

Stadt Immenstadt im Allgäu
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Otto-Keck-Straße"

Entwurf
Fassung **31.03.2026**
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) 5
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 12
4	Hinweise und Zeichenerklärung 14
5	Satzung 23
6	Begründung – Städtebaulicher Teil 25
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 36
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 45
9	Begründung – Sonstiges 47
10	Begründung – Bilddokumentation 50
11	Verfahrensvermerke 52

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 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

- 1.9 Bundes-Immissions-**
schutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr.225)

2

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

2.1

Mehrfamilien-
haus

"Mehrfamilienhaus"

Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Mehrfamilienhaus" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient der Unterbringung von Wohnungen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Räume für freie Berufe (z.B. Notar, Architekt)
- Serviceräume für Wohnen (z.B. Fahrradabstellplätze, Technikräume etc.)
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten
- Tiefgaragen sowie die dazu gehörigen Eingänge und Zufahrten
- sonstige für den Betrieb des Wohngebäudes erforderliche Infrastruktur sowie Nebenanlagen

(siehe Planzeichnung)

2.2

Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) beträgt 1.700 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

GH.... m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie

untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.) dürfen die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen um maximal 20 cm überschreiten.

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.4



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Mehrfamilienhaus") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z. B. Terrassen, untergeordnete Verbindungsbauten, Stellplätze, Zufahrten). Diese Anlagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.6

Installation von Photovoltaikanlagen

Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

2.7

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

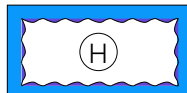
2.8 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken / Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im geplanten Retentionsbassin zu sammeln und gedrosselt dem neu zu schaffenden, öffentlichen Regenwasserkanal (siehe Darstellung in der Planzeichnung) im östlichen Plangebiet zuzuführen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Der Regenwasserkanal verläuft über die Fl.-Nrn. 925/121, 925/44, 925/45 und 925 und leitet in die Regenwasserkanalisation der "Kemptener Straße" ein.

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)

2.9



Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Hangwasser) ist eine Retentionsmulde herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen

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

2.11 Landschaftsrechte 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)

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

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und ohne Blauanteil aufweisen.

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

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.13 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)

2.14



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße B 308 nächstgelegenen Gebäudeseite von mindestens 68 dB(A) auszugehen
- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf der Bundesstraße B 308 und Bahnlinie rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientie-

rungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



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)

2.16



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)

2.17 **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).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

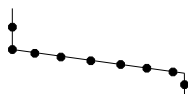
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18 Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung unter 3° sind als Beitrag zum Klimaschutz auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.19



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.20



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" der Stadt Immenstadt im Allgäu.

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

2.21



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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)


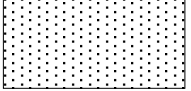
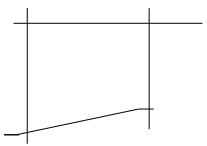
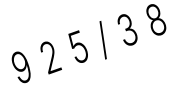

3

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

- 3.1 Dachformen, Fassadengestaltung und -gliederung** Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform, der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.
- 3.2 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken** Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 3.3 Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken zulässig.
Stützkonstruktionen, welche zur nordwestlichen Erschließungsstraße orientiert sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und von den folgenden Regelungen nicht betroffen.
Stützkonstruktionen im Bereich der talseitigen Freiflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
Sie dürfen:
– eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, wenn der Abstand der einzelnen Stufen zueinander mindestens 1,00 m beträgt. Sollte der Abstand der einzelnen Stufen zueinander diesen Wert unterschreiten, ist die Summe aller Höhen der einzelnen Stufen (Gesamthöhe aller Stufen) maßgeblich.
Sie sind:
– optisch zu gliedern,
– in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und

- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 4.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "**Kleiner Stuiben**" der Stadt Immenstadt im Allgäu (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 4.6 **Klimaschutz**
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Ab 1. Januar 2025 besteht gemäß Art. 44a Abs. 4 BayBO für die Eigentümer von Wohngebäuden eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.
Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 4.7 **Nachhaltige Ressourcennutzung**
Es wird empfohlen, Regenwasser 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.

4.8 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.

4.9 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

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.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Bei der Ausgestaltung von Fassaden, insbesondere im Bereich von freistehenden oder durchsichtigen Glasflächen, ist auf Vogelschutz zu achten. Durchsichten sowie spiegelnde Glasflächen (insbesondere > 2 m²) sind zu vermeiden oder mit geeigneten hochwirksamen

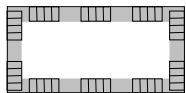
Maßnahmen gegen Vogelkollisionen auszustatten. Geeignete Lösungen (z. B. außenliegende Raster- oder Streifenmuster) sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach (2022) zu entnehmen.

Das Baugrundstück ist während der gesamten Bau- maßnahme mit einem Kleintierschutz- oder Amphibi- enzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) einzuzäunen. Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Damit wird gewährleistet, dass Zau- neidechsen aus umliegenden Lebensräumen nicht einwandern können. Der Zaun muss bis Ende der Bautätigkeit regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit überprüft werden.

Nach dem Freistellen des Baugrunds und vor Baube- ginn soll die Fläche von einer Ökologischen Baube- gleitung nochmal auf Zauneidechsen zu kontrolliert werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe arten- schutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 07.11.2022 (überarbeitet am 17.10.2025).

4.10



Teilflächen des gem. § 30 BNatSchG geschützten Bi- otops "Gehölze und Hecken am süd- bis südostex- ponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Im- menstadt" (Biotop-Nr. 8427-0053, Teilflächen -003 und -005); Lage außerhalb des Geltungsbereiches

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheb- lichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Bi- otops führen können, sind verboten.

4.11 **Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feu- erbrandes**

Obstbaumsorten, 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 Feu- erbrandes: 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.

4.12 Grundwasserdichte Untergeschosse

Aufgrund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher auftriebssicher und mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

4.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

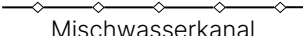

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- 4.14**  Mischwasserkanal Haupt-Abwasserkanal unterirdisch, hier Mischwasserkanal (siehe Planzeichnung)
- 4.15**  Regenwasserkanal (geplant) Geplanter öffentlicher Regenwasserkanal unterirdisch (siehe Planzeichnung und Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken / [...]")
- 4.16 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 wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschleicherungsverbot 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.

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. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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.

4.17 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen im überplanten Bereich vor.

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).

4.18 Denkmalschutz

Aufgrund 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).

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, aufgrund 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

- 4.19 Grundwasser und Drainagen** Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.
- 4.20 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. 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
- 4.21 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Stadt Immenstadt im Allgäu ausdrücklich empfohlen.
- 4.22 Abstandsflächen** Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- 4.23 Barrierefreies Bauen** Gemäß Art.48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
- 4.24 Gemeindliche Kinderspielplatzsatzung** Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" gilt die gemeindliche Kinderspielplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.25 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI 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 100-200 m nicht überschreiten.

4.26 Ergänzende Hinweise

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

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

4.27 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 im 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 Stadtrat der Stadt Immenstadt im Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom **31.03.2026**.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **31.03.2026** sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom **31.03.2026**.

Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom **31.03.2026** Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Stützpfeiler der Hauptgebäude, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden sowie der Außenanlageplan. 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. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom **31.03.2026** beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

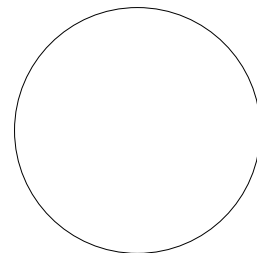
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" der Stadt Immenstadt im Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Immenstadt im Allgäu, den

.....
(Hr. Sentner, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern inklusive Tiefgarage im Bereich der "Otto-Keck-Straße" geschaffen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich liegt südöstlich der "Otto-Keck-Straße" im Norden der Stadt Immenstadt im Allgäu und ist umgeben von bestehender Bebauung. Das zu überplanende Grundstück selbst ist bislang unbebaut und weist eine starke Hangneigung Richtung Südosten auf. Auf der Fläche bestehen Gehölze und teilweise hohe Vegetation.
- 6.1.1.3 Das Grundstück liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 "Kleiner Stuiben" 1. Änderung der Stadt Immenstadt im Allgäu und ist hierin bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Da die vorliegende Planung jedoch darüber hinaus nicht den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan mit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert. Eine Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.
- 6.1.1.4 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 "Otto-Keck-Straße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt südöstlich der "Otto-Keck-Straße" im Norden der Stadt Immenstadt im Allgäu. Er grenzt im Westen, Süden und Osten an bestehende Wohnbebauung an. Auch nördlich der im Nordwesten des Geltungsbereiches angrenzenden "Otto-Keck-Straße" besteht Wohnbebauung.
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 925/28, Gemarkung Immenstadt im Allgäu.

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der gehölz- bzw. waldreichen grünlandgeprägten Kulturlandschaft der Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt im Allgäu gekennzeichnet.
- 6.2.1.2 Das zu überplanende Grundstück ist bislang unbebaut. Auf der Fläche bestehen mehrere Gehölze und teilweise hohe Vegetation, darüber hinaus weist das Plangebiet einige Strukturen wie Gartenablagerungen, aufgeschichtetes Brennholz und auch vegetationsfreie Flächen auf. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind von Südosten nach Nordwesten, zur "Otto-Keck-Straße", hin stark steigend. Die Anschlüsse an die westlich gelegene "Otto-Keck-Straße" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 735,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zur "Otto-Keck-Straße". Der höchste Punkt, am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang der "Otto-Keck-Straße", liegt auf einer Höhe von ca. 754,00 m ü. NHN. An.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Stadt Immenstadt im Allgäu beabsichtigt südlich der "Otto-Keck-Straße" einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten inklusive Tiefgarage der Firma Zwick Vlahovic GbR und soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Durch die Wahl des Planungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den Vorhabenträger und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der unmittelbaren Deckung des Wohnbedarfs innerhalb der Stadt Immenstadt im Allgäu dienen. Die Stadt hat im Gesamtgemeindegebiet einen Wohnraumbedarf für alle Bevölkerungsschichten. Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Baustein in der Gesamtstrategie der Stadt dar, um den Wohnraumbedarf zu decken und gleichzeitig möglichst wenig Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Stadt Immenstadt im Allgäu unterstützt somit die Planung als Beitrag zur Deckung des unmittelbaren Wohnraumbedarfs der Bevölkerung. Da das Vorhaben über die Art der baulichen Nutzung hinaus jedoch nicht den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entspricht, ist eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Stadt erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

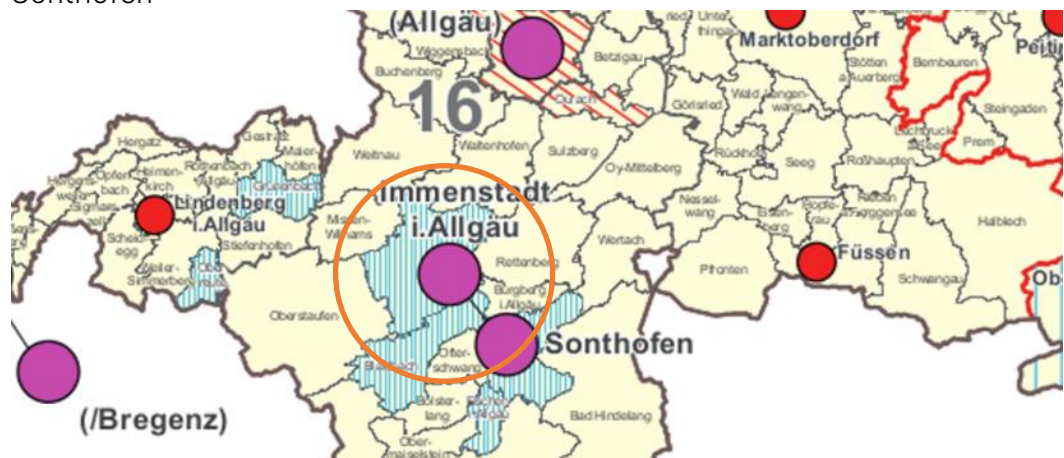
6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt als allgemeiner ländlicher Raum
- 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.

6.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum gemeinsam mit der Stadt Sonthofen

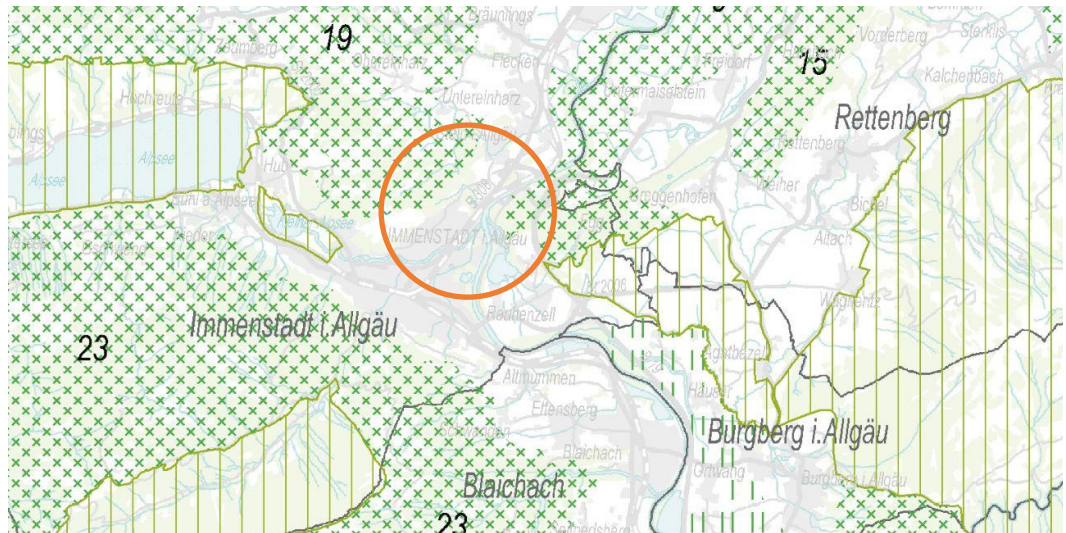


6.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A II 2.3 Insbesondere in den Kurorten und den höherstufigen zentralen Orten der Region soll die Umweltqualität erhalten und gegebenenfalls verbessert werden.
- 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 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohneinheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

6.2.3.4 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.

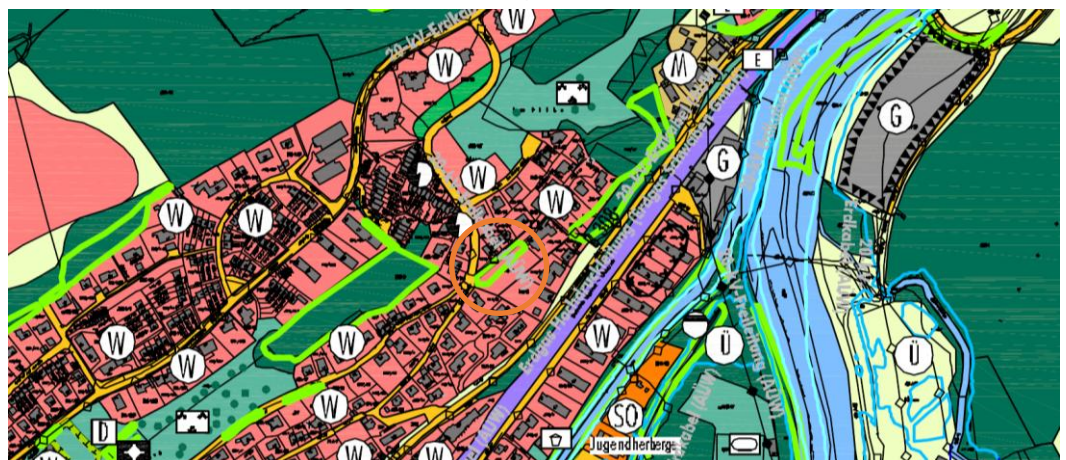
6.2.3.5 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



6.2.3.6 Die Stadt Immenstadt im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplante Fläche wird hierin als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Der Nutzungszweck "Mehrfamilienhaus" kann aus der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) hergeleitet werden, so dass das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB damit erfüllt wird.

Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Darstellung von "Geschützten Biotopen (Art. 13 d u. e BayNatSchG)". Allerdings ist diese Darstellung im vorliegenden Fall zu vernachlässigen, da die Biotopkartierung erst nach der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 40 "Kleiner Stuiben" erfolgt ist und die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG nach Art. 23 Abs. 2 Nr. 1 BayNatSchG bei gesetzlich geschützten Biotopen nicht gelten, wenn diese nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes entstanden sind und eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird.

6.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbaufläche (W) mit "Geschützten Biotopen (Art. 13 d u. e BayNatSchG)"



- 6.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Im Rahmen einer frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) wurde im Besonderen auf das Ziel B V 2.3 des Regional-planes Allgäu (Freihaltung der Region von Zweitwohnungen), auf Immissions-schutzkonflikte mit der im Osten verlaufenden B 308 "Kemptener Straße" und der Bahnlinie Immenstadt-Kempten sowie auf eine ortsbildverträgliche Ge-staltung und Eingrünung hingewiesen.
- 6.2.4.2 Für die geplanten Gebäude soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flä-chen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dadurch das Orts- und Land-schaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.3 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vor-liegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vor-schriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistel-lung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.4 Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzu-stellen, 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 vor-liegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Durch die Wahl des Pla-nungsinstrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden für den/die Vorhabenträger*in und nur für dieses konkrete Vorhaben entsteht. Eine Umnutzung der Gebäude und die Entstehung von Wohneinheiten ist da-mit ausgeschlossen. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details an Fassade und Innenraum an sich wandelnde Erforder-nisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailin-halte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.
- 6.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" 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 zusätzlich zulässige Grundfläche liegt bei 1.240 m² (Differenz zwischen der festgesetzten zulässigen Grundfläche von 1.700 m² und der durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 "Kleiner Stuiben" 1. Änderung festgesetzten zulässigen Grundfläche) 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.

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

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

6.2.5.2 Als Festsetzungs-Alternative zur Nutzung "Mehrfamilienhaus" wäre auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich. Die Festsetzung der vorhabenbezogenen Nutzung "Mehrfamilienhaus" wurde jedoch gewählt, um der Stadt Immenstadt im Allgäu die größtmögliche Kontrolle über die Entwicklung in dem betroffenen Bereich an die Hand zu geben. Dies erscheint vor allem im Hinblick auf die innerörtliche Lage und angrenzende Bestandsbebauung sinnvoll.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 1.700 m² ist notwendig, damit für die geplanten Hauptbaukörper als auch weiteren baulichen Anlagen ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer

Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Es liegt ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vor, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

6.2.5.4 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.

6.2.5.5 Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

6.2.5.6 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftige Bauherrschaft vorgegeben werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.

6.2.5.7 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.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.
- 6.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Otto-Keck-Straße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die die Einmündung der "Otto-Keck-Straße" in die "Tannachstraße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 308 "Kemptener Straße" und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.
- 6.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Bushaltestellen der Stadtbuslinie 34 im Bereich der "Kemptener Straße" sowie durch den Bahnhof Immenstadt im Allgäu mit den Zugverbindungen nach Kempten, Oberstdorf und Lindau gegeben.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der südöstlich in einem Abstand von rund 60 m verlaufenden Bundesstraße B 308 ("Kemptener Straße") sowie der in einem Abstand von rund 80 m verlaufenden Bahnlinie "Buchloe – Lindau" ein.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur, eine Abschätzung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen vorgenommen (Stellungnahme des Immissionsschutzes als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.03.2022)

Gemäß dieser sind im Plangebiet Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) tags/nachts werden damit um 7/10 dB tags/nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59/49 dB(A) werden um 3/6 dB tags/nachts überschritten.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Plangebiet hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen nicht gewährleistet. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Umsetzung einer wirksamen aktiven Lärmschutzmaßnahme, wie z.B. einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls, ist aufgrund der Lage des Plangebiets am Hang oberhalb der Bundesstraße und der Bahnlinie und des Abstands zu den ausgedehnten Schallquellen der Verkehrswege nicht möglich.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Baulücke handelt, welche bereits ringsum mit Wohnbebauung umschlossen ist, soll

dennoch eine Bebauung innerhalb der Grenzen für gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV für ein Mischgebiet von tags/nachts 64/54 dB(A) können als Grenzen für gesunde Wohnverhältnisse herangezogen werden, da Mischgebiete unter anderem dem Wohnen dienen. Diese Werte werden im Plangebiet tagsüber eingehalten und nachts lediglich geringfügig um 1dB überschritten. Der Pegel im Nachtzeitraum wird maßgeblich durch die Schienenverkehrslärmimmissionen bestimmt. Da im Zeitraum von 00:00 bis 5:00 Uhr keine Züge fahren, kann davon ausgegangen werden, dass in der überwiegenden Zeit der Nacht der Grenzwert eingehalten wird.

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse ist im Bebauungsplan eine Lärmschutzfestsetzung enthalten. Gemäß dieser sind die Möglichkeiten zur Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die den Verkehrswegen rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) so weit wie möglich auszuschöpfen. Diejenigen Ruheräume, welche über keine zum Lüften erforderlichen Fenster innerhalb der Nordwestfassade verfügen, sind mit schallgedämmten, aktiven Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass ein für gesundes Wohnen ausreichender Luftwechsel trotz geschlossener Fenster gegeben ist.

Aufgrund der Eigenheiten des Grundstücks am Hang mit einer Hauptausrichtung hangabwärts zu den Verkehrswegen ist eine Orientierung sämtlicher Aufenthalts- und Ruheräume sowie der Außenwohnbereiche auf die den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich. Da die Grenzwerte für ein Mischgebiet am Tag unterschritten werden, wird auf die Festsetzung einer Orientierungsaufgabe für die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer etc.) verzichtet.

Von einer Orientierung der Außenwohnbereiche wird abgesehen. Ein Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (BverwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1078/04 -, juris, Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen. Da dieser Wert im gesamten Plangebiet eingehalten wird, ist eine ungestörte Kommunikation nicht gefährdet und eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche somit gegeben.

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

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Stadt verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

- 6.2.9.3 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im geplanten Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt dem neu zu schaffenden, öffentlichen Regenwasserkanal im östlichen Plangebiet zuzuführen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Der Regenwasserkanal verläuft über die Fl.-Nrn. 925/121, 925/44, 925/45 und 925 und leitet in die Regenwasserkanalisation der "Kemptener Straße" ein.
- 6.2.9.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.5 Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführt (siehe Gutachten in der Fassung vom 29.06.2023). Dabei wurde ein zusammenhängender Grundwasserspiegel nicht erkundet, da dieser aufgrund der topographischen Lage des Geländes ausgeschlossen wurde. Da kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorliegt, werden keine Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Aufgrund der zu erwartenden Schichtwasserzutritte sind jedoch Pumpen während der Tiefbauarbeiten vorzuhalten.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind in der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH unter Ziffer 3 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse) beschrieben (siehe Gutachten in der Fassung vom 29.06.2023). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 6.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

7

Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 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 "Otto-Keck-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Otto-Keck-Straße" 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.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Immenstadt im Allgäu nordöstlich des Ortszentrums und ist in allen Himmelsrichtungen von Wohnbebauung umgeben. Im Norden wird das Gebiet durch die "Otto-Keck-Straße" begrenzt. Südlich grenzen Gehölzbestände an.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine südexponierte, innerörtliche, von Brombeeren und Neophyten (Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*), Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*)) geprägte Sukzessionsfläche. In einigen Bereichen wurden Gartenabfälle sowie Brennholz abgelagert bzw. aufgeschichtet. An der nordwestlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich einige junge Laub- und Nadelbäume. Durch Sukzession kommen auch vereinzelt Sträucher im Gebiet vor. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März, Juli, August und September 2022 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 07.11.2022). Dabei fanden sich keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten. Eine Reptilienerfassung gem. der Arbeitshilfe der LfU zur Zauneidechse wird jedoch empfohlen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die Teilfläche 4 des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotop-Nr. 8427-0053). Die hier kartierten Gehölze/Hecken bestehen jedoch nicht mehr. Im weiteren Umfeld liegen mehrere Teilflächen des o. g. Biotops sowie die ebenfalls gesetzlich geschützten Biotope "Streuwiesen und Großseggenried im "Kaser-Tobel" nordöstlich von Immenstadt" (Biotop-Nr. 8427-0054), "Begleitgehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost" (Biotop-Nr. 8427-1176) und "Bachlauf Immenstadt Ost mit Staudenfluren und Gebüsch" (Biotop-Nr. 8427-1175). Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 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 Pararendzinen und Braunerden entwickelt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen geprägt (Ablagerung von Gartenabfällen, Sukzessionsfläche). Aufgrund der derzeitig der Sukzession überlassenen Fläche können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe unbeeinträchtigt erfüllen. Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet sind in der Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH unter Ziffer 3 (Beschreibung der Untergrundverhältnisse) beschrieben (siehe Gutachten in der Fassung vom 29.06.2023). Ein Vorkommen von Altlasten oder Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

7.2.1.5 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. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Aufgrund der unversiegelten Böden versickert anfallendes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. fließt 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, da im nördlichen und nordwestlichen Anschluss das Gelände ansteigt. Darüber hinaus kann es zu einem Zufluss von Hangwasser über das Plangebiet in die darunterliegenden Grundstücke kommen. Aus diesem Grund wurde eine gutachterliche "Betrachtung Starkregen" durch die Fassnacht Ingenieure GmbH ausgearbeitet (siehe Gutachten in der Fassung vom 11.02.2025). Hierbei wurde die Gefährdung durch Hangwasser und mögliche Auswirkungen auf die Betroffenheit Dritter untersucht. Dabei wurde ein 100-jährlicher Modellregen aus KOSTRA-DWD-2020 nach DVWK-Verteilung mit einer Dauerstufe von

einer Stunde zur Überregnung als maßgeblichen Lastfall verwendet (siehe Ziffer 3.2 des Gutachtens).

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunderkundung durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführt (siehe Gutachten in der Fassung vom 29.06.2023). Dabei wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet, da dieser aufgrund der topographischen Lage des Geländes ausgeschlossen wurde.

7.2.1.6 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 Freifläche, auf der sich kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die sukzessiv aufwachsenden Sträucher und jungen Laub- und Nadelbäume an der nordwestlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches tragen in gewissem Umfang zur Produktion von Frischluft bei und sorgen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas. Das Plangebiet ist gänzlich unversiegelt, wodurch keine thermische Belastung durch Wärmeabstrahlung gegeben ist. Da die umliegende Bebauung überwiegend eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Durch die in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege und dem Anliegerverkehr im Bereich der Wohnbebauungen kommt es zu einer geringfügigen Schadstoffanreicherung im Plangebiet. Im Wirkraum der Planung liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen, daher kommt es hierdurch nicht zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen durch z. B. das Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. A BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Sukzessionsfläche im Nordosten von Immenstadt im Allgäu. Die Fläche weist ein starkes Gefälle auf und liegt exponiert. Das Plangebiet ist umgeben von bestehender Wohnbebauung und von der angrenzenden "Otto-Keck-Straße" sowie aus südlicher Richtung sehr gut einsehbar. Das Plangebiet hat aufgrund der innerörtlichen Lage keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Die überplante Fläche ist aufgrund der Sukzession strukturreich, weist jedoch keine kulturhistorisch bedeutsamen oder ökologisch hochwertigen Elemente auf. Das Plangebiet enthält keine Freizeit- und Erholungsinfrastruktur und besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Rad- oder Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich der Sukzessi-

onsfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet bereits von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten: Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. 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. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegende Nutzung handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

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

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu kann bezüglich des innerhalb des Geltungsbereiches kartierten Biotops "Gehölze und Hecken am süd- bis südostexponierten Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Biotop-Nr. 8427-0053) aus naturschutzfachlicher Sicht auf eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatSchG verzichtet werden, da die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG nach Art. 23 Abs. 2 Nr. 1 BayNatSchG bei gesetzlich geschützten Biotopen nicht gelten, wenn diese nach Inkrafttreten eines Bebauungsplanes entstanden sind und eine nach diesem Plan zulässige Nutzung in seinem Geltungsbereich verwirklicht wird. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der Bebauungsplan von 1972 das Gebiet einschließt und das Biotop erst später kartiert wurde. Aufgrund der Entfernung, die zu den übrigen im weiteren Umfeld vorhandenen Biotopen besteht und da aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen 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 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 (Mitteilungspflicht 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.

7.2.2.4 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 Grundwasserneubildungsrate. 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. Da kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorliegt, werden keine Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig. Aufgrund der zu erwartenden Schichtwasserzutritte sind jedoch Pumpen während der Tiefbauarbeiten vorzuhalten. Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im geplanten Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt dem neu zu schaffenden, öffentlichen Regenwasserkanal im östlichen Plangebiet zuzuführen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Der Regenwasserkanal verläuft über die Fl.-Nrn. 925/121, 925/44, 925/45 und 925 und leitet in die Regenwasserkanalisation der "Kemptener Straße" ein. 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. Die gutachterliche "Betrachtung Starkregen" durch die Fassnacht Ingenieure GmbH (siehe Gutachten in der Fassung vom 11.02.2025) hat diesbezüglich die Betroffenheit Dritter untersucht. Dabei zeigt die Auswertung der Ergebnisse, dass sich die Überflutungssituation vor allem für Unterlieger nicht maßgeblich verschlechtert (siehe Ziffer 4 des Gutachtens). Gemäß Gutachter ist das größtenteils darauf zurückzuführen, dass der Abfluss aus dem Einzugsgebiet bereits im Bestand hauptsächlich auf der Tannacher Straße verbleibt. Zudem leiten die bestehende Quer- und Längsneigung der Otto-Keck-Straße das Oberflächenwasser zum Tiefpunkt vor dem Haus 36/38. Lediglich im veränderten Plangebiet staut sich an einer Stelle mehr Wasser auf (bis 10 cm). Diese Aufstauung ist jedoch im Wesentlichen auf die vereinfachte Einarbeitung der Planung im Modell zurückzuführen und könnte

in der Realität durch Modellierung von vom Gebäude her abschüssigem Gelände verhindert werden. In der Simulation wurde der Abfluss von den Dächern berücksichtigt, um eine Worst-Case-Betrachtung zu ermöglichen. Durch die Optigrün international AG wurden zusätzlich "Simulationsergebnisse und Modelldaten zur Regenwasserbewirtschaftung mit Dachbegrünung" errechnet. Diese gutachterliche Auseinandersetzung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem 100-jährlichen Regenereignis keines der simulierten Gründächer überläuft und der maximale Drosselabfluss erhalten bleibt. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Hangwasser) ist eine Retentionsmulde festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten ist. In dieser ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt dem neu zu schaffenden, öffentlichen Regenwasserkanal im östlichen Plangebiet zuzuführen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Der Regenwasserkanal verläuft über die Fl.-Nrn. 925/121, 925/44, 925/45 und 925 und leitet in die Regenwasserkanalisation der "Kemptener Straße" ein.

Darüber hinaus sind, um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, 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.

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

Durch die Bebauung der Sukzessionsfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung erhöht. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die festgesetzte Pflanzung zahlreicher Gehölze bleibt die Produktion von Frischluft mittel- bis langfristig unverändert bzw. könnte sich im Vergleich zum Bestand noch verbessern. Die Gehölze tragen darüber hinaus mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch den neu hinzukommenden Anliegerverkehr wird die Luftqualität nicht erheblich beeinträchtigt. Die Schadstoffbelastung bleibt nahezu unverändert.

7.2.2.6 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 auf die südliche Richtung aufgrund der Einsehbarkeiten in diese Richtung beschränkt. In die übrigen Himmelsrichtungen kommt es aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der nicht vorhandenen Blickbeziehungen zu keiner Beeinträchtigung. Kulturhistorisch bedeutsame oder ökologisch hochwertige Elemente sind durch

das Vorhaben nicht betroffen. Gleiches gilt für Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Die in der weitläufigen Umgebung vorhandenen Rad- oder Wanderwege werden vom Vorhaben nicht tangiert.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 7.2.3.2 Im südöstlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche ohne bauliche Anlagen festgesetzt, die der Ortsrandeingrünung dient und eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schafft. Die private Grünfläche ist mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierdurch verbessert sich der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.4 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 7.2.3.5 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 7.2.3.7 Für Dächer mit einer Neigung unter 3° ist als Beitrag zum Klimaschutz auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabflussspitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher neben dem Beitrag zum Klimaschutz auch als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

- 7.2.3.8 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, und untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.10 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 7.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit geringem bernsteinfarbenen bis weißem Licht (Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex $\leq 1,26$ aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 7.2.3.13 Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) im geplanten Retentionsbecken zu sammeln und gedrosselt dem neu zu schaffenden, öffentlichen Regenwasserkanal im östlichen Plangebiet zuzuführen. Der Drosselablauf ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener, befestigter Fläche begrenzt. Der Regenwasserkanal verläuft über die Fl.-Nrn. 925/121, 925/44, 925/45 und 925 und leitet in die Regenwasserkanalisation der "Kemptener Straße" ein. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) auch in die darunterliegenden Grundstücke kommen. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen (Hangwasser) ist eine Retentionsmulde festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten ist.
- 7.2.3.14 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.

7.2.3.15 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

8.1 Örtliche Bauvorschriften**8.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften**

8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

8.1.1.2 Es sind keine weiteren bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, da sich die gestalterischen Vorgaben u.a. der Dachform sowie Fassadengestaltung und -gliederung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

8.1.2.1 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.

8.1.3.2 Die Unzulässigkeit von Stützkonstruktion im Bereich der talseitigen Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) dient dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern und nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden. Der dadurch geschaffene Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterisches Element auf das Ortsbild ein. Gerade zu den Freiflächen orientierte "tote Stützmauern" können aufgrund der topographischen Situation eine erdrückende Wirkung haben und wurden aufgrund der zu erwartenden städtebaulich negativen Entwicklung daher geregelt. Stützkonstruktionen entlang der Erschließungsstraße sind von diesen Vorschriften nicht betroffen. Die topographische Situation und die zukünftig notwendige bauliche Umsetzbarkeit waren Gründe hierfür. Die vorgesehenen Stützpfiler der Hauptgebäude fallen nicht unter den Begriff der "Stützkonstruktionen" und sind daher von diesen Vorschriften nicht betroffen.

8.1.3.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das

Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Stellplätze

8.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Der erste Faktor führt dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.1.3 Durchführungsvertrag

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

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,23 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: städtische Schmutzwasserleitungen

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: kommunale Stadtwerke

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)

- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas-Kempton-Oberallgäu Netz GmbH
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempton (Allgäu)
- 9.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 23.06.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 01.07.2025 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 23.06.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bau- und Umweltausschusssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.07.2025 enthalten):
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3) innerhalb der Planzeichnung
 - Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" (Ziffer 2.5)
 - Streichung der Festsetzung "Installation von Photovoltaikanlagen" (Ziffer 2.6)
 - Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (Ziffer 2.11)
 - Anpassung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" (Ziffer 3.2)
 - Ergänzung des Hinweises "Klimaschutz" (Ziffer 4.6)
 - Aktualisierung des Hinweises "Artenschutz" (Ziffer 4.9)
 - Aktualisierung des Hinweises "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" (Ziffer 4.13)
 - Anpassung des Hinweises "Bodenschutz" (Ziffer 4.16)
 - Anpassung des Hinweises zur Spielplatzpflicht (Ziffer 4.24)
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.3.1.2 Bei der Planänderung vom 31.03.2026 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.04.2026 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 31.03.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Bau- und Umweltausschusssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.04.2026 enthalten):

- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Mehrfamilienhaus" (Ziffer 2.1)
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3)
- Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzung "Installation von Photovoltaikanlagen" (Ziffer 2.6)
- Streichung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" (Ziffer 3.2)
- Ergänzung des Hinweises "Artenschutz" (Ziffer 4.9)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

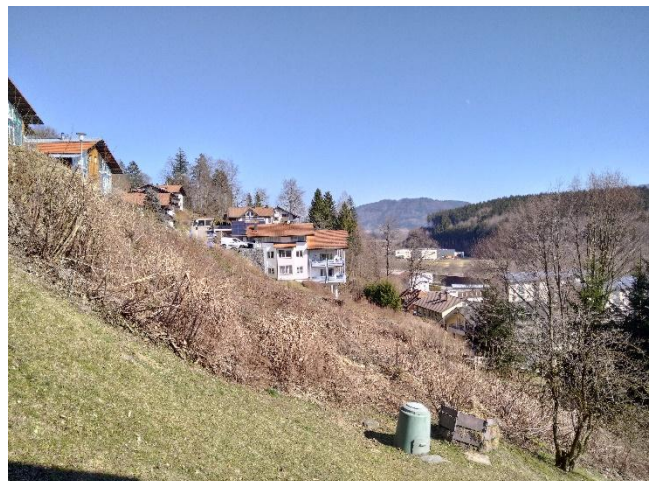
Blick von Nordosten auf das Plangebiet; im Hintergrund die bestehende Bebauung



Blick von Norden auf das Plangebiet; links im Hintergrund die bestehende Bebauung entlang der "Kemptener Straße"



Blick von Südwesten auf das Plangebiet; im Hintergrund die bestehende Bebauung



Blick von Westen auf
das Plangebiet; im Hin-
tergrund die beste-
hende Bebauung ent-
lang der "Kemptener
Straße"



Blick von Südwesten auf
das Plangebiet; links die
"Otto-Keck-Straße"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom Der Beschluss wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

11.3 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.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom Über die Entwurfsfassung vom

Immenstadt im Allgäu, den
.....
(Hr. Sentner, Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" in der Fassung vom Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom Zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt im Allgäu, den
.....
(Hr. Sentner, Bürgermeister)

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

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

Immenstadt im Allgäu, den

.....

(Hr. Sentner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.10.2024
Plan geändert am: 23.06.2025
Plan geändert am: 31.03.2026

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

Landschaftsplanung und Projektleitung	F. Krug
Immissionsschutz	L. Brethauer
Landschaftsplanung	M. Werner
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Florian Krug)

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