatten zuzulassen Flachdachnutzung und Begrünung Flachdächer: Kann das Dach der Garagen als Terrasse genutzt werden? Bedarf es ggf. noch einer Festsetzung im Bebauungsplan?	Zu 10.: Dacheindeckung Die Anregung, neben roten Dacheindeckungen auch anthrazitfarbene Dächer zuzulassen, wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde hält an der Festsetzung zur roten Dacheindeckung fest. Diese Vorgabe dient der Wahrung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes und orientiert sich an der im Ortsteil Wiederhofen prägenden Dachlandschaft, die überwiegend durch rote Dächer gekennzeichnet ist. Der Hinweis, dass bei der Errichtung flächiger Solar- oder Photovoltaikanlagen die Dachfarbe optisch in den Hintergrund trete, wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl führt dies zu keiner abweichenden Bewertung. Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen beziehen sich in der Regel nur auf eine Dachhälfte, sodass die Dacheindeckung im Übrigen weiterhin sichtbar und für das Ortsbild relevant bleibt. Auch in diesen Fällen besteht daher aus Sicht der Gemeinde ein berechtigtes Interesse daran, an der gestalterischen

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Vorgabe einer roten Dacheindeckung festzuhalten. Die Anregung, Metalldachplatten als Dacheindeckung zuzulassen, wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde hält an den bisherigen Festsetzungen zur Dachgestaltung fest, um ein einheitliches und ortsbildverträgliches Erscheinungsbild im Ortsteil Wiederhofen zu sichern. Die prägenden Dachflächen im Ortsteil sind überwiegend durch ziegeltypische, rote Dacheindeckungen gekennzeichnet. Die Zulassung von Metalldachplatten würde dieses gestalterische Ziel abschwächen und zu einer stärkeren Uneinheitlichkeit der Dachlandschaft führen. Flachdachnutzung und Begrünung von Garagen ist gewünscht und wird diesbezüglich in den Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften, Dachform) aufgenommen: „Die Errichtung von Terrassen auf Garagen ist zulässig“.
11. Im Gespräch wird noch erwähnt, ob die alte Hofstelle nicht mittels Bebauungsplans erhalten werden kann und somit zwingend einer Sanierung zuzuführen wäre. Von der Verwaltung ist der Erhalt der Gebäudekubadur und Erkennbarkeit der Hofstelle bei einer Umnutzung als wichtiger Faktor dargestellt worden. Der Eingriff in das Eigentum mit einer Festsetzung der Sanierung des Bestandes wird nicht als unwesentlich betrachtet- sofern so etwas überhaupt in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann.	Zu 11.: Die Gemeinde misst dem Erhalt der Gebäudekubatur und der Erkennbarkeit der bestehenden Hofstelle bei einer möglichen Umnutzung städtebauliche Bedeutung bei. Von einer verbindlichen Festsetzung zum Erhalt oder zur Sanierung des Bestandes wird jedoch abgesehen. Eine solche Regelung würde erheblich in die Eigentümerbelange eingreifen. Der Erhalt der Hofstelle wird seitens der Gemeinde als wichtiger städtebaulicher Belang angesehen. Insbesondere die Erkennbarkeit der Gebäudestruktur und der prägenden Hofsituation soll auch im Falle einer Folgenutzung möglichst gewahrt bleiben. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zu einer möglichen Folgenutzung im Bebauungsplan aufgegriffen.
	Beschlussvorschlag:

1. Bürger 1 (Stellungnahme vom 29.04.2026)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungsvorschlag**
	Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an.

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben, welche einer Abwägung / Beschluss-fassung bedürfen:

Anregungen / Bedenken / Hinweise	**Abwägungs-/Beschlussvorschlag**
- Erschließungsweg am Bestand orientiert - Neuordnung Grundstücke - Aufnahme Böschung/Mulde zur Niederschlagswasserableitung - Aufnahme landwirtschaftlicher Weg (südlicher Geltungsbereich) - Anpassungen Art der Baulichen Nutzung	**Beschlussvorschlag:** **Der Gemeinderat schließt sich den Ausführungen an.**