

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden 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 24.05.2017 insgesamt 29 Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 30.06.2017 Zeit sich zu äußern. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von 10 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-Str. 1	87600	Kaufbeuren
3	Landratsamt Oberallgäu	Bauleitplanung, Naturschutz, Ortsplanung	Oberallgäuer Platz 2	87527	Sonthofen
4	Landratsamt Oberallgäu	Abfallrecht / Immissionsschutz	Oberallgäuer Platz 2	87527	Sonthofen
5	Landratsamt Oberallgäu	Kreisbrandrat	Oberallgäuer Platz 2	87527	Sonthofen
6	Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstr. 15	87439	Kempten
7	Allgäuer Netz GmbH & Co. KG	Netz- und Anlagenplanung	Illerstr. 18	87435	Kempten
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	T NL Süd, PTI 23	Bahnhofstr. 35	87439	Kempten
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten		Adenauerring 97	87439	Kempten
10	Kabel Deutschland	Planung NE 3	Garmischer Str. 19	81373	München

8 Träger hatten keinerlei Anregungen oder Bedenken, diese sind:

1	Markt Nesselwang		Hauptstr. 18	87484	Nesselwang
2	Gemeinde Jungholz		Rathaus	A-6691	Jungholz / Tirol
3	Gemeinde Rettenberg		Kranzegger Str. 4	87549	Rettenberg
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Fors-	Außenstelle Forsten	Kemptener Str. 39	87509	Immenstadt

Marktgemeinde Wertach
 Bebauungsplan mit Grünordnung „Linzenleiten II“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

	ten				
5	Markt Bad Hindelang		Marktstr. 9	87541	Hindelang
6	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Str. 12	86381	Krumbach
7	Gemeinde Oy-Mittelberg		Hauptstr. 28	87466	Oy-Mittelberg
8	Staatliches Bauamt Kempten	Bereich Straßenbau	Rottachstr. 13	87439	Kempten

15 Träger haben sich nicht geäußert, diese sind:

1	Amt für Digitalisierung, Breitband	und Vermessung	Marienpaltz 12	87509	Immenstadt
2	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4	80539	München
3	Bayerischer Bauernverband	Geschäftsstelle Kempten	Ignaz-Kiechle-Str. 22	87437	Kempten
4	Bund Naturschutz in Bayern e.V.		Seestraße 10	87509	Immenstadt
5	Evangel. Pfarramt		Mittagstraße 8	87509	Immenstadt
6	Kath. Pfarramt z.Hd. Herrn Pfarrer Reiner		Am Berg 7	87497	Wertach
7	Kreisheimatpfleger Albert Wechs		Jochstr. 39 ½	87541	Hindelang
9	Landratsamt Oberallgäu	Kreistiefbauverwaltung	Oberallgäuer Platz 2	87527	Sonthofen
12	Regierung von Schwaben	Höhere Naturschutzbehörde	Fronhof 10	86152	Augsburg
14	Unser Hessenreuther Wald	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.	Schloßstr. 104	92681	Erbendorf
15	Zweckverband für Abfallwirtschaft		Dieselstr. 9	87437	Kempten

Von 9 Bürgern wurden Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Dies sind:

1	Herr Dieng Tobias	29.05.2017 und 06.06.2017			
2	Knoll Anita	26.05.2017 und 08.06.2017			
3	Herr Allmendinger, Frau Reiner	01.06.2017 und 26.06.2017			

Marktgemeinde Wertach
Bebauungsplan mit Grünordnung „Linzenleiten II“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4	Herr Johann Hengge	13.06.2017			
5	Herr Johann Probst	20.06.2017			
6	Fam. Henschen	21.06.2017			
7	Fam. Kögel (Waldmann)	21.06.2017			
8	Frau Sonja Bühler-Schuler	28.06.2017, 29.06.2017 und 02.03.2017			
9	Herr Gebhart Johann	29.06.2017			

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die folgenden Behörden äußerten Anregungen, Bedenken und Hinweise:

1. Regierung von Schwaben, Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):</p> <p>3.2 (Z): Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen</p> <p>Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):</p> <p>B V 1.3 Abs. 2 (Z): Eingrenzung des Flächenverbrauchs</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern bzw. des Regionalplans Allgäu sind bekannt und wurden berücksichtigt.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:</p> <p>Die Marktgemeinde Wertach beabsichtigt, im Norden des Hauptortes ein Wohngebiet im Umfang von ca. 5 ha auszuweisen. Parallel hierzu plant sie, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.</p> <p>Für die Teile des Änderungsbereichs 1, welche bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind, gilt aus landesplanerischer Sicht Folgendes:</p> <p>Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) mög-</p>	<p>Nachdem die Flächenausweisung Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung ist, wird die Stellungnahme der Landesplanung im Rahmen des parallel durchgeführten FNP-Änderung behandelt und abgewogen.</p> <p>→ <i>Siehe detaillierte Abwägung zur 1. Änderung FNP (Parallelverfahren).</i></p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Regierung von Schwaben, Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>lichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)).</p> <p>Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch ca. 8 ha Wohnbauflächen vorhanden. Wir bitten den Markt Wertach entsprechend, zu prüfen, ob eine Nutzung der vorhandenen Wohnbauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenneudarstellung in Frage kommt. Wenn am derzeit verfahrensgegenständlichen Flächenumfang festgehalten wird, sollten in entsprechendem Umfang vorhandene Wohnbauflächen an anderer Stelle reduziert werden. Die Erwägungen hierzu, bitten wir, in den Bauleitplanunterlagen zu ergänzen.</p> <p>- zu 2.3 "Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen..." -</p> <p>Das Sachgebiet „Städtebau“ der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:</p> <p>„Aktuell werden im Rahmen der Städtebauförderung ein neuer Dorfsaal und ein Ärztehaus an der Marktstraße geplant. Vor allem die notwendigen PKW-Stellplätze für den Dorfsaal werden auf dem Baugrundstück nicht kostengünstig hergestellt werden können. Somit müssen Stellplätze in zumutbarer Entfernung zur Verfügung gestellt werden. Dem Markt Wertach wird dringend empfohlen, zu prüfen, ob die Freifläche an der südlichen Bahnhofstraße für einen Sammelplatz geeignet ist und gegebenenfalls hierfür benötigt wird.“</p>	<p>→ <i>Siehe detaillierte Abwägung zur 1. Änderung FNP (Parallelverfahren).</i></p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Regierung von Schwaben, Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist westlich der Bahnhofstraße der Erhalt der Wiesenfläche vorgesehen. Die Fläche hat positiven ortsbildprägenden Charakter, fördert das Innerortsklima und stellt einen attraktiven Bezug zwischen Ortsmitte und freier Landschaft her. Daher wird dringend empfohlen, die Bebauung entsprechen dem geltenden Flächennutzungsplan zu beschränken und ansonsten frei zu halten. Die Freifläche sollte ortsbildgerecht begrünt (z.B. mit Obstbäumen) und gegebenenfalls als Sammelparkplatz für die Ortsmitte genutzt werden.“</p>	
<p>2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:</p> <p>- siehe unter 2.2 —</p> <p>Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 30.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Markt Wertach sieht vor, im Norden des Hauptortes ein Wohngebiet im Umfang von ca. 5 ha auszuweisen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.	→ <i>Siehe detaillierte Abwägung zur 1. Änderung FNP (Parallelverfahren).</i>
Für die Teile von Änderungsbereich 1, welche bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind, gilt aus regionalplanerischer Sicht Folgendes: Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)). Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch ca. 8 ha Wohnbauflächen vorhanden. Wir bitten den Markt Wertach entsprechend, zu prüfen, ob eine Nutzung der vorhandenen Wohnbauflächen anstatt der verfahrensgegenständlichen Flächenneudarstellung in Frage kommt. Wenn am derzeit geplanten Flächenumfang festgehalten wird, sollten in entsprechendem Umfang vorhandene Wohnbauflächen an anderer Stelle reduziert werden. Die Erwägungen hierzu bitten wir, in den Bauleitplanunterlagen zu ergänzen. Außerdem bitten wir den Markt Wertach, durch entsprechende rechtliche Sicherungen darauf hinzuwirken, dass das Plangebiet gemäß RP 16 B V 2.3 (Z) von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnelegen-	Kein Beschluss erforderlich

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaiser-Max-Straße 1, 87600 Kaufbeuren (Stellungnahme vom 30.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
heiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird. Diese Stellungnahme ging Ihnen bereits vorab per Mail zu.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zunächst möchte ich mich für die gewährte Fristverlängerung recht herzlich bedanken.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für den Bereich „Linzenleiten II“ kann ich Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite (Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz) hiergegen keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden.</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich - immissionsschutzfachlich - bekannten Probleme ist die Festsetzung „WA“ in der Nähe zu zwei aktiven landwirtschaftlichen Betrieben - diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs - in Teilbereichen nicht umsetzbar.</p> <p>Eine Änderung der jetzigen Planung ist deshalb zwangsläufig notwendig. Erste Vorgespräche mit Ihnen und der Gemeinde werden am Mittwoch dieser Woche geführt.</p> <p>Wie ich mit Herrn Meyer vom Markt Wertach bereits Ende Juni vereinbart habe, macht u.a. deshalb die Durchsicht der Begründung und des Umweltberichtes zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keinen Sinn. Auch aus Zeitgründen musste ich diesmal - zumal es sich erst um die frühzeitige Behördenbeteiligung handelt - auf eine Durchsicht verzichten.</p> <p>Ich behalte mir deshalb für den Bebauungsplan „Linzenleiten II“, insbesondere zur Begründung und zum Umweltbericht, ein weitergehendes Äußerungsrecht für das förmliche Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB vor. In meiner heutigen Stellungnahme nehme ich deshalb ausschließlich zu</p>	<p>Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik des Immissionsschutzes wird unter Unterpunkt 3. Abfall-Immissionsrecht behandelt und abgewogen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen Stellung. Somit werden von unserer Seite (Sachgebiete Naturschutz, Ortsplanung und Bauleitplanung) im frühzeitigen Beteiligungsverfahren folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:	
1. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es notwendig, auch im Bereich des Verkehrsgrüns der nordwestlichen Straße Bäume zu pflanzen. Dies ist erforderlich, da nach den gegenwärtigen Festsetzungen die Lage der dort festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken variabel ist und u.E. nur durch Bäume im Verkehrsgrün eine Eingrünung des Straßenzugs sichergestellt werden kann. Ausdrücklich begrüßen wir, dass die Marktgemeinde im Bebauungsplan die Eingrünungsflächen als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt hat. Hieran sollte auch weiterhin festgehalten werden. Erfahrungsgemäß werden durch einen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken oftmals nicht oder zumindest unzureichend umgesetzt.	Die Bepflanzung im Bereich des öffentlichen Straßengrüns entlang der nordwestlichen Straße wird ergänzt. Es sollen, ebenso wie in der Erschließungsstraße im Süden in regelmäßigem Pflanzabstand einheitlich Hainbuchen (oder alternativ Mehlbeeren, Bergahorn oder Winterlinde) gepflanzt werden. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt entlang der oberen Erschließungsstraße Baumpflanzungen gemäß Satzung 2.5.4 im öffentlichen Verkehrsraum festzusetzen und dies in der Planzeichnung dazustellen. Abstimmungsergebnis Ja: 12 Nein: 1
2. Die Rechtsgrundlagen in der Präambel und auf Seite 3 der Satzung sind den aktuellen Fassungen anzupassen.	Die Rechtsgrundlagen haben sich im Mai 2017 geändert. Sie werden in der Satzung angepasst. Auf die Inhalte des Bebauungsplanes haben die Änderungen keine direkten Auswirkungen. Die Gemeinde hat geprüft, ob eine Durchführung des Verfahrens nach dem durch die Novellierung neu hinzugefügten § 13b BauGB möglich wäre. Aufgrund der Größe sowie der Art der baulichen Nutzung (nicht nur WA sondern auch MI) ist ein vereinfachtes Verfahren gem. §13b BauGB nicht möglich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Marktgemeinderat beschließt die Anpassung der Rechtsvorgaben an die aktuellen Fassungen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0</p>
3. In Ziffer 2.1.1. des Textteiles listen Sie auf, welche baulichen Anlagen im Baugebiet allgemein zulässig sein sollen. Gleichzeitig regeln Sie, dass alle Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ und „Schank- und Speisewirtschaften“ erwähnen Sie hingegen in Ziffer 2.1.1. überhaupt nicht. Zur Rechtsklarheit und der Vollständigkeit halber bitten wir deshalb auch zu diesen Nutzungen entsprechende Aussagen in Ziffer 2.1.1. zu treffen.	<p>Zur besseren Verdeutlichung der zulässigen und unzulässigen Nutzungen soll der Punkt 2.1.1 der Satzung ergänzt werden um den Zusatz: Nicht zulässig sind: „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften“.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt den Satzungspunkt 2.1.1 folgendermaßen zu ergänzen: Nicht zulässig sind „die der Versorgung des Gebiets dienenden „Läden und „Schank- und Speisewirtschaften“.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0</p>
4. Für die Baufelder „GS 30“ und „GS 46“ wird, wie im übrigen Baugebiet, die Grundflächenzahl jeweils mit 0,35 als Höchstgrenze festgesetzt. Aufgrund der Größe dieser Grundstücke von 3.250 qm bzw. 3684 qm könnten nach den momentan geplanten Festsetzungen und den zeichnerisch festgesetzten „durchgezogenen“ Baugrenzen in diesem Bereich sehr mächtige Baukörper entstehen, die in der Grundfläche deutlich von den in der Zeichnung eingetragenen Baukörpern ab-	<p>Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Das Prinzip der „großen“ Bauräume wurde bewusst gewählt, um den Bauherren Spielräume bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen – insbesondere vor dem Hintergrund der Topographie und der Geländebeschaffenheit. Das Grundstück 30 ist in Besitz der Gemeinde. Diese plant hier u.a. die Realisierung eines Angeboten zum betreuten Wohnen. Um hier eine optimierte Gebäudeanordnung und Betriebsabläufe gewährleisten zu können, soll an den großen Baufronten festgehalten werden. Nachdem durch die GRZ bereits gewährleistet wird, dass</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>weichen können. Bitte bedenken Sie, dass z.B. in Baufeld „GS 30“ durchaus ein 50 m langer Gebäudekörper entstehen könnte. Die festgesetzte GRZ 0,35 sollte deshalb bei diesen Grundstücken noch einmal überprüft werden. Ggf. wäre zu überlegen, ob sich für diese Grundstücke nicht eine maximale Grundfläche anbieten würde.</p>	<p>maximal 35 % der Fläche überbaut werden dürfen und durch das Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften die Gebäudekubaturen geregelt, wird ein weiterer Regelungsbedarf für nicht unbedingt für erforderlich erachtet, insbesondere auch aus dem Grund, weil die Gemeinde diese Fläche erst nach einer grundsätzlichen Billigung des geplanten Bauentwurfes verkauft.</p> <p>Im GS 46 befindet sich derzeit eine sanierte Hofstelle die langfristig zu Wohnzwecken genutzt werden wird und werden soll. Die Befürchtung einer absehbaren baulichen Fehlentwicklung ist hier mittelfristig nicht zu erwarten. Trotzdem soll bezugnehmend auf die Anregung die Führung der Baugrenze an dieser Stelle geändert werden. Da für dieses Grundstück 46 die Bauhöhen und die Kubaturen geregelt sind und zugleich die GRZ mit 0,35 festgesetzt ist, ist eine unverhältnismäßig große Bebauung nicht möglich. Grundsätzlich sind an diesem Standort, in unmittelbarer Nähe zu den landwirtschaftlichen Kubaturen des Altortes größere Bauten als verträglich einzustufen.</p>
	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt die Neuführung der Baugrenze und somit die Teilung von bisher einem Baufeld in zwei Baufelder im Bereich des GS 46. Der zeichnerische Teil soll entsprechend angepasst werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0</p>
5. Zu Ziffer 2.2.4 müssen wir anmerken, dass wir für das Grundstück „GS 35“ eine entsprechende ergänzende Regelung, wie z.B. für „GS 26“ vermissen. „GS 35“ grenzt nämlich nicht direkt an die Erschließungs-	<p>Für das GS 35 soll in der Satzung eine ergänzende Regelung getroffen werden, aus der hervorgeht, welche Erschließungsstraße für die Ermittlung des Höhenbezugspunktes herangezogen wird. Für die Grundstücke GS 15 und GS 25 werden zur Klarstellung der zur</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
straße an. Wir bitten um Überprüfung und ggf. Ergänzung. Außerdem bitten wir in Ziffer 2.2.4 aus Gründen der Rechtssicherheit um Klärstellung, wie bei der Festlegung der Fußbodenoberkante EG-Hauptgebäude die Grundstücke behandelt werden sollen, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße angrenzen (siehe z.B. „GS 15“, „GS 25“, „GS 39“, „GS 40“, „GS 46“).	Ermittlung der Bezugshöhe Bereiche definiert, in welchen keine Zufahrten erlaubt sind. Bei den Grundstücken GS 39 und GS 40 wird kein Regelungsbedarf gesehen. Bei GS 46 ist durch die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten“ eindeutig definiert, dass die Zufahrt nur von der nordwestlichen Erschließungsstraße aus möglich ist.
	Der Marktgemeinderat beschließt Punkt 2.2.4 der Satzung um folgenden Zusatz zu ergänzen: „Für das GS 35 ist die Bezugshöhe die Erschließungsstraße im Osten“. Der zeichnerische Teil wird beim GS 15 und GS 25 ergänzt um die Kennzeichnung von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten“ ergänzt. Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0
6. Ziffer 2.2.5 Satz 1 der textlichen Festsetzungen ist wie folgt zu ändern: „Pro Einzelwohnhaus“ sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.“ Außerdem muss in Ziffer 2.2.5 noch geregelt werden, wie viele Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig sein sollen.	Die Anregung wird übernommen. Die Formulierung pro „Grundstück“ wird ersetzt durch „pro Einzelwohnhaus“.
	Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt den Punkt 2.2.5 der Satzung wie folgt zu ändern: „Pro Einzelwohnhaus sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Regelung betrifft nicht GS 30 (Grundstück für verdichtetes Bauen). Für dieses Grundstück wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht begrenzt.“ Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>7. Die Bezeichnung in Ziffer 2.3.5 des Textteiles „Umgrenzungslinie für Garagen, Carports“ ist der PlanZV anzupassen und deshalb zu ändern in: „Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports“. Bitte dann auch Legende anpassen. In der Zeichnung ist bei einigen - roten - Garagenbaufeldern (siehe z.B. „GS 2“, „GS 3“ und „GS 36“) noch der Zusatz „GA“ nachzutragen. Da der Text aus Ziffer 2.3.7 teilweise mit der Regelung in Ziffer 2.3.5. identisch ist, ist er unter der Überschrift „Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carports zu integrieren. Satz 1 in (heutiger) Ziffer 2.3.5 („Garagen außerhalb der Baugrenzen“) kann dadurch entfallen.</p> <p>8. In Ziffer 2.3.7 ist außerdem geregelt, dass die mittlere Wandhöhe von Garagen 3 m ab Geländeoberfläche nicht überschritten werden darf. Außerdem wird bestimmt, dass die Abstandsflächen nach BayBO Anwendung finden. Wir hoffen, dass Sie durchgängig untersucht haben, dass diese Vorgabe vom Bauherrn - an den im Plan vorgeschlagenen Garagenstandorten - auch eingehalten werden können. Im Vollzug müssen wir leider oftmals - aufgrund des abfallenden Geländes und der beengten Grundstücksverhältnisse - die gegenteilige Erfahrung machen. Abweichungen von Art. 6 BayBO sind - je deutlicher die Überschreitung ausfällt - rechtlich meist kaum begründbar und können insbesondere, wenn der Nachbar seine Zustimmung verweigert, nicht erteilt werden. Wir bitten deshalb aufgrund des im vor-</p>	<p>Die redaktionellen Hinweise werden aufgegriffen und in der Satzung bzw. in der Planzeichnung entsprechend geändert/ergänzt.</p> <p>Zur Vermeidung von Missverständnissen sollen im Entwurf die vorgeschlagenen Standorte von Gebäuden und Garagen ausgeblendet werden. Aufgrund der sehr bewegten Topographie Geländebeschaffenheiten sowie der noch nicht endgültig festgelegten Grundstücksgrenzen, ist eine genaue Festsetzung von Garagenstandorten zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich bzw. auch nicht zielführend. Es muss im spezifischen Einzelfall geklärt werden, wo die Garage situiert werden soll und ob eine Grenzbebauung möglich ist. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände möglichst dem natürlichen Gelände angepasst bebauen zu können und den Bauherren hierfür die erforderlichen Spielräume zu einer möglichst optimierten Situierung (Lage und Höhe) der Baukörper zu ermöglichen. Die (vorgeschlagenen) Grundstücke wurden – insbesondere in den Hanglagen – bewusst nicht zu klein bemaßt, um etwaige erforderliche Spielräume zu haben, falls eine Grenzbebauung in Einzelfällen nicht möglich sein sollte.</p> <p>Um einen besseren Gesamtüberblick zu dieser Thematik zu erhalten, soll vom Planungsbüro für die Hanggrundstücke exemplarisch ermittelt, wo die mittlere Garagenhöhe von 3 m aufgrund des Geländes ggf. überschritten werden könnten und bei Bedarf eine Anpassung der Festsetzung zur Grenzbebauung erarbeitet. Die Verwaltung sollte die Bauwerber bereits im Rahmen der Grundstücksverkäufe bereits auf diese Thematik hinweisen, damit es bereits bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden kann.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>liegenden Fall vorhandenen, sehr bewegten Geländes um nochmalige Überprüfung.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Gemeinderat beschließt die in der Stellungnahme aufgeführten redaktionellen Anregungen zum Satzungspunkt 2.3.5 sowie 2.3.7 zu übernehmen und die Änderungen in der Planzeichnung entsprechend anzupassen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, die bislang unter Hinweise und nachrichtliche Übernahme“ enthaltenen „mögliche Standorte Wohngebäude“ und „möglicher Standort Garagen/ Carport mit Zufahrt“ aus der Planzeichnung auszublenden.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 0</p>
9. Ziffer 2.3.8 bitte wie folgt ergänzen: „Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind...“	<p>Der redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und Satzungspunkt 2.3.8 entsprechen ergänzt.</p>
	<p>Der Gemeinderat beschließt den Satzungspunkt 2.3.8 folgendermaßen anzupassen „Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.“</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>
10. Ziffer 2.4.3 und die Legende treffen die Festsetzung „Gehweg/Fußweg (öffentlich). Wir bitten um Aufklärung in welchem Bereich es sich um einen „Fußweg“ handeln soll. Auch entsprechende Einträge in der Zeichnung „GW“ für Gehweg und „FW“ für Fußweg sind vorzunehmen	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. In der Planzeichnung wird kenntlich gemacht, wo es sich um einen (straßenbegleitenden) Gehweg und wo um einen Fußweg handelt.</p> <p>Die Gemeindeverwaltung hat seit der letzten Sitzung die Grundstücksverhandlungen zur Sicherung einer Fußwegverbindung zwischen dem Baugebiet und der Ortsmitte fortge-</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
men.	<p>setzt. Es wurde mit den Anwohnern 562/5 und 562/7 Gespräche geführt, ob hier eine Anschlussmöglichkeit an die St-Ulrich-Straße besteht. Dies ist jedoch aufgrund der zu beengten Verhältnisse nicht realisierbar, weshalb an der geplanten Fußwegverbindung vorerst festgehalten werden soll.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, im zeichnerischen Teil die Kennzeichnung „GW“ und „FW“ vorzunehmen.</p>
11. In Ziffer 2.4.5. bitte die Überschrift in „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ändern.	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und der Satzungspunkt entsprechend geändert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt den Satzungspunkt 2.4.5 umzubenennen in „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>
12. Das festgesetzte Sichtdreieck (siehe Ziffer 2.4.6) ist auch in der Zeichnung und Legende farbig darzustellen.	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und im zeichnerischen Teil entsprechend geändert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt die Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil farbig darzustellen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>
13. Die zu erhaltenden Bestandsbäume sind entsprechend Ziffer 2.5.6	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und im zeichnerischen Teil entsprechend geändert.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
auch in der Zeichnung farbig darzustellen.	Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt die zu erhaltenden Bestandsbäume im zeichnerischen Teil farbig darzustellen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
14. Der Bebauungsplan sieht einen Ausgleich (A 3) auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4856/9 der Gemarkung Oy-Mittelberg vor. Hierfür ist bis zum Satzungsbeschluss die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Oy-Mittelberg einzuholen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die erforderliche schriftliche Zustimmung bei der Gemeinde Oy-Mittelberg einzuholen. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erforderliche Unterschrift rechtzeitig bei der Gemeinde Oy-Mittelberg einzuholen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
15. Bei den Ziffern 2.6.3. bis 2.6.6. ist durch einen Klammerzusatz noch herauszustellen, auf welchen Teil der Zeichnung sich diese Planzeichen beziehen. Z.B. bei 2.6.3 den Klammerzusatz (siehe Ausgleichsfläche A 2) anfügen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Ergänzungen sollen in der Satzung und Planzeichnung ergänzt werden. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, in der Satzung und Planzeichnung die Hinweise, auf welchen Teil der Planzeichen sich die Legendensymbole beziehen zu ergänzen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
16. Ziffer 2.2.4 des Textteiles trägt die Überschrift „Leitungsrecht Kanal“. In der Legende wird dieses Planzeichen hingegen als „Geh-, Fahr und Leitungsrecht“ beschrieben. Was gilt nun? Auf jeden Fall ist bei Ziffer	Die Anregung wird aufgegriffen und die Bezeichnung einheitlich als „Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche“ bezeichnet. Es wird ergänzt, dass es sich um den Schmutz-/Mischwasserkanal der Marktgemeinde Wertach handelt. Die Sicherung eines Geh- und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.2.4 des Textteils noch der Begünstigte nachzutragen. Die Überschrift ist entsprechend Ziffer 15.5. der PlanZV zu ändern in: „Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche“. Außerdem ist in der Zeichnung bei der entsprechenden Fläche die Abkürzung „LR“ einzutragen (bei Gehrechten würde die Abkürzung „GR“ und bei Fahrtrechten „FR“ lauten). Der letzte Satz der Festsetzung sollte wie folgt umformuliert werden „Beidseitig der Leitung wird ein festgesetzt“. Außerdem muss genau ablesbar sein, in welchem Bereich der Schutzstreifen 1,50 m betragen soll und wo 2,0 m. Sollte neben den Leitungen auch noch Geh- und Fahrtrechte abgesichert werden, wäre hierfür noch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 2.2. aufzunehmen. Vorsichtshalber möchten wir aber noch darauf hinweisen, dass die Festsetzung (z.B.) eines Leitungsrechts im Bebauungsplan die dingliche Umsetzung nicht ersetzt.</p>	<p>Fahrtrechtes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis auf das Erfordernis der dienlichen Sicherung wird von der Verwaltung dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt den Satzungspunkt 2.2.4 wie folgt anzupassen: „Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche“: Freifläche beidseitig der des hier verlaufenden/geplanten Schmutz- bzw. Mischwasserkanals der Marktgemeinde Wertach die offen gehalten werden muss. Gehölz-/Baumpflanzungen, Überbauung jeglicher Art sowie die Einrichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mindestens 1,50 m bzw. 2,0 m festgesetzt (siehe Planzeichnung).“ Im zeichnerischen Teil wird die Legende entsprechend angepasst und in der Zeichnung „LR“ ergänzt.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>
<p>17. Bitte in Ziffer 3.1.2. genau herausstellen, dass in den Baugebieten „WA 1 bis W..“ Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig sind, in „WA..“ aber nur Satteldächer. In der Zeichnung dann bitte die Bereiche auch als WA 1, WA 2 etc. kennzeichnen.</p>	<p>Im gesamten Baugebiet sollen Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig sein, auch im GS 30. Die Dachformen sind in den Nutzungsschablonen im Plan aufgeführt und sollen für das GS 30 entsprechend angepasst werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone zum GS auch versetzte Pultdächer mit aufzunehmen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Abstimmungsergebnis Ja: 13 Nein: 1
18. Ziffer 3.1.2 letzter Absatz ist durch die Verwendung des Wortes „ausnahmsweise“ so formuliert, dass Bauherrn auch bei verfahrensfreien Carports entsprechende Abweichungsanträge bei der Gemeinde stellen müssten (siehe Art. 63 Abs. 2 BayBO). Ist dies so gewollt? Bitte prüfen Sie, ob auf die Formulierung „ausnahmsweise“ verzichtet werden kann.	Die Errichtung von Carports, die nach drei Seiten offen sind, soll ohne Abweichungsantrag möglich sein. Daher wird auf den Zusatz „ausnahmsweise“ verzichtet. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt im Satzungspunkt 3.1.2 „ausnahmsweise“ zu streichen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
19. Bei Ziffer 3.1.3. sind die beiden letzten Sätze wie folgt zu ändern: „Flachdächer bei Carports und Garagen dürfen auch als Gründach ausgeführt werden“.	Die redaktionelle Anregung wird übernommen. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt den letzten Satz des Satzungspunktes 3.1.3 umzuformulieren: „Flachdächer bei Carports und Garagen dürfen auch als Gründach ausgeführt werden“. Abstimmungsergebnis Ja: 12 Nein: 2
20. Nach Ziffer 3.1.4 ist auf Dachflächen mit Wiederkehr die Errichtung von Gauben unzulässig. Soll trotzdem die Aussage bei „Punkt 2“ „bzw. zu event. Dachaufbauten“ so stehen bleiben oder wurde dieser Zusatz gewählt, für den Fall, dass die Gemeinde im Wege der Befreiung im Einzelfall doch einmal eine Dachgaube zulassen möchte?	Die Errichtung von Dachgauben bei Wiederkehren ist nicht erwünscht. Daher wird der zweite Teil des Satzes: Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu eventuellen Dachaufbauten“ 1,25 m gestrichen. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, den entsprechenden Satz unter 3.1.4 der Satzung

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	entsprechend zu ändern in: „Mindestabstand (Außenkanten) untereinander: 1,25 m“ Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
21. Bei Ziffer 3.2.2. ist der 2. Satz wie folgt zu ändern: „Im Übrigen gilt ...“	Die Anregung wird übernommen. Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt 3.2.2 umzuformulieren in: „Im Übrigen gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148), mit der dazugehörigen Anlage“ Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
22. Ziffer 3.1.7 Satz 2 ist noch einmal zu überdenken („pro Gebäude“)? Wäre nicht eine Flächenbegrenzung sinnvoller?	Um zu vermeiden, dass insbesondere auf den großen Grundstücken (z.B. GS 30 und GS 46), wo die Errichtung mehrerer Baukörper möglich ist, zu viele Werbeanlagen errichtet werden, wird der Vorschlag des Landratsamtes aufgegriffen und Werbeanlagen nur pro Grundstück zugelassen. Der Marktgemeinderat beschließt den gesamten Satzungspunkt 3.1.7 wie folgt zu ändern: Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Werbeanlagen sind auf eine maximale Größe von 1,0 m ² begrenzt. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
23. In der Zeichnung ist noch das Planzeichen „W“ für „bestehende Wasserleitung“ einzutragen.	Das Planzeichen „W“ ist in der Planzeichnung bereits enthalten. Kein Beschluss erforderlich.
24. Auf Seite 21 wird darauf hingewiesen, dass „Thuja-/Scheinzypressen-Hecken“ nicht zulässig sein sollen. Durch eine entsprechende Festsetzung im Textteil ist dies aber nicht abgesichert.	Die Formulierung unter 4.1.23 soll geändert werden in: Thuja und Scheinzypressen sind entlang des Straßenraumes unerwünscht. Beschlussvorschlag Der Marktgemeinderat beschließt die Satzung 4.1.23 zu ändern in Thuja und Scheinzypressen sind entlang des Straßenraumes unerwünscht. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
25. Soll auch im südwestlichen Bereich des Plangebiets eine Streuobstwiese neu entstehen? Der Eintrag in der Planzeichnung passt dann farblich aber nicht zur Legende bzw. zum Textteil. Weshalb ist diese Fläche nicht mit dem Planzeichen 13.2.2. versehen worden?	Die im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches dargestellte Bepflanzung handelt es sich lediglich um einen Pflanzvorschlag, nicht um eine Festsetzung. Hier ist keine Streuobstwiese anzulegen. Die Baumdarstellung soll an dieser Stelle verdeutlichen, dass dieser Bereich, aufgrund seiner Nähe zur angrenzenden Landwirtschaftlichen Hofstelle nicht bebaut werden darf und die Anlage einer Obstwiese wünschenswert wäre. Die Planzeichen sollen werden entsprechend berichtigt werden, um das Missverständnis klarzustellen. Der Marktgemeinderat beschließt, in der Planzeichnung eindeutig zu kennzeichnen, dass es sich hier lediglich um einen (unverbindlichen) Pflanzvorschlag handelt. Die Baumdarstellung soll unter „Hinweise und nachrichtliche Kennzeichnung“ als „Pflanz-

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	vorschlag“ aufgeführt werden. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
26. Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Grundstücke „GS 34“ und „GS 36“ ist unverständlich und deshalb noch einmal zu überprüfen.	Die Anregung wird aufgegriffen. Zur Klarstellung wird das hier angrenzende öffentliche Verkehrsgrün farbig dargestellt. Der Marktgemeinderat beschließt in der Planzeichnung im Bereich der GS 34 und GS 35 die öffentliche Verkehrsfläche farbig darzustellen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0
27. Die beiliegende Stellungnahme von Herrn Wechs vom 29.05.2017 ist zu beachten.	→ siehe separaten Abwägung hierzu Kein Beschluss erforderlich.
28. Aufgrund der Aussage in der Legende und in Ziffer 4.1.8. des Textteiles gehen wir davon aus, dass die Zufahrt zu den Garagen nicht verbindlich festgesetzt werden soll. Der Eintrag des Planzeichens „Zu-/Einfahrt“ ist aus unserer Sicht deshalb entbehrlich und trägt momentan - auf den ersten Blick - eher zur Verwirrung bei. Kann hierauf nicht verzichtet werden?	Im Entwurf sollen in der Planzeichnung alle Vorschläge zu möglichen Standorten Gebäude und Garagen ausgeblendet werden (siehe Abwägungsvorschlag zu 8.). Damit entfallen auch die Vorschläge zur „Zu-/Einfahrten“. Kein Beschluss erforderlich.
29. Die Errichtung einer Tiefgarage ist für das Baugrundstück „GS 30“ zwingend festgesetzt worden. Die Begründung muss sich mit dieser Festsetzung - sofern noch nicht geschehen - u.a. auch wegen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit aus-	Vor dem Hintergrund, dass im Grundstück 30 durch die zulässige GRZ (0,35) und das Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe 9,0 m – Firsthöhe 11,0 m) die Errichtung von verdichtetem Wohnen bzw. die Errichtung von Wohnanlagen (z.B. betreutes Wohnen, Wohnen für Senioren o.ä.) ermöglicht wird, wird die wirtschaftliche Zumutbarkeit der

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Landratsamt Oberallgäu, Bauamt (Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz), Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 10.07.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
föhrlich auseinandersetzen (siehe hierzu z.B. Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rd.Nr. 55 zu § 9 BauGB).	Errichtung einer Tiefgarage in Abhängigkeit zur realisierbaren Wohn-/Nutzungsdichte als gegeben erachtet.
	Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, die Begründung folgendermaßen zur ergänzen: „Vor dem Hintergrund, dass in diesem Bereich durch die GRZ und das Maß der baulichen Nutzung die Errichtung verdichtetem Wohnen bzw. die Errichtung von Wohnanlagen (z.B. betreutes Wohnen, Wohnen für Senioren o.ä.) ermöglicht wird, wird die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Errichtung einer Tiefgarage in Abhängigkeit zur realisierbaren Wohn-/Nutzungsdichte als gegeben erachtet.“
	Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) X Einwendungen Siehe Schreiben vom 27.06.2017, Az: SG 22-610/1-L-17.06Wer	
Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 5 BauGB	
X Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Siehe Schreiben vom 27.06.2017, Az: SG 22-610/1-L-17.06Wer	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Der Markt Wertach plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets am nordwestlichen Ortsrand der Siedlungsfläche von Wertach. Das Plangebiet grenzt im Süden / Südwesten unmittelbar an den Altortbereich von Wertach. Hier befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Im Nordwesten schließt sich die Wohnbaufläche des Baugebietes „Panoramaweg“ an. Im Südosten wird der Geltungsbereich von der Bahnhofstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bahnhofstraße befindet sich ein Wohngebiet und eine Gewerbefläche.</p> <p>Allgemeine Wohngebiete besitzen nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachfolgende Orientierungswerte:</p> <p>Tags 55 dB(A) Nachts 40 / 45 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen</p> <p>Für die Immissionssituation maßgebend sind die landwirtschaftlichen Betriebe direkt südlich des Plangebietes, eine bisher bestehende Freileitung durch das Plangebiet, die Autowerkstatt östlich der Bahnhofstraße, mögliche Beeinträchtigungen durch Feuerungsanlagen aufgrund der Hanglage und der Errichtung von Luftwärmepumpen und Photovoltaikanlagen innerhalb des Plangebiets.</p>	
<u>Landwirtschaftliche Betriebe:</u>	Die ausführlichen Informationen und Anregungen zu den Emissionswerten (Lärm/Geruch), welche in Zusammenhang mit der Landwirtschaft zu berücksichtigen sind, werden zur Kenntnis genommen. Nachdem die Ausweisung eines Allgemeinen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Betrieb Knoll, Fl.Nr. 24:</p> <p>Im Betrieb sind 23 Milchkühe und 45 - 50 Stück Jungvieh. Der Hauptstall wird über ein Dampfkamin entlüftet. Der neue Jungviehstall im Norden wird über die Türen und Fenster entlüftet. Zwei Güllegruben befinden sich im Norden des Wirtschaftsgebäudes. Der Heulüfter, welcher bei Bedarf tags und nachts betrieben wird, ist innerhalb des Jungviehstalles integriert. Es sind derzeit keine betrieblichen Änderungen geplant.</p> <p>Schallpegelmessungen der Heubelüftungsanlage ergaben an der Südost-ecke am bestehenden Gebäude GS 46 im Plangebiet einen Wirkpegel von 56 dB(A).</p> <p>Da diese Anlage auch nachts betrieben wird, ist ausgehend von den Heubelüftungsanlagen weit ins Planungsgebiet hinein mit erheblichen Überschreitungen des zulässigen Orientierungswertes nachts von 40 dB(A) zu rechnen.</p> <p>Anmerkung: Nach einer überschlägigen Berechnung kann der zulässige Orientierungswert nachts von 40 dB(A) erst in einem Abstand von etwa 140 m zur Anlage eingehalten werden.</p> <p>Betrieb Graf Fl.Nr. 25 und 28:</p> <p>Im Betrieb sind ca. 30 Milchkühe, 40 Stück Jungvieh und ca. 10 Kälber. Der</p>	<p>Wohngebietes (gemäß Vorentwurf) in der gegenständlichen Lage und in spezifischen Bereichen und Ausmaß vor diesem Hintergrund so nicht möglich ist, wurde von der Gemeindeverwaltung hierzu gemeinsam mit dem Landratsamt nach einer Lösung gesucht, wie die Belange der Landwirtschaft einerseits und die geplante bauliche Entwicklung andererseits in Einklang gebracht werden können.</p> <p>Die Anregungen des Immissionsschutzes bewirken folgende Änderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Aufweitung des Geltungsbereiches (gemäß Plandarstellung) 2. Umwidmung von einer Teilfläche des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum Mischgebiet Dorf (MD) 3. In dem erweiterten neuen Bereich gilt weiterhin die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB es werden mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen getroffen (einfacher BP); <p>Ergänzend zu den o.g. Änderungen der Festsetzungen zum Gebietscharakter ist es unerlässlich, die genannten vorhandenen Lärmemissionen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Hierzu ist es erforderlich durch entsprechende Maßnahmen in Absprache mit dem Landwirtschaftsamt und den betroffenen Landwirten, die Lärmpegel, insbesondere in den Nachtzeiten, zu reduzieren, sodass die zulässigen Grenzwerte der angrenzenden Wohnnutzung eingehalten werden können. Die Heulüftungsanlagen müssen durch Veränderung der Lage (Situierung auf der dem Wohnbaugebiet abgewandten Gebäudeseite) bzw. durch bauliche Maßnahme (Einhausung) so verändert werden, dass die Einhaltung des Orientierungswertes von 40 dB(A) gewährleistet werden kann. Einzelne tempo-</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>relativ neue Stall wird über Fenster und Türen be- und entlüftet. Unter dem Stall befindet sich ein Güllekeller, die Güllegrube ist im Südwesten. Der Heulüfter mit elektrischer Heizung, welcher bei Bedarf tags und nachts betrieben wird, wird im Südwesten und Nordosten des Wirtschaftsgebäudes aufgestellt. Die Melkanlage befindet sich im Süden. Melkarbeiten finden in der Früh ab 06.00 Uhr statt. Es sind derzeit keine betrieblichen Änderungen geplant.</p> <p>Schallpegelmessungen der Heubelüftungsanlagen und der Melkanlage ergaben Wirkpegel: Heubelüftungen in 17 m Entfernung: 61 dB(A) Melkkammer in 30 m Entfernung: 50 dB(A)</p> <p>Da die Melkanlage in aller Regel nachts nicht betrieben wird, ist ausgehend von der Melkanlage im Plangebiet mit keinen Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen.</p> <p>Da die Heubelüftungsanlage auch nachts betrieben wird, ist ausgehend von den Heubelüftungsanlage beim Aufstellort im Nordosten des Wirtschaftsgebäudes weit ins Planungsgebiet hinein mit erheblichen Überschreitungen des zulässigen Orientierungswertes nachts von 40 dB(A) zu rechnen. Beim Aufstellort im Südwesten des Wirtschaftsgebäudes ist durch die Lärmabschirmung des Wirtschaftsgebäudes zum Plangebiet hin mit wesentlich niedrigeren Lärmimmissionen zu rechnen.</p>	<p>räre Geräuschspitzen, welche über die Grenzwerte hinausgehen, sind gemäß TA Lärm zulässig. Die Gemeindeverwaltung hat die betroffenen Landwirte bereits informiert und diese haben ihre Bereitschaft zur entsprechenden Anpassung der Heulüftungsanlagen signalisiert, sodass durch diese Maßnahmen der erforderliche Lärmschutz gewährleistet werden kann und an der Situierung der geplanten Situierung der Wohnbebauung (gemäß Vorentwurf) festgehalten werden kann.</p>

Anmerkung:

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Nach einer überschlägigen Berechnung kann der zulässige Orientierungswert nachts von 40 dB(A) erst in einem Abstand von etwa 120 m zur Anlage eingehalten werden.</p> <p>Gerüche aus landwirtschaftlichen Betrieben sind in Wohngebieten ortsüblich. Laut eines Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.06.1996, Az: IIB5-4641.0-001/94, sollen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen Abstände von Geruchsquellen von landwirtschaftlichen Betrieben (Güllegrube, Dunglege, Silo, Stall, etc.) zu geplanten Wohnbebauungen von 120 m nicht unterschritten werden. Bei den im Landkreis Oberallgäu üblichen kleineren landwirtschaftlichen Betrieben gehen wir davon aus, dass zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen 80 m von Geruchsquellen zu geplanten Wohnbebauung ausreichen.</p> <p>Unabhängig von der Lärmschutzbetrachtung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein Abstand von 80 m vom nächstgelegenen Immissionsort im Bebauungsplangebiet zu den Geruchsquellen der landwirtschaftlichen Betriebe (Güllegrube, Dunglege, Stall, etc.) zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche notwendig. Näher als 80 m zu den Geruchsquellen befinden sich die Baufelder GS 21 — GS 29 und GS 46.</p>	<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern und die Bestandsbebauung zwischen der St.Ulrich-Straße, Marktstraße und Bahnhofstraße in das Plangebiet zu integrieren.</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, den o.g. Erweiterungsbereich samt der angrenzenden Grundstücke GS 21 bis GS 29 sowie GS 46 im geplanten Baugebiet Linzenleiten II als Mischgebiet Dorf festzusetzen. Für den Mischgebietsbereich innerhalb des geplanten Baugebietes, sollen sämtliche sonstigen bisherigen Festsetzungen beibehalten werden. Innerhalb des bereits bebauten Bereiches soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 erfolgen.</p> <p>Die im Parallelverfahren durchgeführte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Darstellung der Gebietskategorien WA/MD entsprechend anzupassen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>
Freileitung:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV Freileitung überquert. Diese soll im Rahmen der Erschließung zurückgebaut und parallel zum Straßenverlauf unterirdisch verlegt werden.	Kein Beschluss erforderlich.
<p><u>Autowerkstatt:</u></p> <p>Die Autowerkstatt wurde mit Bescheid vom 15.04.2011, Az: SG 21-0141/11, baurechtlich genehmigt. Hierbei wurden nachfolgende Auflagen zum Immissionsschutz aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausgehend von der Autowerkstatt darf ein Emissionskontingent nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von 52 dB(A)/m² nicht überschritten werden. - Ein Betrieb sowie Fahrverkehr zum Betrieb sind in der Zeit zwischen 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr nicht zulässig. - Lärmintensive Arbeiten (Motorenprüfung, Hämmern, Flexen, etc.) sind nur innerhalb der geschlossenen Werkstatt bei geschlossenen Fenstern und Außentüren zulässig. Tore zu Belieferungen dürfen dabei nur kurzfristig geöffnet sein. - In der Autowerkstatt entstehende Abgase sind zu erfassen und 1,5 m über First in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung der Abgasleitung ist nicht zulässig. Zum Schutz gegen Regeneinfall kann ein De- 	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
flektor angebracht werden. - Lackierarbeiten sind nicht zulässig. Durch diese Auflagen ist sichergestellt, dass im Plangebiet ausgehend von der Autowerkstatt mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist.	Kein Beschluss erforderlich.
<u>Feuerungsanlagen:</u> Wegen der Hanglage besteht im speziellen die Gefahr, dass durch Abgase von Festbrennstofffeuerungsanlagen Rauchgasbelastigungen in der Nachbarschaft auftreten. Es ist deshalb darauf zu achten, dass Kaminmündungen so zu errichten sind, dass die Anforderungen der 1. BImSchV „Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen“ und der Feuerungsverordnung eingehalten werden. Unter Nr. 4.1.25 ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan dieser Sachverhalt sehr gut aufgearbeitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.
<u>Luftwärmepumpen:</u> Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüber-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Überschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten konnte die untere Immissionsschutzbehörde bereits mehrfach schädliche Umwelteinwirkungen beim Betrieb von Luftwärmepumpen durch Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen nachts nachweisen. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden wird zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Planungsgebiet eine Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Unter Nr. 4.1.25 ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan dieser Sachverhalt sehr gut aufgearbeitet.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><u>Photovoltaikanlagen:</u></p> <p>Ausgehend von Photovoltaikanlagen können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lichtimmissionen von Reflexionen des Sonnenlichtes an der Anlage nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Unter Nr. 3.1.6 ist in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan dieser Sachverhalt sehr gut aufgearbeitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Gegen die Ausweisung Bebauungsplanes „Linzenleiten II“ bestehen aus fachlicher Sicht erhebliche Bedenken bei der Ausweisung von Wohnge-</p>	<p>→<i>Abwägungs- und Beschlussvorschlag hierzu s.o.</i></p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Landratsamt Oberallgäu, SG 22 Umweltschutz, Abfallrecht-Immissionsschutz, Oberallgäuer Platz 2, 87527 Sonthofen (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
bäuden im einem allgemeinen Wohngebiet, die - näher als 80 m zu den Geruchsquellen der landwirtschaftlichen Betriebe auf den Fl.Nrn. 24 und 28 und - näher als 140 m zur Heubelüftung des landwirtschaftlichen Betriebs auf Fl.Nr. 24 (in diesem Bereich sind auch alle Wohngebäude im Umkreis von 120 m zur Heubelüftung des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 28) hin orientiert sind.	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Landratsamt Oberallgäu, Hans Wechs Kreisbrandmeister, (Stellungnahme vom 29.05.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:</p> <p>1. Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung Juli 1998- (AIIMBI Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090 herzustellen.</p> <p>2. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.</p>	<p>Die Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend eingearbeitet und berücksichtigt. Ergänzend hierzu sollen die Vorgaben als Hinweis in die Satzung mit aufgenommen werden.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt die Satzung unter Punkt 4 „Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme, Hinweise“ um folgenden Unterpunkt „Brandschutz“ zu ergänzen: „Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung Juli 1998- (AIIMBI Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090 herzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln.</p> <p>Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.“</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</p> <p>Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.</p> <p>Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende Bebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss des Baugebietes an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Markt-gemeinde Wertach gewährleistet und wird im Zuge der Erschließungsplanung abschlie-ßend konkretisiert.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser</p> <p>Schmutzwasser</p> <p>Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kana-lisation anzuschließen. In der gemeindlichen Kläranlage kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anschlussmöglichkeit an die Kläranlage ist gewährleistet und wird im Zuge der Erschließungsplanung abschließend konkretisiert.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Niederschlagswasser</p> <p>Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Dies ist nach Nr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.4.2 im Umweltbericht zum Bebauungsplan und in Nr. 5.3 der Begründung auch so für die einzelnen Grundstücke vorgesehen. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA- Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.</p> <p>In den Textbeilagen (Umweltbericht Nr. 2.4.2 und Begründung Nr. 5.3) wird aber auch erwähnt, dass die Böden im hängigen westlichen Bereich eine sehr geringe Versickerungsleistung aufweisen.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen stellt sich die Frage, ob es zweckmäßig ist, die Niederschlagswasserbewirtschaftung grundsätzlich im erlaubnisfreien Rahmen nach NWFreiV (bis 1000 m² Entwässerungsfläche) den zukünftigen Grundstückseigentümern zu überlassen.</p> <p>Gerade im geeigneten Bereich des Planungsgebietes ist dies nicht unproblematisch. Es wird deshalb vorgeschlagen, für das gesamte Gebiet ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten und dies den Bauherren vorzugeben.</p> <p>Es sollte auch grundsätzlich vorher geklärt werden, ob und in welchem Umfang Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden kann, oder wieviel davon abgeleitet werden muss.</p> <p>Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, soll es lt. Planung über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet werden. Für diesen Fall ist zu</p>	<p>Grundsätzlich wird zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass zumindest ein bestimmter Anteil des Niederschlagswassers in verschiedenen Bereichen des geplanten Baugebietes wie beschrieben versickert werden kann. In Teilbereichen wird eine Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser in öffentliches Netz notwendig sein und auch zugelassen.</p> <p>Zurzeit findet eine Untersuchung zu den Niederschlagsverhältnissen und deren Ableitungsmöglichkeiten durch ein Fachbüro statt. Abweichende Ergebnisse zum bisherigen Erkenntnisstand werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und etwaige notwendige Anpassungen in den Festsetzungen der zweiten Abwägung vorgenommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>prüfen, ob der erlaubte Benutzungsumfang durch den Anschluss des neuen Baugebietes „Linzenleiten II“ noch ausreichend ist.</p> <p>Eventuell ist hier dann eine Bescheidsänderung bzw. Neuerteilung beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Vom Planer wäre dann in den Antragsunterlagen nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich ist. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.</p> <p>Andere, bereits vorhandene Einleitungen aus dem Ortsbereich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird empfohlen die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung frühzeitig zu ermitteln, damit die erforderlichen Flächen ggf. noch bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden können.</p>	
<p>Oberflächengewässer</p> <p>Oberhalb des benachbarten Baugebiets Am Sonnenhang, d.h. rund 300 m oberhalb des Geltungsbereichs dieses BP verläuft der Peterlesbach. Dieser Peterlesbach ist ein Gewässer 3. Ordnung ohne Wildbachverzeichnung, das aber trotzdem in der Verordnung der Regierung von Schwaben über die Genehmigungspflicht von Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Schwaben (vom 26.11.1999, RABl RvS</p>	<p>Die Ausführungen zu den vorhandenen Oberflächengewässern und ihr Abflussverhalten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genannte Entwässerungsgraben soll im Zuge des Bauvorhabens überbaut werden. Dieser Rückbau und seine Konsequenzen auf das Abflussverhalten wird im Rahmen der bereits parallel durchgeführten Erschließungsplanung und der bereits erwähnten vertieften Untersuchungen durch das Fachbüro berücksichtigt und in die weitere Detailplanung (Entwässerung/Kanal) eingearbeitet.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Nr.23/1999 S. 145) unter Nr. 35 aufgenommen ist. Dieser Umstand zeugt schon von einer gewissen Bedeutung bzw. auch von einem gewissen Abflussverhalten ggf. mit Geschiebeführung dieses Baches.</p> <p>Entlang der Bahnhofstraße unmittelbar südöstlich bzw. östlich im Geltungsbereich verläuft ein kleiner Bach bzw. ein Graben der im bestehenden Siedlungsbereich teilweise verrohrt ist.</p> <p>Es ist in den Planungsunterlagen des Weiteren die Rede von einem (Entwässerungs-) graben, der bisher in Nord-Süd-Richtung durch das Planungsgebiet laufe und im Rahmen der Erschließen wohl aufgegeben sprich zugeschüttet würde. Dies wurde wohl bei der Ermittlung der Ausgleichsflächenbilanz berücksichtigt. Über diesen (Entwässerungs-)graben kann von uns keine Aussage gemacht werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Hochwassergefahr / Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiet</p> <p>Bezüglich der konkreten Hochwassergefährdung bzw. Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich, die ggf. gerade auch von den o.g. beiden Gewässern (Peterlesbach und kleiner Bach entlang Bahnhofstraße) ausgehen könnten, kann von uns keine Angaben gemacht werden bzw. es liegen hier auch keine dokumentierten oder ermittelten Überschwemmungsgebietsflächen bzw. gesicherte Angaben über in der Vergangenheit dort überschwemmte Flächen oder bezüglich ggf. in Hangrichtung wild abfließendem Wasser vor.</p>	<p>Die Hinweise zur Hochwassergefährdung und insbesondere zur Gefahr von oberflächlich abfließendem Hangwasser werden zur Kenntnis genommen. Die genannten möglichen Beeinträchtigungen im Zuge der Bebauung sind der Marktgemeinde bekannt. Sie wurden im Vorfeld bereits intensiv diskutiert und werden auch in der parallel durchgeführten Erschließungsplanung bereits entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde dem Erschließungsplaner vorgelegt. Die Planungen sollen insbesondere hinsichtlich der Gewährleistung der Abführung von Hochwasser, z.B. vom Peterlesbach bzw. von wild abfließendem Wasser nochmals vom Fachbüro überprüft und die Ergebnisse in die weiteren Erschließungsplanungen übernommen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist auch noch einmal die Herausnahme des im Vorentwurf ent-</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Gerade die verrohrten Teile bzw. die Einläufe hierzu des kleinen Bachs entlang der Bahnhofstraße müssen derartig ausgelegt sein und unterhalten werden, dass hier insbesondere im Zuge von Starkregenereignissen keine gravierenden Gefährdungen für die Siedlungsbereiche und damit auch für den Geltungsbereich ausgeht. Wobei wohl das Gelände des Geltungsbereichs schon etwas höher als dieser kleine Bach liegt und dort entsprechende Ausuferung ggf. eher auf die andere Straßenseite ablaufen würden.</p> <p>Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie, d.h. aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich am Hang sich befindet und rund 300m oberhalb quer dazu der nur bedingt ausgebaute Peterlesbach mit einem gewissen dahinterliegendem Einzugsgebiet verläuft, könnte der Geltungsbereich bei entsprechenden Starkregenereignissen durch über den Hang wild ablaufendes Wasser betroffen sein.</p> <p>Daher ist bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.</p> <p>Auf einen solchen Umstand wird aber schon unter der Überschrift „Niederschlagswasser“ in Nr. 4.1.22 bzw. auch unter Nr. 5.3 im textlichen Teil der Unterlagen eingegangen. Ggf. ist diese Passage noch deutlicher her-</p>	<p>haltenen Grünstreifens zwischen Gehweg und Straße zu überdenken.</p> <p>Den entsprechenden Hinweis in der Satzung zum Umgang mit Niederschlagswasser soll gemäß des Vorschlages des WWAs ergänzt werden um den Zusatz „wild abfließendes Wasser aus höher gelegenen Hangbereichen“. Der zitierte Hinweis auf § 37 WHG soll ebenfalls ergänzt werden.</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt den Satzungspunkt 4.1.22 „Niederschlagswasser“ die Passagen zum Hangwasser gemäß Abwägungsvorschlag um folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>„Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist Quell- bzw. wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. (...) Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG)“</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>vorzuheben bzw. durch die Begrifflichkeit „wild abfließendes Wasser“ zu ergänzen, da es hier wohl nicht nur um das abfließende Niederschlagswasser aus unmittelbarer Nähe geht sondern ggf. auch um eben wild abfließendes Wasser aus den Hängen von etwas weiter oberhalb.</p> <p>Der hangseitige Schutz vor wild abfließendem Wasser soll lt. 5.3 der Begründung durch den jeweiligen Bauherrn erfolgen. Hierzu möchten wir darauf hinweisen, dass dies nur bedingt durch den einzelnen Bauherrn auf eigenem Grund erfolgen kann und oft nur gemeinschaftlich, also im Rahmen der Erschließung wirksam erreicht werden kann.</p> <p>Denn neben dem Eigenschutz vor solchem wild abfließendem Wasser gilt auch, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. (vgl. § 37 WHG)</p>	
<p>Gewässerrandstreifen</p> <p>Der kleine Bach bzw. Graben entlang der Bahnhofstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist als Gewässer im Sinne des § 2 WHG bzw. Art. 1 BayWG einzustufen. Deshalb ist von diesem ein Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG von 5 Metern einzuhalten. Die vorliegende Planung zeigt zwar, dass wohl schon ein gewisser Abstand des Geltungsbereichs bzw. der vorgesehenen Bebauung zu diesem Gewässer vorgesehen ist. Dieser Abstand ist ggf. noch zu bemaßen bzw. darzulegen und das Gewäs-</p>	<p>Im Bereich des Geltungsbereiches ist das in der Stellungnahme beschriebene Gewässer verrohrt. Die entsprechenden Sparten (Regenwasserkanal / Mischwasserkanal) sind nachrichtlich im Plan dargestellt. Die Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens bzw. deren Bemaßung ist somit hinfällig.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 23.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
ser zeichnerisch darzustellen.	
Vorsorgender Bodenschutz Wir bitten folgende textliche Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Die Anregung wird aufgegriffen, und der bisherige Hinweis zum Bodenschutz durch diese etwas detaillierte Formulierung ersetzt. Der Umweltbericht ist entsprechend anzupassen.
„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.“	Der Marktgemeinderat beschließt, den Hinweis zum Bodenschutz (Satzung 4.1.27) im Originalwortlaut der Stellungnahme des WWA zu übernehmen. Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. AllgäuNetz, Illerstraße 18, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 01.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Mit Schreiben vom 24.05.2017 haben Sie uns über obigen Bebauungsplan informiert.</p> <p>Die AllgäuNetz GmbH 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.</p> <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>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.</p> <p>Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen bzgl. Bauzeitraum und Art der Ausführung werden zur Kenntnisgenommen und im Rahmen der Erschließungsplanung, der Spartengespräche sowie der späteren Bebauung des Gebietes entsprechend berücksichtigt. Sie sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes, sondern der Erschließungsplanung. Die Stellungnahme soll aus diesem Grund von der Verwaltung an den Erschließungsplaner weitergeleitet werden, damit die Belange bereits frühzeitig berücksichtigt werden.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. AllgäuNetz, Illerstraße 18, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 01.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.</p> <p>Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der 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.</p> <p>Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wir die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.</p> <p>Im Zuge der Festlegung der Straßenbeleuchtungspunkte ist auch die Festlegung der Kabelverteilschränke notwendig, welche unabdingbar für die Versorgung des Niederspannungsnetzes notwendig sind.</p> <p>Im Bereich des Baugebietes verläuft ein durch Dienstbarkeit gesichertes 20 kV-Kabel über das bestehende Anwesen St.-Ulrich-Str. 23 und die Baufelder 26, 28 und 29. Dieses ist in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Ebenso verläuft schräg über das Baufeld eine 20 kV-Freileitung. Die Kosten für etwaige Verlegungen werden wir verursachergerecht durchführen und abrechnen.</p>	<p>Der Verlauf des Leitungskabels und der zugehörigen Dienstbarkeit war zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes nicht bekannt. Sie soll in den zeichnerischen Teil der Planung sowie in die Satzung übernommen werden. Die 20kV Leitung soll im Zuge der Erschließungsplanung unterirdisch verlegt werden. Die Gemeindeverwaltung soll frühzeitig Kontakt zur AllgäuNetz aufnehmen, um die Verlegung termin- und sachgerecht im</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

7. AllgäuNetz, Illerstraße 18, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 01.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.</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 Festlegung durch die Gemeinde errichtet.</p> <p>Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt. Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitband-Versorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandsfrei.</p>	<p>Zuge der Erschließung durchführen zu können.</p> <p>Bezüglich des geäußerten Angebotes zu den Leistungen im Telekommunikationsbereich und die Verlegung von Glasfaserkabeln wird von der Gemeindeverwaltung Kontakt zu AllgäuNetz aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Marktgemeinderat beschließt, das genannte Erdkabel und Leitungsrecht im zeichnerischen Teil entsprechend darzustellen sowie in der Satzung zu ergänzen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 07.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>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:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. 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>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung, Spartengespräche und Bebauung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der Leistungen im Telekommunikationsbereich wird von der Gemeindeverwaltung Kontakt zur Telekom aufgenommen.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Stellungnahme vom 07.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die 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>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Für die Beteiligung danken wir Ihnen.</p>	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Adenauerring 97, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 26.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Auf die Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen wurde im Textteil hingewiesen. Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft durch eine dingliche Sicherung dieser von der Bewirtschaftung der Flächen und Betriebe ausgehenden Beeinträchtigungen über Grundbucheintrag nachhaltiger vertreten als durch eine reine Information im Textteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Eine Übersicht der robusten, feuerbrandunempfindlichen Obstsorten sind unter über die Landesanstalt für Wein- und Gartenbau erhältlich: http://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf</p> <p>Bei der Pflege des Streuobstbestandes auf der Ausgleichsfläche wird die Erziehungspflege auf 3 Jahre begrenzt. Ein Hochstammobstbaum braucht zur Entwicklung einer fruchtenden Krone je nach Sorte bis zu 12 Jahren. In dieser Zeit muss die Aufbau- und Erziehungspflege weiter erfolgen.</p> <p>Durch die langen Mahdabstände bei einer nur 1-2 maligen Mahd ist neben der Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese auch die Gefahr der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Textteil wird beibehalten. Von der Gemeinde sind die Hinweise zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen zusätzlich in den Kaufverträgen verankert. Dies soll auch im gegenständlichen Baugebiet Linzenleiten II erfolgen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Umwidmung der Bauplätze, die unmittelbar an die vorhandenen Hofstellen angrenzen, zum „Mischgebiet Dorf“ statt bislang „Allgemeines Wohngebiet“ deutlich verbessert, insbesondere was die Duldung von Geruchsemissionen anbelangt.</p> <p>Die Pflanzempfehlungen wurde dem Abschlussbericht „Erhaltung und Nutzung alter Kernobstsorten im bayerischen Allgäu und am bayerischen Bodensee“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau entnommen. Sie sollen mit der Liste der feuerbrandempfindlichen Obstsorten abgeglichen und angepasst werden.</p> <p>Die Empfehlungen zur Pflege des Streuobstbestandes sind nachvollziehbar und sollen übernommen werden.</p> <p>Die Empfehlungen zur Mahd, um die Gebissgefahr durch Wühlmäuse zu reduzieren, sind nachvollziehbar und sollen aufgegriffen werden.</p> <p>Die Hinweise zur Düngung der Flächen zur langfristigen Entwicklung des Obstbaumbestandes werden zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von Düngemaßnahmen soll jedoch beibehalten werden, da an dieser Stelle bewusst eine magere Extensivwiese entwi-</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Adenauerring 97, 87439 Kempten (Stellungnahme vom 26.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Vermehrung von Wühlmäusen, die die jungen Obstbäume durch Wurzelverbiss schädigen, gegeben. Deshalb sollte in der Aufbauphase das Gras entsprechend öfter gemäht werden um den Mäusen weniger Schutzraum zu bieten und die Baumscheibe sollte offen gehalten werden.</p> <p>Wenn Obstbäume lange erhalten werden sollen, sollten die Wiesen auch maßvoll gedüngt werden über eine Weidehaltung von Tieren (Schafe, Rinder) oder über eine Festmistdüngung.</p> <p>Bei der Wiedervernässung der Flächen durch Schließung der Drainagen muss darauf geachtet werden, dass die angrenzenden landwirtschaftliche Nutzflächen nicht betroffen sind. Die Maßnahmen müssen mit den Bewirtschaftern grundsätzlich abgesprochen werden oder werden als Landschaftspflegemaßnahme erledigt und entlohnt.</p>	<p>ckelt werden soll.</p> <p>Die Hinweise zur Mahd und Obstbaumpflege werden Kenntnis genommen und bei der Umsetzung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zur Wiedervernässung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt den Satzungspunkten 2.6.1 sowie die Pflanzempfehlungen zu den Obstbaumarten unter 4.1.23 der Hinweise zur Feuerbrandkrankheit entsprechend anzupassen.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

10. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Garmischer Str. 19, 81373 München (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 24.05.2017.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
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 Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Kein Beschluss erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

1. Herr Dieng Tobias (Stellungnahme vom 29.05.2017 und 06.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Beschlussvorschlag:
<p>06.06.2017: Danke für die Auskünfte zum B-Plan Linzenleiten.</p> <p>Ich habe die Punkte 01 und 03 lt. Anlage 01 ausnivelliert und mir folgendes Bild von der Situation gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Punkt 01 mit Höhe ca. 907,70 ergibt für die Bebauung auf GS1 eine maximal zulässige FBOK von 908,70 - Punkt 03 Grenze „Nachbar Südost“ mit Höhe ca. 910,40 liegt ca. 1,60m über FBOK Bebauung GS1 - die Bebauung „Nachbar Südost“ stellt sich wie folgt dar: zwei Vollgeschosse plus Dach, Wandhöhe ca. 8,5m (siehe Anlage 02) - wenn die zukünftige Straße auf Höhenlage des Wegs liegt, ergibt sich für die Bebauung auf GS10 eine max. zul. FBOK von ganz grob 	<p>Die Informationen zur tatsächlichen Bestandssituation und zur Höhenlage der umliegenden Grenzen / Bebauung werden vorgetragen und zur Kenntnis genommen.</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Herr Dieng Tobias (Stellungnahme vom 29.05.2017 und 06.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>908,70, lt. eingetragener Höhenlinien „in grün“; die Situation weicht ganz erheblich von der aktuellen Situation ab</p> <p>Ich habe mich mit meiner Mutter und Schwester abgestimmt, und wir treten mit folgenden Anpassungswünschen an euch heran:</p> <p>1. Für die zulässige FBOK Bebauung GS1 sollte abweichend von der aktuellen Festsetzung „max. +1,0m“ gelten: „max. +2,0m“. Begründung: Der Höhenunterschied zum Grundstücksniveau „Nachbar Südost“ würde dann nur noch 0,6m betragen (statt 1,60m). Der Maßstabsprung in der Bebauung (ca. ein Vollgeschoss) würde durch eine Annäherung der FBOK-Niveaus etwas entschärft.</p> <p>2. Die Lage des Leitungsrechts sollte an die Südost-Grenze verlegt werden. Begründung: Der B-Plan schlägt richtigerweise vor, die Garage an der Nordwest-Grenze zu platzieren. Die Garage ist prinzipiell als Grenzbebauung möglich. Falls hier ein nicht-überbaubares Leitungsrecht eingetragen wird, muss ein Streifen freigehalten werden, der nicht genutzt werden kann. Derselbe Streifen an der Südost-Grenze würde sowieso als Gartenfläche dienen und ein nicht-überbaubares Leitungsrecht in diesem Bereich hat weit weniger Konsequenzen für die Nutzbarkeit. Falls die Leistungsrechte da verbleiben sollen wo sie aktuell geplant sind, könnten alternativ die Grundstücke anders aufgeteilt werden: so dass das Leitungsrecht jeweils im Südosten liegt, das Grundstück GS1 demnach kein Leitungsrecht eingetragen bekommt.</p>	<p>Zu 1:</p> <p>Der Änderungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. <i>(Redaktionelle Anmerkung der Nachbar „Südost“ liegt im „Südwesten“.)</i></p> <p>Die getroffene Höhenfestsetzung der oberen Baureihe erfolgte nach drei Kriterien: die Berücksichtigung des Bestandsgeländes, die Berücksichtigung eines abgestimmten Nebeneinanders der Baugrundstücke (keine Böschungen zwischen den Grundstücken) sowie die Gewährleistung einer erkennbaren Abstufung gegenüber der Bestandsbebauung Panoramaweg.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass im vorliegenden Fall die FOK des benachbarten Grundstückes (GS 2) bei 1,5 liegt und die Bestandshöhen des natürlichen Geländes in GS 1 und GS 2 in etwa gleich hoch sind, soll die FOK im Grundstück GS 1 um 0,5 m erhöht werden. Eine Erhöhung auf 2,0 m ist nicht gewünscht, da das o.g. durchgängige Prinzip der Höhenfestsetzungen damit unterbrochen wäre. GS 1 läge somit über der Höhenlage von GS 2 und GS 3. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem ermittelten Grundstücksniveau des Nachbarn Südost nicht um das Urgelände handelt, sondern um eine Auffüllung.</p> <p>Zu 2: der Argumentation kann gefolgt werden. Sofern von Seiten des Erschließungspla-</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Herr Dieng Tobias (Stellungnahme vom 29.05.2017 und 06.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>Als weiteren allgemeinen Hinweis erlaube ich mir, dass meiner Ansicht nach die Höhen eingetragen werden sollten, die für die Straßenoberkante nach Erschließung in etwa gelten. Ein Grundstücksinteressent für GS 10 misst aktuell „in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite“ ca. 910,00 m. Nach Fertigstellung der Straße wird der Punkt deutlich tiefer, bei ca. 908,70 m liegen. Ich könnte mir vorstellen, dass mein Vorschlag der Klarstellung und der Vermeidung von Überraschungen und ggf. Ärger dienen könnte.</p> <p>Mit der Bitte um wohlwollende Prüfung unserer Anpassungswünsche verbleibe ich. Gern komme ich auch zwecks Erläuterung / Diskussion bei euch vorbei. Schönen Abend.</p>	<p>ner keine technischen Kriterien dagegensprechen bzw. eine Verlegung auf die SW nachteilig bzw. mit unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden wäre, wird einer Verlegung auf die SW Seite (Verlauf innerhalb des GS 1!) zugestimmt. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, den Sachverhalt mit dem Erschließungsplaner abzustimmen.</p> <p>Bzgl. Der Anregung zur Benennung der Straßenhöhen, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gefolgt werden, da die detaillierte Ausführungsplanung erst später erfolgt und vom jetzigen Entwurfsstadium abweichen können.</p>
	<p>Der Marktgemeinderat beschließt die zulässige FOK für das Grundstück GS 1 um 0,5 m auf +1,5 m zu erhöhen.</p> <p>Der Marktgemeinderat beschließt, vorbehaltlich der Abstimmung der Machbarkeit/Kosten (siehe Abwägungsvorschlag) mit dem Erschließungsplaner, das eingetragene Leitungsrecht von der NO Seite auf die SW Seite des GS 1 zu verlagern (Verlauf innerhalb des Grundstückes). Der zeichnerische Teil soll entsprechend angepasst werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1. Herr Dieng Tobias (Stellungnahme vom 29.05.2017 und 06.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
 	
2. Frau Knoll Anita (Stellungnahme vom 26.05.2017 und 08.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>26.05.2017: Anita Knoll: Beim Grundstück Nr. 46 soll die Straße noch einige Meter weitergeführt werden, damit die Zufahrt am nordöstlichen Teil des Grundstücks zur dort vorgesehenen Garage erfolgen kann.</p>	<p>Die genannten Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das tatsächliche genaue Ausbauen der Straße wird im Zuge der Erschließungsplanung bzw. der Bauausführung festgelegt. Grundsätzlich ist die Erschließung des Grundstückes</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

2. Frau Knoll Anita (Stellungnahme vom 26.05.2017 und 08.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
08.06.2017 Anita Knoll: Bittet um eine Wandhöhe bei GS Nr. 46 von 5,00 m, damit DG und Widerkehr eine bessere Nutzung finden.	<p>über die öffentliche Straße bzw. den weiterführenden unbefestigten Feldweg gesichert. Einer Verlängerung der asphaltierten Fläche steht grundsätzlich nichts entgegen. Wie weit der Ausbau erfolgt ist zum gegebenen Zeitpunkt zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde abzustimmen.</p> <p>Die Festsetzung von (4,50 Wh/7,0 m FH) ermöglicht eine eineinhalbgeschossige Bebauung und wurde sehr bewusst getroffen, um die dorftypische gewachsene Bau- und Siedlungsstruktur Wertachs auch im neuen Baugebiet Linzenleiten weiter zu führen. In allen Bereichen, die gut einsehbar sind (Hanglage, Ortsrandbereich) und daher das Gesamterscheinungsbild des Dorfes bzw. des nordöstlichen Ortsrandes prägen wurde dieser Typus festgelegt, während in den hinteren bzw. weniger gut einsehbaren Baureihen größere Kubaturen (5,8m WH / 9,0, FH) zulässig sind.</p> <p>Grundsätzlich wird aus Gründen des Ortsbildes und der Einsehbarkeit der am Hang liegenden Gebäude empfohlen, die Wandhöhen wie geplant zu belassen. Die Anregung betrifft eine grundsätzliche Fragestellung, inwieweit das Ortsbild und damit die Wandhöhen den Wünschen nach einer optimierten Nutzung (Möblierung, Balkon, Baukonstruktion) untergeordnet werden sollen. Zur Frage der Wandhöhen in den Bereichen mit festgesetzten Wandhöhen von 4,5 m ist ein Grundsatzbeschluss notwendig.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat beschließt nach eingehender Diskussion im gesamten Geltungsgebiet an den vorhandenen Festsetzungen zur Wandhöhe und Firsthöhe festzuhalten.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 12 Nein: 2</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

3. Herr Allmendinger, Frau Reiner (Stellungnahme vom 01.06.2017 und 26.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>01.06.2017: Herr Allmendinger, Frau Reiner (Souterrainwohnung R. Neumann) Anregung /Einwendung: bei GS 2 EFH niedriger festsetzen. Alternativ; Firsthöhe reduzieren</p> <p>26.06.2017: Die EFH soll in Anlehnung an die EFH der links und rechts gelegenen Grundstücke (+1,0 m , + 1,50 m hier festgelegt werden auf + 1,25 statt wie bisher vorgesehen auf 1,50 m); Begründung: anders als in der Nachbarschaft ist das darüberliegende Gebäude mit einer Dauerwohnung genutzt, nicht nur mit einer Ferienwohnung oder einem Büro, Herr Allmendinger gibt diesbezüglich auch die Meinung von Herrn Neumann (Grundeigentümer) wieder.</p>	<p>Grundsätzlich besteht Verständnis für die nachvollziehbaren Wünsche der Anlieger, bestmögliche Blickbezüge in die Landschaft zu wahren. Bei der Höhenfestsetzung der Baureihe GS 1 bis GS 7 wurde darauf geachtet, dass die maximale Höhenfestsetzung so gewählt ist, dass selbst bei maximaler Ausnutzung der Bau- und Geländehöhe die Firsthöhe unterhalb der Firsthöhen der Bestandsbebauung des Panoramaweges liegen. Die Gebäudekubaturen (Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) sind bewusst für die gesamte Baureihe GS 1 bis GS 7 gleich gewählt, um ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten. Aus diesem Grund ist dieses und die benachbarten Gebäude auf die mittleren bestehenden Geländehöhen festgelegt worden, um einen zu großen Höhenversatz gegenüber der geplanten Straße zu vermeiden. Die Festsetzungen ermöglichen dem bauwilligen grundsätzlich niedrigere Bauten. Sie können sowohl die Dachneigungen flacher wählen, als auch die Wandhöhen reduzieren. Das heißt das Gebäude an dieser Stelle kann jederzeit niedriger werden, als die angegebenen maximalen First- und Wandhöhen. Aus der Summe der genannten Gründe ist eine Reduktion des potenziellen Bauvolumens an dieser Stelle nicht zu befürworten.</p> <p>Abstimmungsergebnis Ja: 14 Nein: 0</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p>

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

4. Herr Johann Hengge (Stellungnahme vom 13.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Herr Hengge weist darauf hin, dass der bestehende Graben südwestlich seiner Fl. Nr. 604, der das Wasser weiter in den Graben entlang dem Wertstoffhof führt, das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht aufnehmen kann. Es gäbe bei Starkregen bereits jetzt schon ein Vernässen seiner Fläche. Er bittet um einen Ortstermin.	Die Anregung wird dankend aufgenommen. Die Gewährleistung einer funktionierenden und ordnungsgemäßen Entwässerung ist Pflicht bei der Realisierung eines Baugebietes. (siehe auch Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum WWA). Sie erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein beauftragtes Fachbüro. Die Anregung wird an den Fachplaner weitergeleitet. Selbstverständlich findet ein Ortstermin mit Gemeindeverwaltung und Fachbüro und dem Grundstückseigentümer statt, in dem gemeinsam die Sachlage erörtert wird. Aus der jetzigen Beurteilung heraus findet aufgrund der geplanten Bebauung mit der gewählten Erschließung eher eine Verbesserung für diese benachbarte Situation statt, da sämtliche Hangwasser aus NW innerhalb des Geländes abgefangen werden.
	Kein Beschluss erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

5. Herr Johann Probst (Stellungnahme vom 20.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Herr Probst möchte die südwestliche Fläche vor seinem GS 46 nicht mit Bäumen wie eingezeichnet bepflanzt haben. Auch einer Nutzung als Parkfläche stimmt er nicht zu.	Die Darstellung der Bäume sind Hinweise und keine Festsetzung, sie sollen verdeutlichen, dass dieser Bereich von Bebauung freigehalten werden muss. Eine verpflichtende Pflanzbindung ist nicht gegeben. (→ siehe auch Abwägungs-/Beschlussvorschlag LRA Oberallgäu hierzu)
	Kein Beschluss erforderlich.

6. Familie Henschen (Stellungnahme vom 21.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Fam. Henschen spricht vor: Höhenlinien und Vorgaben des Bebauungsplan erläutert; Hinweis: Fam. Henschen (PW 16) möchte die Zukaufsfläche von 3 m auf die bisherige Höhe des eigenen Grundstückes an der Südostgrenze anheben; das müssten m.E. ca. 0,75 m – max 1,25 m sein; diese Art der Anböschung ist wohl vom Bebauungsplan abgedeckt; wenn nicht, soll vorher informiert werden; außerdem soll die Anböschung vor einem Verkauf des GS 5 daran gedacht werden, dass die Maßnahme mit dem neuen	Nachdem die angesprochene Anböschung, die grundsätzlich möglich ist, außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt, sind die diesbezüglichen Festsetzungen nicht relevant. Im vorliegenden BP sind Böschungshöhen bis 1,5 m zulässig. Die Anregung zur rechtzeitigen Kontaktaufnahme bzw. Information wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeindeverwaltung wird Eigentümer und Käufer rechtzeitig informie-

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

6. Familie Henschen (Stellungnahme vom 21.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Eigentümer (bzw. dem Markt Wertach) abgestimmt werden kann. Gilt in gleicher Weise auch für Fam. Henschel.	ren.
	Kein Beschluss erforderlich.

7. Fam. Kögel (Waldmann) (Stellungnahme vom 21.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Fam. Kögel (Waldmann) 2.1.1 Bodenversiegelung (was genau sind wasser-gebundene Flächen (z.B. Standardpflaster???)	Wassergebunden ist eine Decke aus einem Kies-sand-gemisch, das gut befahrbar und begehbar und gleichzeitig wasserdurchlässig ist.
	Pflaster können als wasserdurchlässig bezeichnet werden, wenn sie auf Splitt verlegt werden. Nach Jahren nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab, mit Mörtel verfugte Pflasterungen sind im Wesentlichen von Beginn an wasserundurchlässig. Nähere Erläuterungen können jederzeit bezogen auf verschiedene Pflasterarten bei Firmen und Fachbüros erfragt werden.
	Kein Beschluss erforderlich.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Frau Sonja Bühler-Schuler
(Stellungnahme vom 28.06.2017, 29.06.2017 und 02.03.2017)

Anregungen / Bedenken / Hinweise

Abwägungsvorschlag

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Frau Sonja Bühler-Schuler (Stellungnahme vom 28.06.2017, 29.06.2017 und 02.03.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
<p>28.06.2017: Frau Bühler-Schuler; nimmt Bezug auf eigene mail (kommt nochmal); regt an Wand- und Firsthöhen niedriger festzusetzen; Trennkana- lisation, welche Umbauten sind nötig beim Bestandsgebäude?</p> <p>Auszug mail vom 29.06.2017:</p> <p>Der aktuelle Plan bestätigt meine Bedenken und ich möchte dazu noch folgendes ergänzen:</p> <p>Die Häuser könnten im aktuellen Plan bis zu 3,0m über Straßenoberkante angesetzt werden und hätten dazu noch mit 9,0m eine 2,0m höhere First- höhe. Das würde real bedeuten, dass diese Häuser optisch und praktisch bis zu 5,0m (= ca. 2 Stockwerke) höher wären als die Häuser auf der ande- ren Straßenseite.</p> <p>Daher mein Einwand:</p> <p>Für ein harmonischeres Bild sollte für die Grundstücke 1 - 7 die Firsthöhe auf ebenfalls 7,0m angepasst werden und die FOK - Werte niedriger ange- setzt werden.</p>	<p>Bezgl. der Grundzüge der Höhenfestsetzungen wird auf die diesbezüglichen Erläuterun- gen zu den privaten Stellungnahmen (Nr 1 und Nr. 3) verwiesen. Die FOK ergibt sich aus der Berücksichtigung der natürlichen Bestandshöhen. Die Kubaturen orientieren sich an der Bestandsbebauung am Panoramaweg. Die geplanten maximalen Firsthöhen liegen grundsätzlich unter den Firsthöhen der oberhalb liegenden Bebauung. Grundsätzlich ist aber auch anzumerken, dass der Gemeinderat aufbauend auf der Tatsache, dass Land grundsätzlich nicht vermehrbar ist und gerade in den topografisch bewegten und sensib- len Gebieten wie dem Allgäu Bauflächen nur im beschränktem Umfang verfügbar sind, dass hier eine optimierte Bebauung mit mehr als einer Wohneinheit pro Grundstück er- möglicht werden soll. D. h., es ist ein grundsätzlicher Mittelweg zu finden, zwischen der Baudichte, bezogen auf die Grundstücksgrößen und den dann auf den Grundstücken möglichen Gebäudekubaturen. In diesem Spektrum der Lösungsmöglichkeiten auf der einen Seite und dem öffentlichen Interesse auf der anderen Seite, zum einen ein har- monisches Ortsbild zu bekommen und gleichzeitig möglichst vielen Menschen Wohn- raum zu geben, ist es oft schwer oder gar unmöglich die privaten Interessen (die ja auch oft sehr gegensätzlich sind) mit dem öffentlichen Interesse zur Deckung zu bringen.</p> <p>Aus diesem Grund bittet auch der Gemeinderat um Verständnis für seine Entscheidun- gen, die nicht in jedem Fall die Interessen der Anlieger oder jedes Bauwilligen erfüllen.</p>
<p>Mail vom 02.03.2017:</p> <p>Wie mir Herr Meyer erklärte, sind im neuen Baugebiet unterschiedliche Bauhöhen geplant, wobei am Hang unterhalb des Panoramawegs hohe Häuser (9m ?) geplant sind. Im Blättle hieß es, dass die Höhen "harmo-</p>	

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

8. Frau Sonja Bühler-Schuler (Stellungnahme vom 28.06.2017, 29.06.2017 und 02.03.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
nisch" zueinander sein sollen. Das wäre hier aber nicht gegeben, denn durch die Hanglage wirken diese Häuser ja ohnehin schon höher. Sollte da dann nicht die erlaubte Bauhöhe eher eine niedrige sein? Meist werden am Hang auch die Kellergeschosse mit Fenster ausgestattet und zu Wohnraum gemacht, was diese Häuser optisch und praktisch nochmals ein oder zwei Stockwerke höher macht. Ich bitte Sie dies bei den weiteren Planungen zu bedenken.	Kein Beschluss erforderlich.
9. Herr Gebhart Johann (Stellungnahme vom 29.06.2017)	
Anregungen / Bedenken / Hinweise	Abwägungsvorschlag
Es wird angeregt, eine höhere Wandhöhe als 4,50 m zuzulassen: Begründung: um das OG gut nutzen zu können ist der Einbau eines relativ teuren Widerkehrs notwendig; bei einer Wandhöhe von 4,50 m kann (ohne Widerkehr) nur an der Stirnseite ein Balkon angebracht werden. Wäre die Wandhöhe größer, könnte auch auf der Längsseite des Gebäudes ein Balkon angebracht werden.	Die Anregung betrifft die bereits vorausgehende Diskussion. Es wird auf den dazu gefassten Beschluss verwiesen (Anregung Anita Knoll). Kein Beschluss erforderlich.