

Stadt Immenstadt i. Allgäu
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fanyareal"

Entwurf
Fassung 17.06.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	15
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	17
6	Hinweise und Zeichenerklärung	18
7	Satzung	31
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	33
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	45
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	56
11	Begründung – Sonstiges	58
12	Begründung – Bilddokumentation	60
13	Verfahrensvermerke	62

1

Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässig- keit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1



Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Die Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,60.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

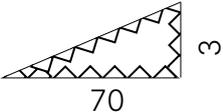
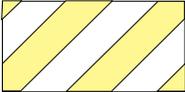
Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie
- durch geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.5** GH_{Zwischenbau} m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN** für erdüberdeckte Zwischenbereiche zwischen zwei Gebäuden. Der festgesetzte Wert darf ausnahmsweise auf maximal 30% der Fläche um maximal 1,50 m überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.6** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und GH_{Zwischenbau} ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
Die GH ü. NHN bzw. GH_{Zwischenbau} ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.
Der festgesetzte Wert darf für die "Villa Fany" um maximal 2,00 m für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Turm) überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.7**  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude); Terrassen, Dachüberstände, untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Außentreppe, Schächte), überhängende Gebäudeteile sowie unterirdische Bauteile dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.8  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Umgrenzung von Flächen für **Garagen**; Garagen und Carports sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen oder Tiefgaragen zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.11  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein.
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.14**  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15**  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16** **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.17** **Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Anfallendes Niederschlagswasser ist über Rigolen zurückzuhalten und gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen. Die Drosselmenge beläuft sich auf 15l/s*ha je ha befestigte Fläche.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.18**  Private **Grünfläche als Durchgrünung;** ohne bauliche Anlagen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19**  Private **Grünfläche als Durchgrünung;** die Errichtung folgender baulicher Anlagen ist zulässig:
 - Lärmschutzmaßnahmen
 - Außentreppen

- Einfriedungen
- Müllsammelstellen
- Fußwege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Landschaftsrechtliche und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

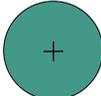
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24  **LSM** 

Aktive Lärmschutzmaßnahme; in den gekennzeichneten Bereich ist eine aktive, fugendichte Lärmschutzmaßnahme jeweils komplett in der eingezeichneten Länge als Voraussetzung für die Wohnnutzung im Plangebiet zu errichten. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist mit einem Mindestflächengewicht von 10 kg/m² auszuführen. Die aktive Lärmschutzmaßnahme ist so auszuführen, dass eine relative Höhe von 1,10 m über der Straßenoberkante der Zufahrtsrampe zuverlässig eingehalten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.25 

Zu pflanzender Baum, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; hierfür ist eine Stiel-Eiche (Quercus robur) zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26 

Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Gleichartige Einfriedungen aus standortfremden Nadelbaumarten (bspw. Thuja) sind zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumarten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume 2. Wuchsklasse

Feldahorn	Acer campestre
-----------	----------------

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29 Begrünung der aktiven Lärmschutzmaßnahme

Die Außenwände der festgesetzten **Aktiven Lärmschutzmaßnahme** sind beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2,00 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sofern erforderlich sind entsprechende Rankgerüste zu schaffen. Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Rankpflanzen

Filzige Pfeifenwinde	Aristolochia tomentosa
Amerikanische Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Efeu	Hedera helix
Rundblättrige Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Amerikanische Sternhortensie	Decumaria barbara
Schling-Knöterich	Fallopia baldschuanica
Hopfen	Humulus lupulus
Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum

Gold-Geißblatt	Lonicera tellmanniana
Selbstkletternde Jungfernrebe	Parthenocissus quinquefolia
Gewöhnliche Jungfernrebe	Parthenocissus vitacea
Dreispitzige Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für** die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**.

Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" der Stadt Immenstadt i. Allgäu

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Ausgleichsbedarf

Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben wird jedoch das gemäß Art. 16 BayNatSchG und § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotopteilflächen-Nr. 1-8427-0053-009) teilweise überplant. Hierfür ist ein Ausgleich zu erbringen. Diesbezüglich wurden zwei Anträge auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gestellt (siehe Antrag auf Ausnahme vom 16.02.2024 bzw. vom 03.06.2024).

3.2 Ausgleichsfläche

Die durch den (unabhängig vom gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan) vorgesehenen Ausbau der Zufahrt entfallende Teilfläche des kartierten Biotops umfasst eine Größe von 188 m² (siehe Antrag auf Ausnahme vom 16.02.2024). Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich mit einem Faktor von 2,5 zu erbringen. Es ist also eine Ausgleichsfläche von 470 m² erforderlich.

Die für den gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entfallende Teilfläche des kartierten Biotops umfasst eine Größe von 145 m² (siehe Antrag auf Ausnahme vom 03.06.2024). Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich mit einem Faktor von 2,5 zu erbringen. Es ist also eine Ausgleichsfläche von 363 m² erforderlich.

Die Ausgleichsfläche liegt nördlich des Eingriffs am nördlichen Ortsrand der Stadt im Bereich der städtischen Stadtalpe. Die Ausgleichsmaßnahme ist auf den Fl.-Nrn. 916/69, 916/70 und 916/71 umzusetzen

(siehe nachfolgender Auszug). Der genaue Standort kann variieren, ist vorab aber nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



-  Gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope
-  Kulisse der Ausgleichspflanzungen

3.3 Ausgleichsmaßnahme Als Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von Eichen (*Quercus petraea*, *Quercus robur*) im Bereich der städtischen Stadtalpe geplant, welche künftig als Hutewald genutzt werden sollen.

Das Pflanzmaterial sollte gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Für die Gehölzpflanzungen sollten folgende Pflanzqualitäten verwendet werden:

- Bäume: Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt, mind. 18-20 cm Stammumfang und 250-350 cm Höhe
- Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. v. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres durchzuführen.

Die Pflanzungen schaffen in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop, in dem auch die Ansiedlung wertgebender Arten wahrscheinlich ist.

4

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Verkürzung der Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gelten, abweichend von Art. 6, Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, folgende Tiefe gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan:

- 0,2 H zwischen den Häusern Nr. 2 und 3a
- 0,2 H zwischen den Häusern Nr. 2 und "Villa Fany"
- 0,2 H zwischen den Häusern "Villa Fany" und 3b
- 0,3 H zwischen den Häusern Nr. 1a und 1b
- 0,3 H zwischen den Häusern Nr. 1b und 1c
- 0,3 H zwischen den Häusern Nr. 1c und 1d

(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

4.2 Dachformen für Hauptgebäude

Als Dachform für Hauptgebäude ist ausschließlich das **Satteldach** zulässig.

Für die "Villa Fany" sind darüber hinaus andere geneigte Dächer zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 Dachneigung für Hauptgebäude

Für die vorgeschriebene Dachform Satteldach ist in Abhängigkeit des Gebäudes folgende Dachneigung einzuhalten:

Haus Nr. 1a – 1d	17 – 19°
Haus Nr. 2, 3a – 3b	11 – 13°

Die Dachneigung ist gegenüber der Horizontalen zu messen.

Die Vorschrift zur Dachneigung gilt nicht für die "Villa Fany".

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.5 Fassadengestaltung

Großflächige glänzende bzw. grelle Fassaden und Fassadenteile sowie spiegelnde Materialien an den Außenflächen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade. Großflächige, firmenspezifische Anstriche sind unzulässig.

Fassaden von Hauptgebäuden sind mit Holz zu verkleiden oder zu verputzen. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikmodule an der Fassade.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

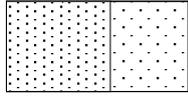
5.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gemäß Art. 16 BayNatSchG und § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-0053-009).

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



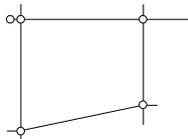
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.2



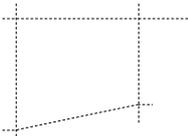
Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

6.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



Geplante Grundstücksgrenzen für das Grundstück "Villa Fany"; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung des Grundstücks dar (siehe Planzeichnung)

6.5

359

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.6



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.7



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche soll eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahr- bahnoberkante gewährleistet sein.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(siehe Planzeichnung)

6.8



Geplante Versorgungsanlage für **Elektrizität**; hier **Trafostation**; die Errichtung der Anlage ist überall innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Fläche möglich (Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.9 **Klimaschutz**

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

6.10 **Nachhaltige Ressourcennutzung**

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

6.11 **Naturschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

6.12 **Artenschutz**

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Punkte einzuhalten:

Bauzeiten:

- Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, ist gem. § 39 BNatSchG eine Gehölzfällung außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln, im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.
- Um Konflikte mit gebäudebewohnenden Arten zu vermeiden, ist ein erforderlicher Gebäudeabriss generell zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen. Die Sanierungsarbeiten haben händisch stattzufinden, um ein Restrisiko bzgl. des Tötungsverbots potenzieller Fledermausvorkommen im Winterhalbjahr zu vermeiden.
- Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Oberallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Vögel:

- Um eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung des Hausrotschwanzes auszuschließen, sind Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang (zwei Schwegler Halbhöhlen 2HW) z. B. an Gebäuden im Umfeld anzubringen.
- Alternativ ist es möglich die Ersatzquartiere an den Neubauten anzubringen, da im Rahmen der Planung zuerst die Neubauten errichtet werden, bevor Eingriffe an der Villa stattfinden. Durch Sanierungsarbeiten und Neubauten ist es möglich geeignete Ersatzquartiere direkt an oder in der Fassade zu integrieren, um das Quartiersangebot zu optimieren (z. B. Fa. Hasselfeldt, Niststein Typ 26).
- Die Nisthilfe kann bereits ab einer Höhe von zwei Metern angebracht werden. Eine Anbringung im Giebelbereich wird besonders gerne angenommen.

Arten wie der Hausrotschwanz lassen keine besondere Exposition für die Anlage des Nestes erkennen. Es können zur Anbringung die Ost-, Südost-, Nordseite oder sogar eine geschützte Westfassade zur Anbringung genutzt werden.

Ersatzquartiere für baumhöhlenbewohnende Vögel:

- Für den Trauerschnäpper sind vier Nistkästen (z. B. Schwegler Nisthöhle 1B, 32 mm Lochdurchmesser, wie Kohlmeise) im räumlichen Zusammenhang zu installieren. Um den Einzug von Meisen zu verhindern, sollten die Kästen mit 32 mm in einer solchen Dichte angebracht werden, dass sie für die Reviergröße der Kohlmeise zu eng hängen. Somit werden die Kästen von den Kohlmeisen bis auf einen nicht angenommen. Alternativ können die Deckeinsätze der Nistkästen erst Ende April bei Rückkehr der Trauerschnäpper eingesetzt werden.
- Für Blau- und Kohlmeisen sind sechs Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z. B. 3 x Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm und 3 x Schwegler Nisthöhle 1B 32 mm Lochdurchmesser).
- Für Baumläufer sind zwei Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z. B. Schwegler Baumläuferhöhlen Typ 2B).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten.
- Es können Standorte an Bestandsbäumen oder an Gehölzen im Umfeld von bis zu 300 m gewählt werden.
- Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen. Ausnahme Kohlmeise und Trauerschnäpper beachten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen

Ersatzquartiere Fledermäuse:

- Als Ersatz für den Wegfall der genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse sind mindestens fünf Ersatzquartiere (z. B. Leitl Flachkasten nach Deschka, Fledermausspaltenkasten FSPK der Fa. Hasselfeld oder Schwegler Flachkasten 1F) an

der Süd-, Ost, Nord- und Westfassade umliegender Gebäude anzubringen.

- Alternativ ist es möglich die Ersatzquartiere an den Neubauten anzubringen, da im Rahmen der Planung zuerst die Neubauten errichtet werden, bevor Eingriffe an der Villa stattfinden. Durch Sanierungsarbeiten und Neubauten ist es möglich geeignete Ersatzquartiere direkt an oder in der Fassade zu integrieren, um das Quartiersangebot zu optimieren. Es sind insgesamt fünf Ersatzquartiere an den Neubauten anzubringen. Hierbei sind unterschiedliche An-/Einbaumaßnahmen für spaltenbewohnende Fledermausarten möglich. Es eignen sich z. B. Fledermausspaltenkasten/ Fassadenkasten Hasselfeldt, Fledermauseinbaustein Hasselfeldt sowie Einschlußmöglichkeiten durch Lüftungsziegel (Trichterförmige Lüftungsöffnung, die in die Dachschräge eingebaut wird, mit mindestens ca. 40 cm Breite und höchstens 7 cm, bei Gefahr des Taubensatzes 6 cm Höhe). Die "Fledermaus-Fassadenreihe 2FR" von Schwegler eignet sich zum Einbau in einen Rohbau oder zur Integration in Wärmedämmverbundsysteme.

Beleuchtungskonzept Fledermäuse:

- Keine externe Beleuchtung im direkten Bereich der Ausflugsöffnung der Ersatzquartiere
- Die Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit bedarfsgerecht zu steuern (z. B. Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren, Dimmer).
- Zudem sind insektenschonende Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.700 K) zu verwenden (bevorzugt warmes (bernsteinfarbenes) gegenüber kaltem (bläulichem) Licht).

Maßnahmen Zauneidechse:

- Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem Eingriff in nachweislich genutzte Zauneidechsenhabitate. Um den lokalen Bestand dieser Art zu unterstützen, ist eine Ausgleichsfläche mit der Anlage von spezifischen Habitatelementen für Zauneidechsen (Totholzhaufen, Steinschüttung etc.) auf mindestens 25 % der Ausgleichsfläche (400 m²) erforderlich. Der verbleibende Teil ist als Nahrungshabitat zur Verfügung zu stellen. Vor der Umsetzung der untenstehenden Maßnahmen ist der Oberboden abzuschleifen.

- Für die Zauneidechse sind Ersatzhabitate auf einer Fläche von mindestens 400 m² in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen des o.g. Abfang umzusiedelnden Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die Ersatzhabitate müssen mindestens fünf der folgenden Lebensraumtypen beinhalten und in direktem Umfeld des Eingriffsbereiches (im Randbereich des Plangebietes) liegen:
 - Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Beide Ersatzhabitate sollen jeweils einen Durchmesser von ca. 3,5 m aufweisen. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.
 - Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.
 - Es sind frostfreie Winterquartiere zu schaffen. Hierfür sind ca. 1,2 m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so auszulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung zum Schutz deckt das Quartier ab. Das Vlies wird mit Erdschicht abgedeckt und mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers wird wie auch die Sandlinsen mit

großen Blocksteinen randlich bedeckt. Außerordentlich wichtig ist die Bildung von Hohlräumen, damit sich Zauneidechsen darin im Winter vor Frost geschützt aufhalten können. Die Winterquartiere sollen einen Durchmesser von 2-2,5 m aufweisen.

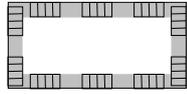
- Ansaat autochthoner Hochstauden- und Rasenmischungen zur Nahrungssicherung.
- Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Um die Zauneidechsen vor Prädatoren und Störungen zu schützen, sind die Maßnahmenflächen einzuzäunen. Es ist auf einen Abstand von maximal 0,15 m zum Boden zu achten.
- Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischurig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.
- Als Ersatzhabitat wird die Fläche mit der Fl.Nr. 406, Gemarkung Immenstadt präferiert. Es handelt sich hierbei um eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit dem Entwicklungsziel „Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, Ufersaum, Saum, Ruderal- und Staudenflur, Röhricht und Großseggenried“. Eine ergänzende Schaffung von Zauneidechsenhabitaten auf dieser Fläche steht dem Entwicklungsziel nicht entgegen. Vielmehr ist das Entwicklungsziel mit Gebüschen, Ufersaum, Ruderal- und Staudenflur ein geeigneter Lebensraum für Zauneidechsen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Oberallgäu kann die Ausgleichsfläche zwar nicht doppelt mit flächigen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen belegt werden, eine Ergänzung um weitere Habitatstrukturen als artenschutzrechtlicher Ausgleich ist jedoch möglich. Die Fläche weist eine Gesamtgröße von 1.904 m² auf. Für die Ersatzhabitate werden 400 m² benötigt.

Abfang von Zauneidechsen:

- Zur Vermeidung der Tötung von Individuen der Zauneidechse müssen die Tiere vor oberflächlichen Erdarbeiten abgefangen und in geeignete Habitate umgesiedelt werden. Der Abfang hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i. d. R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.
- Die Umsiedlung von Zauneidechsen ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Dies betrifft auch die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen.
- Zum Abfang sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) die Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden soll hierbei vermieden werden.
- Mit Ausnahme einzelner Haufen von kleinerem Schnittgut sind Zweige und Äste aus dem Eingriffsgebiet vor dem geplanten Abfang (idealerweise zwischen Oktober und März) zu entfernen. Dies soll sicherstellen, dass die aus der Winterstarre erwachenden Tiere wenig Versteckmöglichkeiten finden und der Abfang rascher vonstattengehen kann.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18°C) müssen vermieden werden.
- In der Vegetationsperiode sind die Vegetation und die Saumstrukturen (z. B. im Bereich der zu fällenden Gehölze) im Vorhabengebiet regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und somit auch etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen.
- Der Abfang von Zauneidechsen muss durch eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro erfolgen. Der mögliche Zeitraum richtet sich nach der Aktivitätszeit der Tiere und liegt voraussichtlich zwischen Mitte/Ende April bis zur Eiablage ca. Ende Mai oder nach der Eiablage - September. Die Abfangzeiten sind sehr witterungsabhängig und müssen individuell für das jeweilige Abfanggebiet und Jahr festgelegt werden.
- Der Abfang kann mittels Handfang, Schlingen oder Becherfallen erfolgen.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Bericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.11.2023.

6.13



Gemäß Art.16 BayNatSchG und § 30 BNatSchG geschützte Biotope "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-0053-009) und "Begleitgehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost" (Biotopteilflächen-Nr. 8427-1176-000). Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung). Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das teilweise innerhalb gelegene Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszufrieden.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten.

6.14 **Empfehlenswerte Obstbaumarten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumarten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

6.15 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wieder aufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot

ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) derzeit noch maßgeblich.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 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. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche

Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

6.16 Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 6.17 Altlasten** Sollten bei Aushubarbeiten Baugrunderkundungen o. ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 6.18 Überflutungsschutz (Hangwasser)** Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o. ä. sowie Öffnungen und Treppenabgänge zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden und deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über jeweiligen Straßenniveau liegen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.
- Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.
- 6.19 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" gilt die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.20 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
- Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten max. 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

6.21 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Stadt Immenstadt i. Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

6.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Immenstadt i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt i. Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fanyareal" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 17.06.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fanyareal" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.06.2024 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 26.06.2024.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 26.06.2024 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten (gilt nicht für "Villa Fany")), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen und Freiflächenplanung (z.B. Außentreppen, Spielbereich) abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze und der Situierung der Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für spätere Anpassungen der Gebäudesituierung im Rahmen der Bauausführung. Gleiches gilt auch für den in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften geregelten Spielraum bei der Ausführung der Dachneigungen. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 17.06.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

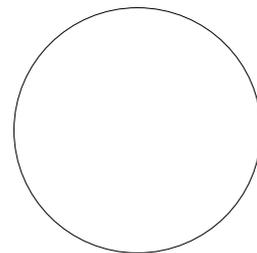
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fanyareal" der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" partiell im Wege der Berichtigung angepasst.

Immenstadt i. Allgäu, den

.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben**8.1.1 Zusammenfassung**

- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung mehrerer Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück der "Villa Fany" geschaffen.
- 8.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Immenstadt i. Allgäu zwischen der "Otto-Keck-Straße" und dem "Mühlhaldeweg". Es umfasst das Grundstück der gründerzeitlichen "Villa Fany".
- 8.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine innerstädtischer Nachverdichtung durch mehrere Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Insbesondere aufgrund der steilen Topographie ist eine Regelung der zukünftigen Bebauung städtebaulich sinnvoll.
- 8.1.1.4 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet in attraktiver Lage im Nordosten von Immenstadt am südexponierten Kalvarienberg. Aufgrund seiner sonnigen Lage ist das Gebiet eine beliebte Wohngegend.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der bestehenden "Villa Fany", die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Ebenfalls im Geltungsbereich liegen die teilweise dicht bewachsenen Freiflächen um die Villa. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die "Otto-Keck-Straße", über die der nördliche Bereich des Gebietes erschlossen wird. Südlich befindet sich der "Mühlhaldeweg", von dem aus ebenfalls eine Zufahrt zum Grundstück möglich ist. Östlich und westlich des Gebietes befindet sich Wohnbebauung.
- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nrn. 359 sowie die Straßengrundstücke Fl.-Nrn. 916/31 (Teilfläche) und 916/235 (Teilfläche) der Gemarkung Immenstadt i. Allgäu.

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich die "Villa Fany". Das Gebäude wurde vermutlich 1899 errichtet und war von Anfang an als Mehrfamilienhaus geplant, weshalb es sich auch nicht um eine Villa im eigentlichen Sinn handelt. Das Gebäude ist dreigeschossig, das Erdgeschoss ist verputzt und die Obergeschosse mit Holzschindeln verkleidet. Neben der Villa befinden sich auf dem Grundstück auch die dazugehörigen Freianlagen inkl. teils dichtem Gehölzbestand, der im nördlichen Bereich als Biotop geschützt ist.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine kontinuierliche und teilweise starke Geländeneigung nach Süden hin auf. Die Erschließung der Gebäude erfolgt deshalb teilweise von der "Otto-Keck-Straße" im Norden und für die unteren Bereiche vom "Mühlhaldeweg" im Süden.

8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Das Grundstück der "Villa Fany" wurde 2022 von einem Projektentwickler erworben, um das Grundstück um die Villa mit mehreren Mehrfamilienhäusern nachzuverdichten. Konkret ist neben der Sanierung der Villa die Errichtung von insgesamt sieben zusätzlichen Mehrfamilienhäusern geplant. Derzeit ist das Grundstück planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu begrüßt die Nachverdichtung, die als Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum schafft. Gleichzeitig besteht jedoch auch ein besonderes Erfordernis zur Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklungen auf dem Grundstück. Als Grund hierfür ist insbesondere die starke Hanglage und damit verbundene weite Einsehbarkeit der Gebäude und deren prägende Wirkung für den gesamten Hangbereich "Kalvarienberg" anzuführen. Die Stadt sieht daher ein Erfordernis zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklung insbesondere im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 2.1.2 Das zentralörtliche System in Bayern umfasst folgende Stufen:
 - a) Grundzentren,
 - b) Mittelzentren,
 - c) Oberzentren,
 - d) Regionalzentren und
 - e) Metropolen.
 - Die Mittel-, Ober- und Regionalzentren sowie die Metropolen werden gemäß
 - Anhang 1 festgelegt.
 - Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt.
 - Die Nahbereiche aller Zentralen Orte werden in den Regionalplänen als Teil
 - der Begründung abgegrenzt.

- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Mittelzentrum.

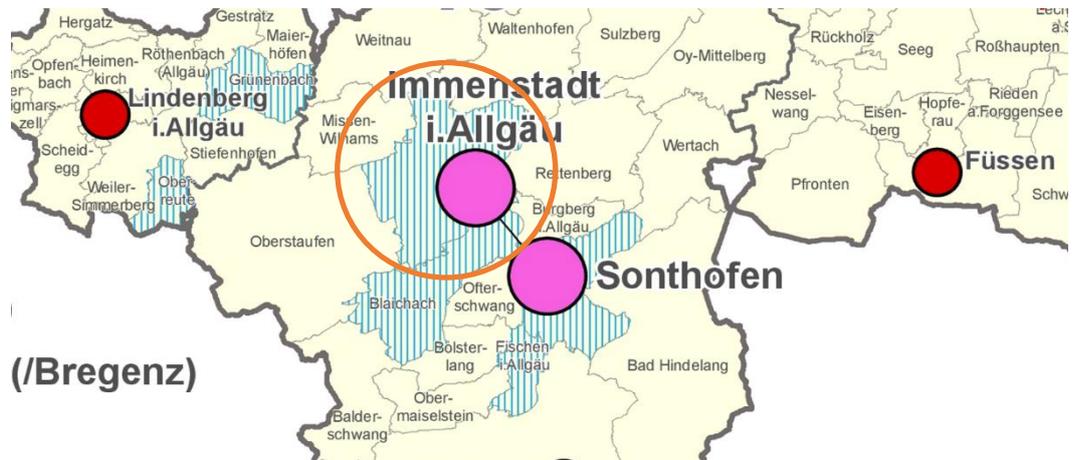
- 2.2.1 Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:
 - Ländlicher Raum, untergliedert in
 - a) allgemeiner ländlicher Raum
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum

- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu als allgemeiner ländlicher Raum.
"Strukturkarte"

- 2.2.3 und Anhang 2 Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
"Strukturkarte"

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

8.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum" und



"Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

8.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

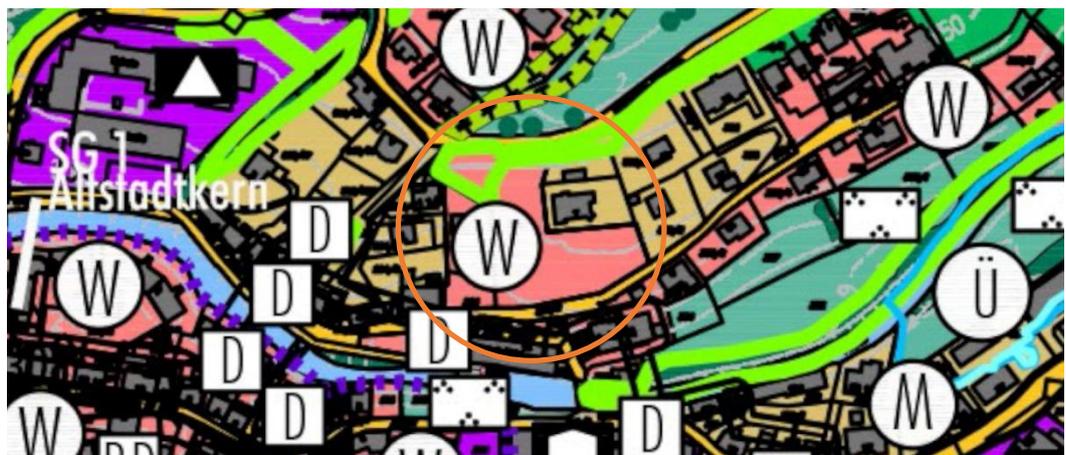
8.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



8.2.3.6 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Fassung vom 16.02.2012). Die überplanten Flächen werden hierin für die unbebauten Flächen "Wohnbaufläche" sowie im Bereich der Villa "gemischte Baufläche" dargestellt. Im nördlichen Bereich ist darüber hinaus noch ein "Geschütztes Biotop (Art. 23 BayNatSchG)" dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben im Bereich der neu hinzukommenden Mehrfamilienhäuser durch Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" mit Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag. Im Bereich der Villa stimmt die getroffene Festsetzung und Gebietseinstufung mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht überein. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist daher nur partiell erfüllt. Im Bereich der Villa werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

8.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als "Wohnbaufläche", "Gemischte Baufläche" und "Geschütztes Biotop (Art.23 Bay-NatSchG)"



8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Für die "Villa Fany" wurde eine denkmalfachliche Bewertung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Behörde kam zu dem Entschluss, einen Nachtrag der Villa in die Denkmalliste abzulehnen. Als Gründe hierfür wurden im Ablehnungsbescheid (11.08.2023, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, V-Z-2023-396-1_S01) insbesondere die starke Überprägung des ursprünglichen Gebäudes nach einem Dachstuhlbrand im Jahr 1951 angeführt sowie die damit verbundenen nachfolgenden Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Konkret heißt es dazu im Bescheid:

"Einst das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes prägende und insbesondere auf die Dachlandschaft konzentrierte nobilitierende Zierelemente des Gebäudeäußeren haben sich wegen des Brandes nicht erhalten. Mit dem purifizierenden Wiederaufbau des Daches ohne einstige Haubendächer des Eckerkers und der westlichen Gaube erhielt die ehemals reich gegliederte Dachlandschaft ein stark reduziertes Gepräge. Überdies überliefern historische Aufnahmen den Verlust der reich gestalteten Loggien und eines Freigeispärrs im Schweizerhausstil an der Ostfassade als ehemals das äußere Erscheinungsbild bestimmende Dekorationselemente der Fassade. Im Zuge der Umbauten der Nachkriegszeit wurden jene einstigen Loggien neu aufgebaut und großflächig befenstert.

Die ursprüngliche Haupterschließung erfolgte hangseitig von Süden über eine teilverglaste Eingangstür mit ornamentalisiertem Zierrgitter. Die Grundrissdisposition ist ohne nennenswerte Veränderungen überliefert: Über dem großzügigen Keller waren geschossweise Wohnungen angelegt. Im Erdgeschoss sind auf der Westseite durch große Fenster belichtete Büroräume abgesondert; die Wohn- und Versorgungsräume sind im östlichen Bereich vom Vorplatz durch eine repräsentative Wohnungstür abgeschieden. Hier fungiert wie in allen Hauptgeschossen ein Mittellängsflur als zentraler Verteilerraum.

Im Erd- und ersten Obergeschoss ist der Ausbaustandard des repräsentativen Wohnhauses des ausgehenden 19. Jahrhunderts noch anschaulich überliefert: Die Räume des Erdgeschosses waren besonders aufwendig gestaltet. Anzusprechen sind hier der bauzeitliche ornamentierte Fliesenboden des Vorplatzes wie auch die zweiläufige Podesttreppe mit hohem Antrittspfofen und gedrechselten Docken, kassettierte Lambris und eine gefelderte Deckenverkleidung im Wohnzimmer; darüber hinaus sind als Elemente der wandfesten Ausstattung die in großen Teilen überlieferte Tür- und Fensterausstattung zu nennen. Die Schablonenwand- und -deckenmalereien wurden mutmaßlich der ursprünglichen Malerei nachempfunden. Einzelne Fischgrätparkettböden entstammen augenscheinlich ebenfalls einer jüngeren Ausstattungsphase; sämtliche Kachelöfen sowie einzelne Fenster und Türblätter wurden ebenfalls erneuert.

Das zweite Obergeschoss war bei dem Brand des Dachstuhls offenbar stark in Mitleidenschaft gezogen worden und wurde wohl bereits bei der Erneuerung des Dachstuhls ebenfalls vollständig neu ausgebaut. Der in die heutige

Zeit überlieferte Ausbau mit sämtlichen Fenstern, Türen, Bodenbelägen entstammt augenscheinlich den 1970er Jahren. Der Dachstuhl wurde in reduzierten Formen nach dem Brand vollständig neu errichtet. Im Keller waren einst ein Bade-, Bügel- Heiz- und Kohlenraum eingerichtet; das Kellergeschoss wurde wohl in den 1980er Jahren vollständig ausgebaut, wobei Fenster erneuert und Decken – wohl unter Erhaltung der Schienengewölbe – abgehängt wurden.

Das Gebäude in exponierter Hanglage am Rande des Ortes hat durch mehrfache Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen seit 1951 erhebliche Veränderungen an dessen äußerem Erscheinungsbild erfahren; in diesem Zusammenhang wiegen gerade auch der Verlust der detailreich gestalteten Loggien, des Freigespärres, der Ziergauben und der markanten Haubenbekrönungen schwer. Das Gepräge der einstigen Gestaltung ist am Gebäudeäußeren kaum mehr ablesbar. Im Inneren hat sich die – fraglos hochwertige – bauzeitliche Ausstattung durch die Umbauten der frühen Nachkriegszeit nicht in allen Geschossen erhalten. Auch das zugehörige Nebengebäude wurde durch Umbauten drastisch überprägt.

Eine Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 BayDSchG (geschichtliche, künstlerische, städtebauliche, wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung) ist nicht (mehr) erkennbar. Denkmaleigenschaft besteht daher nicht.

Ein Eintrag in die Bayerische Denkmalliste (Nachtrag) kann daher nicht erfolgen."

- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Immenstadt i. Allgäu geprüft. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Andere Standorte kamen daher nicht in Betracht.

- 8.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine maßvolle und ortsbildverträgliche Nachverdichtung zu erreichen. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Höhenentwicklung und Anordnung der Baukörper gelegt.

- 8.2.4.3 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht.

Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

8.2.4.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 2.428 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

8.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.2.5.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet mit Konkretisierung der Nutzung im Durchführungsvertrag (WA_D)

8.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Grundsätzlichen Ausschluss erfährt die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO angeführte Nutzung Tankstellen. Die genannte Nutzung sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
- Eine Aufführung der Art der baulichen Nutzung, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet, ist gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag konkretisiert.

8.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet erfolgt für das Gesamtgrundstück und ermöglicht eine auf das Vorhaben zugeschnittene Ausnutzung des Grundstücks. Bei dem festgesetzten Wert von 0,60 handelt es sich bei einem über den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete festgelegten Wert. Der festgesetzte Wert von 0,60 bezieht sich rein auf das Baugebiet und lässt die auf

dem Grundstück liegenden Grünflächen außer Betracht. Die explizite Festsetzung der Grünflächen ist jedoch gewünscht, um sicherzustellen, dass die auf diesen Flächen bereits vorhandene Begrünung auch weiterhin gesichert ist und um eine Bebauung dieser Bereiche, etwa durch zulässige Nebenanlagen, zu unterbinden. Gleichzeitig ist anzuführen, dass es sich bei den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung nicht um Höchstwerte handelt. Eine Überschreitung des in der Baunutzungsverordnung angegebenen Orientierungswertes von 0,40 lässt sich im Fall der gegenständlichen Planung städtebaulich begründen. Neben den Grünflächen, die als nicht-bebaubarer Teil des Grundstücks zwingend vorgegeben sind, ließe sich die GRZ von 0,60 darüber hinaus durch die innerstädtische Lage sowie die Möglichkeit, durch eine Maßnahme der Innenentwicklung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit maximal bis zu einer GRZ von 0,80 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird dahingehend modifiziert, dass geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten von Tiefgaragen unter die Regelung fallen. Damit wird ein auf das Vorhaben zugeschnittener Anwendungsbereich für die Vorschrift geschaffen.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die bestehende Diskrepanz im Hinblick auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Höhen dient als Puffer im Rahmen der Bauausführung. Für die erüberdeckten Zwischenbereiche zwischen den Gebäuden ist eine separate Festsetzung gewählt worden, um hier im Rahmen der Bauausführung ein erforderliches Maß an Flexibilität zu schaffen.

8.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

8.2.5.5 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

8.2.6 Infrastruktur

- 8.2.6.1 Im südöstlichen Bereich am "Mühlhaldeweg" ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sie durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche verbindlich. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.6.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten).

8.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 8.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über eine Anbindung an die "Otto-Keck-Straße" im Norden sowie den "Mühlhaldeweg" im Süden an das Verkehrsnetz angebunden.
- 8.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist u.a. durch die Bushaltestelle im Bereich "Kalvarienbergstraße/Otto-Keck-Straße" mit den Linien 35, 36 und 9783 (83) gegeben.
- 8.2.7.3 Im Einmündungsbereich in die "Otto-Keck-Straße" ist die Verkehrssicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen gemäß RAST (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, 2006, Bild 120) gewährleistet. Die Sichtflächen sind von ständigen Sicherhindernissen (Stellplätzen, Stapeln, Zäunen, Werbetafeln, Erdwällen, Mauern und dergleichen) sowie von sichtbehinderndem Bewuchs (Anpflanzungen) über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Von der Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche, die sich auf Privatgrundstücken befinden.
- 8.2.7.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine private Verkehrsfläche, die von der "Otto-Keck-Straße" erfolgt und den nördlichen Bereich des Gebietes erschließen soll. Eine Befahrung des Grundstückes ist ausschließlich für die Bewohner*innen vorgesehen. Versorgungsdienstleister wie etwa Müllfahrzeuge sollen das Gebiet nicht befahren. Hierfür sind Sammelplätze am Eingang zum Quartier geplant.
- Für die südlichen Häuser ist keine zusätzliche Erschließungsfläche vorgesehen, da diese direkt vom "Mühlhaldeweg" aus befahren werden können.
- 8.2.7.5 Durch das Vorhaben ist mit einem zusätzlichen Kfz-Aufkommen von ca. 168 Fahrten/24 h zu rechnen. Ein im Zuge der Planung beauftragtes Verkehrsgutachten (BrennerPlan GmbH – Planungsgesellschaft für Verkehr, Stadt und Umwelt vom Juli 2023) hat die Leistungsfähigkeit der vier Knotenpunkte im an

das Plangebiet angrenzenden Straßennetz bestätigt. Die Fahrbahnbreite der "Otto-Keck-Straße" beträgt ca. 3,70 m – 4,00 m und des "Mühlhaldewegs" ca. 3,30 m – 4,20 m. Die Verkehrsraumbreite für den Begegnungsfall zweier Pkws gem. RAS 2006 beträgt 4,75 m, bei eingeschränktem Bewegungsspielraum 4.10 m. Aufgrund des geringen zusätzlichen Neuverkehrs und der geringen Wahrscheinlichkeit der Begegnung sind Maßnahmen an den zum Plangebiet führenden Erschließungsstraßen nicht zwingend erforderlich. Es wird dennoch im Bereich des Vorhabens der "Mühlhaldeweg" aufgeweitet, um den zusätzlichen Verkehr in jedem Fall konfliktfrei aufzunehmen. Eine weitere Aufweitung westlich davon ist derzeit in Prüfung. Sofern sich nach Realisierung des Vorhabens herausstellen sollte, dass durch die Planung nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der Fußgänger*innen auftreten, behält sich die Stadt Immenstadt i. Allgäu vor, einen Gehweg im Bereich der "Otto-Keck-Straße" bis zur "Kalvarienbergstraße" anzulegen.

8.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 8.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 308 auf die geplante Wohnbebauung und der zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Anwohnerverkehr im Plangebiet auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen durch die Sieber Consult GmbH erstellt (Gutachten vom 21.05.2024). Die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich des Verkehrslärms zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) eingehalten werden. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Lärmimmissionen auf die umliegenden Nutzungen durch den Anwohnerverkehr wurden in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber deutlich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum können die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung einer 1,10 m Lärmschutzwand entlang der südwestlichen Seite der nördlichen Zufahrtsrampe ebenfalls eingehalten werden. Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kann es an den Einwirkorten IP 8 und IP 9 zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm im Nachtzeitraum durch Türenschiessen kommen. Am Einwirkort IP 8 betrifft dies sieben Stellplätze und an Einwirkort IP 9 sechs Stellplätze. Der minimale Abstand der Einwirkorte zum Rand der Stellplätze beträgt ca. 12 m (IP 8) bzw. ca. 11 m (IP 9). Nach maßgeblicher Rechtsprechung gilt das Spitzenpegelkriterium nicht für Parkplätze von Wohnungen, die durch den zugelassenen Bedarf im WR und WA Lärm hervorrufen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine geringe Anzahl an Stellplätzen handelt, von denen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums hervorgehen können, werden die Überschreitung im vorliegenden Fall als zumutbar eingestuft. Spitzenpegelrelevante Geräusche im Nachtzeitraum ergeben beim Schließen von Türen auf den oberirdischen Stellplätzen. Gemäß Parkplatzlärmstudie ergibt sich bei Ansatz dieses maximalen Pegels ein erforderlicher Mindestabstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionspunkt von 28 m zur Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dieser Abstand

wird im vorliegenden Fall nicht zu allen Einwirkorten eingehalten. Am Einwirkort IP 8 unterschreiten sieben Stellplätze diesen Abstand. Diese werden jedoch teilweise durch die Grenzgarage auf der Fl.-Nr. 358/3 abgeschirmt. Am Einwirkort IP 9 unterschreiten sechs Stellplätze den Abstand von 28 m. Am Einwirkort IP 10 unterschreiten zehn Stellplätze den Abstand. Berechnungen unter Berücksichtigung der topografischen Situation zeigen jedoch, dass an IP 10 zu keinen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums kommt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 8.2.8.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.2.9 Wasserwirtschaft

- 8.2.9.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.9.2 Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet ist an die städtische Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- 8.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird an mehreren Stellen in Rigolen zurückgehalten und anschließend gedrosselt abgeleitet. Die endgültige Position der Anlagen wird zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt. Möglichkeiten zur Nutzung des anfallenden Regenwassers beispielsweise zur Bewässerung der Grünflächen werden geprüft.
- 8.2.9.4 Das Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

8.2.10 Geologie

- 8.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 8.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.
- 8.2.10.3 Auf Grund bestehender Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser sind entsprechende Hinweis in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen, die beachtet werden sollten.

9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

9.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Fanyareal" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Immenstadt im Allgäu nordöstlich des Ortszentrums und ist in allen Himmelsrichtungen von Bebauung umgeben. Im Norden wird das Gebiet durch die "Otto-Keck-Straße" begrenzt. Westlich und südlich verläuft der "Mühlhaldeweg". Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Auf dem Grundstück befindet sich eine im Jahr 1899 erbaute Villa in gründerzeitlichem Stil. Diese soll erhalten bleiben und als Wohnhaus mit neun Wohneinheiten umgebaut werden. Im südlichen Bereich des Grundstücks am "Mühlhaldenweg" sollen ergänzend dazu vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 17 Wohneinheiten, westlich der Villa ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten sowie im Norden an der "Otto-Keck-Straße" zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohneinheiten entstehen. Insgesamt entstehen durch Neu- und Umbau 46 Wohnungen am Kalvarienberg.

9.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Wie zuvor beschrieben, handelt es sich beim Plangebiet um eine teilbebaute Fläche. In den Randbereichen kommen Gehölzbestände vor, die sich weitestgehend aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zusammensetzen und teilweise als Biotop geschützt sind (siehe nächster Absatz "Schutzge-

biete/Biotope"). Die pflanzliche Vielfalt ist aufgrund der Nutzung und der innerstädtischen Lage auf anspruchslose, nährstofftolerierende Arten beschränkt (bspw. Arten nitrophiler Säume). Seltene oder geschützte Arten kommen nicht vor. Bei der Fauna sind durch die innerstädtische Lage überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten. Um das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten abschätzen zu können, wurde das Plangebiet im Herbst 2022 im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung untersucht. Da im Gebiet Strukturen vorhanden sind, die potenziell von streng geschützten Arten als Habitat genutzt werden, fanden weitere Untersuchungen im Sommerhalbjahr 2023 statt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Berichts der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.11.2023 zu entnehmen.

9.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches am nördlichen Gebietsrand befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang am nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotop-Nr. 8427-0053, Teilfläche –009). Weitere Teilflächen des Biotopes befinden sich im Umfeld. Im Zuge des Vorhabens kommt es zu einem Eingriff in das Biotop, weshalb ein entsprechender Ausgleich zu erbringen ist. In diesem Zusammenhang wurde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bzw. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gestellt (Antragsdatum: 16.02.2024). Dieser Antrag wurde zunächst nur für die Eingriffe im Rahmen der Zufahrt gestellt. Ein weiterer Antrag auf Ausnahme wurde nachträglich für den restlichen Eingriff gestellt (Antragsdatum: 03.06.2024).

Des Weiteren befinden sich die kartierten Biotope "Laubmischwälder am nördlichen Stadtrand von Immenstadt" (Biotop-Nr. 8427-0052, Teilflächen –002 und –003) sowie "Begleitgehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost" (Biotop-Nr. 8427-1176-000) im weiteren Umfeld des Plangebietes.

Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

9.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Im Untergrund des Plangebietes befinden sich Gesteine der Steigbach-Schichten. Aus der Wechselfolge von karbonatischem Mergelstein und Sandstein bis Konglomerat mit lokalen Einschaltungen von Pechkohle haben sich hauptsächlich Pararendzinen und Braunerden aus Sand- bis Lehmkies (Konglomerat, carbonatisch) im Wechsel mit grusführendem Sand bis Lehm ((Kalk-)Sandstein der Molasse) ausgebildet. Aufgrund der Bestandsbebauung im innerstädtischen Bereich sind die Böden weitestgehend überprägt und nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorhanden. Die Böden können in den versiegelten Bereichen ihre Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen. In den unversiegelten Bereichen können die Funktionen hingegen noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllt werden.

9.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Aufgrund der Bestandsbebauung fallen bereits Abwässer im Plangebiet an. Das Niederschlagswasser versickert teilweise über die belebte Bodenzone bzw. fließt aufgrund des abfallenden Geländes und der Bestandsbebauung oberflächlich über diese ab. Aufgrund der Hanglage auch in der Umgebung des Plangebietes ist im überplanten Bereich mit Überflutungsproblemen zu rechnen. So kann es v. a. bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Darüber hinaus kann es zu einem Zufluss von Hangwasser über das Plangebiet in die darunterliegenden Grundstücke kommen.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Fläche mit Bestandsbebauung, die keine Relevanz hinsichtlich der Bildung von Kaltluft hat. Die Gehölzbestände tragen jedoch mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung sowie der Produktion von Frischluft zu einer merklichen Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Teilversiegelung kommt es jedoch zu Wärmeabstrahlung, was sich wiederum negativ auf das Kleinklima auswirkt. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch den innerstädtischen Verkehr kommt es zu einer gewissen Schadstoffanreicherung im Plangebiet. Im Wirkraum der Planung liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, daher kommt es nicht zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen durch z. B. das Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische, teilbebaute Fläche im nordöstlichen Bereich von Immenstadt im Allgäu. Die Fläche weist ein starkes Gefälle in südliche Richtung auf und liegt exponiert. Entsprechend gut sind die Einsehbarkeiten und Blickbeziehungen ins Plangebiet vor allem aus dieser Himmelsrichtung. Das Plangebiet hat aufgrund der innerörtlichen Lage und der Bestandsbebauung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Gehölzbestände im Plangebiet sorgen neben der Eingrünung für das Gebiet selbst auch für eine grüne Auflockerung der städtischen Bestandsbebauung und können als ökologisch hochwertiges und landschaftsästhetisch bedeutendes Element bezeichnet werden. Hinsichtlich baulicher Änderungen an der im Jahr 1899 erbauten Villa kommt dem Geltungsbereich auch eine Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes zu. Das Plangebiet enthält keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur.

9.2.2 Auswirkungen der Planung

9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der neuen Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Ein Großteil der Gehölze kann jedoch erhalten werden und weiterhin als Lebensraum fungieren (siehe Aufzählungen unten). Da das Plangebiet bereits teilbebaut ist und innerhalb des bebauten Bereiches von Immenstadt im Allgäu nordöstlich des Ortszentrums liegt, kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Bericht genannten Maßnahmen der Sieber Consult GmbH (Ziffer 6 des Berichts in der Fassung vom 14.11.2023) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die verbleibenden Gehölzbestände des geschützten Biotops werden durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt.
- Gleichartige Einfriedungen aus standortfremden Nadelbaumarten (bspw. Thuja) sind unzulässig.
- Die Außenwände der festgesetzten Aktiven Lärmschutzmaßnahme sind beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sofern erforderlich sind entsprechende Rankgerüste zu schaffen. Es sind ausschließlich Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bewertet werden.

9.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Der separate Antrag auf Ausnahme für die Schaffung der Zufahrt wurde zwischenzeitlich von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt und genehmigt. Der Ausgleich wird im Bereich der städtischen Stadtalpe auf den Fl.-Nrn. 916/69, 916/70 und 916/71 durch Pflanzung von Eichen (*Quercus robur/petraea*, *Quercus robur*) umgesetzt. Für den Eingriff im Rahmen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt ein weiterer Eingriff auf 145 m². Nach Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich mit einem Faktor von 2,5 zu erbringen. Es ist also eine Ausgleichsfläche von 363 m² erforderlich. Diese wird mit dem Ausgleich für die Zufahrt kombiniert und erfolgt ebenfalls im Bereich der städtischen Stadtalpe durch Pflanzung von Eichen (*Quercus robur/petraea*, *Quercus robur*). Der Antrag vom 03.06.2024 wurde zwischenzeitlich bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Siehe hierzu auch Ziffer 3.

Die im weiteren Umfeld des Plangebietes vorkommenden Biotop werden aufgrund der Distanz und der dazwischenliegenden Bebauung von der Planung nicht beeinträchtigt.

9.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen in den neu versiegelten Bereichen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche bzw. sukzessive Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des

Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt als gering einzustufen. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch insbesondere vor dem Hintergrund des abfallenden Geländes gerechnet werden. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern besteht die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als mittel bewertet werden.

9.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grund-

wasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Hierzu ist anfallendes Niederschlagswasser über Rigolen zurückzuhalten und gedrosselt dem bestehenden Regenwasserkanal zuzuführen. Die Drosselmenge beläuft sich auf 15l/s*ha je ha befestigte Fläche. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) auch in die darunterliegenden Grundstücke kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30m zu versehen und zu begrünen.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als mittel bewertet werden.

9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die im Zuge des Vorhabens ermöglichte Nachverdichtung kommt es zu keiner nennenswerten Unterbindung von Kaltluftbildung. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöht. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch den größtmöglichen Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände sowie der grünordnerischen Festsetzungen (siehe Aufzählung unten) bleibt die Produktion von Frischluft weitestgehend unverändert. Die Gehölze tragen darüber hinaus mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung auch weiterhin zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den neu hinzukommenden Anliegerverkehr wird die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schadstoffbelastung bleibt nahezu unverändert.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- Die verbleibenden Gehölzbestände des geschützten Biotops werden durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt.
- Die Außenwände der festgesetzten Aktiven Lärmschutzmaßnahme sind beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sofern erforderlich sind entsprechende Rankgerüste zu schaffen. Es sind ausschließlich Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.

- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als gering bewertet werden.

9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Bebauung der exponierten Fläche erfährt das Landschaftsbild eine gewisse Beeinträchtigung. Diese ist jedoch weitestgehend in südliche Richtung aufgrund der Einsehbarkeiten in diese Richtung beschränkt. In die übrigen Himmelsrichtungen kommt es aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der eingeschränkten Blickbeziehungen zu keiner Beeinträchtigung. Die Gehölzbestände bleiben als landschaftsästhetisch bedeutsames und ökologisch hochwertiges Element größtenteils erhalten und werden durch Neupflanzungen ergänzt (siehe Aufzählung unten). Die bauliche Bedeutung der im Jahr 1899 erbauten Villa für das Ortsbild wird aufgrund der getroffenen städtebaulichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt. Freizeit- und Erholungsinfrastruktur ist vom Vorhaben nicht betroffen. Die in der weitläufigen Umgebung vorhandenen Rad- oder Wanderwege werden vom Vorhaben nicht tangiert.

Um die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild zu reduzieren, werden grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Hierzu zählen:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die verbleibenden Gehölzbestände des geschützten Biotops werden durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt.
- Gleichartige Einfriedungen aus standortfremden Nadelbaumarten (bspw. Thuja) sind unzulässig.
- Die Außenwände der festgesetzten Aktiven Lärmschutzmaßnahme sind beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sofern erforderlich sind entsprechende Rankgerüste zu schaffen. Es sind ausschließlich Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 %

aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

Der Eingriff in das Schutzgut kann zusammenfassend als mittel bewertet werden.

9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- Festsetzung von privaten Grünflächen als Durchgrünung (siehe Planzeichnung).
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die verbleibenden Gehölzbestände des geschützten Biotops werden durch eine Pflanzbindung als zu erhalten festgesetzt.
- Gleichartige Einfriedungen aus standortfremden Nadelbaumarten (bspw. Thuja) sind unzulässig.
- Die Außenwände der festgesetzten Aktiven Lärmschutzmaßnahme sind beidseitig mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Auf je 2 m Länge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Sofern erforderlich sind entsprechende Rankgerüste zu schaffen. Es sind ausschließlich Arten aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Die Dächer von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einer durchwurzelbaren kulturfähigen Bodenschicht/Substratschicht von mindestens 0,30 m zu versehen und zu begrünen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

10.1 Örtliche Bauvorschriften**10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 10.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Darüber hinaus stellt die Dachform ein prägendes Element der gegenwärtigen Dachlandschaft im Bereich des "Kalvarienberges " dar. Die Dachform ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil der Satzung umzusetzen. Die Abweichung zu der festgelegten bauordnungsrechtlichen Vorschrift dient einer geringfügigen Flexibilität im Rahmen der Bauausführung. Lediglich das im Geltungsbereich befindliche Bestandsgebäude "Villa Fany" ist von der Regelung ausgenommen. Hier sollen auch weiterhin andere geneigte Dachformen realisierbar sein.
- 10.1.1.2 Die festgesetzte Dachneigung ist eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert und bietet hier lediglich einen kleinen Spielraum für eventuell erforderliche Abweichungen. Dadurch wird sichergestellt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Dachneigung realisiert wird. Diese wird grundsätzlich über die Satzung verbindlich vorgegeben.
- 10.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben für die Dacheindeckung orientieren sich an der Umgebungsbebauung. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild der Dachlandschaft. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.
- 10.1.1.4 Die für die Gestaltung der Fassaden getroffene Regelung betrifft die Materialität der Fassaden. Hierdurch sollen die ortstypischen Gestaltungsmerkmale der Fassade aufgegriffen werden. Auch die im Plangebiet bereits bestehende "Villa Fany" setzt diese Materialität durch ein verputztes Erdgeschoss und mit Holzschindeln verkleidete Obergeschosse um. Insgesamt soll damit eine homogene und ortstypische Bebauung entstehen, die gleichzeitig auch einen modernen Bautypus zulässt.

10.2 Sonstige Regelungen**10.2.1 Abstandsflächen**

- 10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu Grunde gelegt. Hiervon abweichende Regelungen werden als nicht erforderlich erachtet. Ein Inkraftsetzen der Abstandsflächen ist mit Novellierung der BayBO vom Dezember 2020 nicht mehr erforderlich. Es handelt sich um eine statische, auf die in den Rechtsgrundlagen dieser Planung aufgeführte Fassung der BayBO bezogene Regelung. D.h., es gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen gemäß der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der BayBO.

- 10.2.1.2 Auf dem Grundstück selbst, d.h. zwischen den neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern und der "Villa Fany", werden die Abstandsflächen der BayBO verkürzt. Durch die gewählte Regelung werden die Funktionen der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.
- 10.2.1.3 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen weiterhin erreicht werden können. Dies gilt auch für den Fall, dass im Rahmen einer Neubebauung von Nachbargrundstücken, Gebäude näher an bestehende Grundstücksgrenzen heranrücken sollten.
- 10.2.1.4 Hinsichtlich der Belüftungs- und Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, dem die Einhaltung der Abstandsregelung der BayBO zugrunde liegt, natürlich gewisse Veränderungen zu erwarten sind. Die geplante Stellung der Gebäude gewährleistet jedoch, dass eine Durchlässigkeit des Gebietes durch Freiflächen und Wegeverbindungen besteht und eine durchgängige Belüftung und Belichtung des Gebietes sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang fungiert auch der zentrale Platz als Auflockerung der Struktur und sorgt für ausreichende Belichtung.

11.1 Umsetzung der Planung**11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

11.1.3 Durchführungsvertrag

11.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

11.2 Erschließungsrelevante Daten**11.2.1 Kennwerte**

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,58 ha

11.2.2 Erschließung

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Schmutzwasserleitungen

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: kommunale Stadtwerke

11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW)

11.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas-Kempton-Oberallgäu Netz GmbH

11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempton (Allgäu)

11.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fanyareal" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

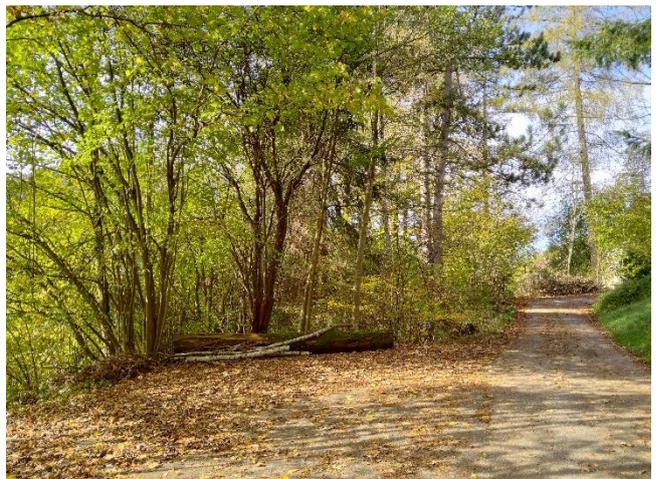
Blick auf den nordwestlichen Teil der "Villa Fany"; in diesem Bereich wird zukünftig die nördliche Erschließung des Grundstücks stattfinden



Blick von Südwesten auf die "Villa Fany"



Derzeitige innere Erschließung des Grundstücks mit Fußwegen; erkennbar ist auch der teilweise dichte Gehölzbestand auf dem Grundstück



Blick von Süden auf das Plangebiet; © Foto und Modell: Bolte Architekten



Blick von Osten auf das Plangebiet; © Foto und Modell: Bolte Architekten



Blick von Westen auf das Plangebiet; © Foto und Modell: Bolte Architekten



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom über die Entwurfsfassung vom

Immenstadt i. Allgäu, den

.....

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fanyareal" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt i. Allgäu, den

.....

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fanyareal" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den

.....

(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.06.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

M. A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M. Sc. Martin Werner

Immissionsschutz

M. Sc. Benjamin Buck

Artenschutz

B. Sc. Franziska Steinhauser

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. J. Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.