

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 23.06.2025 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
31.03.2026

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 23.06.2025 bis zum 14.08.2025 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (keine Stellungnahme)
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz, Sonthofen (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Oberallgäu, Kreisbrandrat, Sonthofen (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht, Sonthofen (keine Stellungnahme)
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Kempten (keine Stellungnahme)
 - Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Kempten/Oberallgäu, Immenstadt i. Allgäu (keine Stellungnahme)
 - Kreisheimatpfleger, Niedersonthofen (keine Stellungnahme)
 - AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Schwaben Netz GmbH, Augsburg (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu, Burgberg (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Missen-Wilhams (keine Stellungnahme)
 - Markt Oberstaufen (keine Stellungnahme)
 - Markt Weitnau (keine Stellungnahme)
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt i. Allgäu (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Blaichach (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Burgberg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Rettenberg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Gemeinde Waltenhofen (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

<p>1.3.1</p>	<p>Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 18.07.2025:</p>	<p>O. g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass dem Bauleitplanvorhaben keine landesplanerischen Belange entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1.3.2</p>	<p>Landratsamt Oberallgäu, koordinierte Stellungnahme von Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 18.08.2025:</p>	<p>Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nehmen wir seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz am Landratsamt Oberallgäu Stellung. Bedingt durch für die Stellungnahme erforderliche Abstimmungen zwischen Landratsamt und der Stadt Immenstadt am 14.08. ist uns eine Stellungnahme erst heute möglich.</p> <p>Folgende Maßnahme ist im Bebauungsplan festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):</p> <p>Das Baugrundstück ist während der gesamten Baumaßnahme mit einem Kleintierschutz- oder Amphibienzaun (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 Zauneidechsen aus umliegenden Lebensräumen nicht einwandern können. Der Zaun muss bis Ende der Bautätigkeit regelmäßig auf Funktionstüchtigkeit überprüft werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Zauneidechsen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgeschlagene Maßnahme ist sachgerecht und sehr sinnvoll, um eine Beeinträchtigung der streng geschützten Art Zauneidechse während der Bauphase zu vermeiden und den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen.</p> <p>Bezüglich der empfohlenen Bereitstellung geeigneter Eidechsenhabitate wird vorgeschlagen, bei einem eventuellen Fund einzelner Tiere diese auf die Fläche der im vergangenen Jahr im Rahmen des Projekts Fany-Areal angelegten Zauneidechsen-Umsiedlungsfläche zu verbringen, sofern es sich nur um wenige Individuen handelt und die Fläche weiterhin funktionsfähig ist.</p> <p>Die Errichtung eines Kleintier-/Amphibienschutzzaunes wird im artenschutzrechtlichen Kurzbericht als Vermeidungsmaßnahme ergänzt. Im Plan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

		<p>Nach dem Freistellen des Baugrunds und vor Baubeginn soll die Fläche von einer Ökologischen Baubegleitung nochmal auf Zauneidechsen zu kontrolliert werden.</p> <p>Es wird empfohlen rechtzeitig geeignete Eidechsenhabitate vorzuhalten, um bei einem eventuellen Fund von Tieren eine Bauverzögerung zu vermeiden. Hierzu kann die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse vom Bayrischen Landesamt für Umwelt empfohlen werden.</p>	
		<p>Anmerkung: zu Punkt 4.6 der Satzung – Klimaschutz:</p> <p>Für Eigentümer von Wohnbauvorhaben gilt gemäß Art. 44 a Abs. 4 BayBO keine PV-Pflicht. Es handelt sich um eine Soll-Vorschrift. Die Stadt könnte daher eine diesbezügliche Festsetzung durchaus erwägen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu Art. 44 a Abs. 4 BayBO wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass es sich bei Art. 44 a Abs. 4 BayBO nicht um eine Pflicht, sondern eine Empfehlung handelt. Die planungsrechtliche Festsetzung "Installation von Photovoltaikanlagen" wird daher wieder in die Planung aufgenommen (Ziffer 2.6).</p>
1.3.3	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 22.07.2025:</p>	<p>Zu o.g. Planung gibt es aus unserer Sicht keine weiteren Ergänzungen oder Anmerkungen. Mit der Planung (Fassung vom 23.06.2025) besteht Einverständnis. Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass mit der Planung Einverständnis besteht und die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 04.08.2025:</p>	<p>Zu Ihrer Befragung möchten wir Ihnen mitteilen, dass unsere Stellungnahme vom 10.03.2025 (sh. Anhang) noch Gültigkeit hat.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 10.03.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nachfolgend kursiv aufgenommen. Am Abwägungsbeschluss vom 23.06.2025 wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p><i>Stellungnahme vom 10.03.2025:</i></p> <p><i>Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände.</i></p> <p><i>Entwässert wird über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler.</i></p> <p><i>Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt.</i></p> <p><i>Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof-, und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss vom 23.06.2025:</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller keine Einwände bestehen und am Anschlusssammler keine Beeinträchtigungen entstehen.</i></p> <p><i>Die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der Stadt ist bekannt und wird berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist in der Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, ..." (Ziffer 2.8) enthalten. Dieses ist im geplanten Retentionsbecken 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.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
1.3.5	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 05.08.2025:</p>	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mehrmals und zuletzt mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2025167 vom 01.04.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><i>Stellungnahme vom 01.04.2025:</i></p> <p><i>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022202 vom 31.03.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 01.04.2025 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird nachfolgend kursiv aufgenommen. Am Abwägungsbeschluss vom 23.06.2025 wird festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p><i>Abwägung/Beschluss vom 23.06.2025:</i></p> <p><i>Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme ist untenstehend kursiv aufgeführt und wird einer Abwägung zugeführt.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>

		<p><i>Stellungnahme vom 31.03.2022:</i></p> <p><i>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</i></p> <p><i>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</i></p> <p><i>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</i></p> <p><i>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</i></p> <p><i>Fax: +49 391 580213737</i></p> <p><i>Telefon: +49 251 788777701</i></p> <p><i>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</i></p> <p><i>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i></p> <p><i>Technik Niederlassung Süd, PTI 23</i></p> <p><i>Gablinger Straße 2</i></p> <p><i>D-86368 Gersthofen</i></p> <p><i>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss vom 23.06.2025:</i></p> <p><i>Die Stellungnahme, dass die Belange der Telekom durch die Planung derzeit nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es erfolgt keine Planänderung.</i></p>
1.3.6	Vodafone GmbH, Vodafone Kabel	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beilie-	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Deutschland GmbH, Unterföhring</p> <p>Stellungnahme vom 07.08.2025:</p>	<p>genden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-SBayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>(Anlage 1: Lageplan)</p>	<p>Die auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellten Telekommunikationsanlagen werden bei der Bauausführung geschützt bzw. gesichert, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert.</p> <p>Sofern eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung erforderlich werden sollte, wird mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender Auftrag zur Veranlassung der notwendigen Arbeiten gestellt.</p> <p>Der Verweis auf die Erstattung der ggf. entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage ist der Stadt sowie der Vorhabenträgerschaft bekannt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
---	---	---

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.07.2025 bis 05.09.2025 mit der Entwurfsfassung vom 23.06.2025 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p>Bürger 1</p> <p>Stellungnahme vom 01.08.2025:</p>	<p>Ich habe Ihre Abwägungen/Beschlüsse zu den Stellungnahmen der Anwohner und Anwohnerinnen in der Otto-Keck-Str. in der Fassung vom 23.6.25 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bevor ich eine Stellungnahme zum neuen Entwurf abgebe, möchte ich Sie bitten, mir vorab folgende Fragen zu beantworten, bzw. mir Infos hierzu zukommen zu lassen:</p> <p>1. Zu den Bedenken bzgl. der Baudurchführung schreiben Sie:</p> <p>"Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt wird. Die Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude für die jeweiligen Anwohner bleibt auch während der Bauphase erhalten. Eine gewisse Beeinträchtigung der Anwohner durch die Baustellentätigkeit ist für einen vorübergehenden Zeitraum zumutbar."</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte zur Baudurchführung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist jedoch weiterhin darauf hinzuweisen, dass dies keine Frage der Bauleitplanung ist, sondern die Vollzugsebene betrifft. Jedoch ist für die Inanspruchnahme öffentlicher Straßen oder Gehwege stets eine gesonderte Genehmigung bzw. straßenrechtliche Erlaubnis erforderlich. Von der zuständigen Behörde wird unter anderem geprüft, wie lange eine mögliche Sperrung dauert, welche Umleitungen nötig sind, wie Anlieger erreichbar bleiben und welche Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Meine Fragen hierzu:</p> <p>- Um welche Nebenbestimmungen handelt es sich? Wo ist die Quelle hierzu findbar? Wer ist für die Einhaltung zuständig?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu möglichen Nebenbestimmungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erfordernis entsprechender Nebenbestimmungen prüft die Genehmigungsbehörde. Wird ein Erfordernis gesehen wird die</p>

	<p>Behörde die Genehmigung nur unter Einhaltung entsprechender Auflagen erteilen. Beispielhaft können Bauzeitenbeschränkungen für lärmintensive Arbeiten formuliert werden oder es können entsprechende Auflagen zum Schutz vor Staub, vor Erschütterungen oder Schadstoffen aufgenommen werden. Dies bestimmt sich jedoch immer nach dem Einzelfall und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewertet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Was bedeutet "Zugänglichkeit bleibt erhalten"? Für mich als schwer Gehbehinderte ist wichtig, dass dies durchgehend mit dem PKW gewährleistet wird, ohne dass Baufahrzeuge oder Materiallagerung dies behindern.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Zugänglichkeit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwar besteht kein absolutes Recht darauf, dass ein Grundstück während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt erreichbar ist. Allerdings muss eine zumutbare Erreichbarkeit gegeben sein. In der Regel muss die Bauleitung sicherstellen, dass zumindest ein Fußgängerzugang oder eine Notzufahrt (z.B. für Rettungsfahrzeuge) erhalten bleibt. Die Anforderungen an die Zumutbarkeit ergeben sich aus den Besonderheiten des Einzelfalls. Bei Nachweis besonderer Anforderungen an die Zuwegung können die Anforderungen entsprechend strenger sein. In keinem Fall jedoch werden lebensbedrohliche oder existenzgefährdende Beeinträchtigungen als zumutbar gelten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Ich verstehe noch nicht, wieso die Baustellenabwicklung nicht Teil der Bauleitplanung ist. Denn die Größe des Baus und die Nähe zur Straße steht in direktem Zusammenhang mit der Möglichkeit, die Baustelle so zu betreiben, dass die Zufahrt zu den dahinterliegenden Gebäuden durchgehend frei bleibt. Ich möchte Sie bitten, dies nachvollziehbar zu begründen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Baustellenabwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

- Wann, an wen und in welcher Form sind die Bedenken zur Baudurchführung zu richten? Kann dies einen Bau in dieser Dimension verhindern, bzw. eine Planänderung bewirken, falls der Bauherr die Einhaltung der "Nebenbestimmungen" nicht gewährleisten kann?

Abwägung/Beschluss:

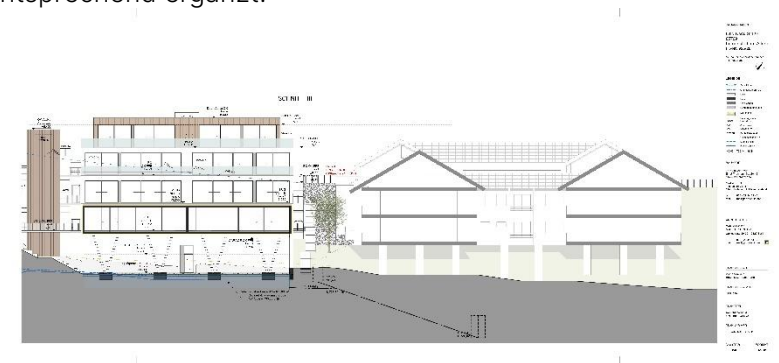
Die Stellungnahme zur Einreichung der Bedenken gegenüber der Bauausführung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die oben aufgeführte Abwägung verwiesen. Darüber hinaus ist dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Es erfolgt keine Planänderung.

2. Zum Bauvorhaben selbst habe ich die Bitte, dass Sie die öffentlich gemachten Schnitte um eine Ansicht erweitern, die von dem Gebäude Otto-Keck-Str. 36 ausgeht. Diese fehlt bisher. So ist nicht ersichtlich, in welchem Maße der Bau die Sicht beeinträchtigt und wie nah der Bau an das Nachbargebäude heranrückt. Allein aus den Maßen ist dies für mich nicht vorstellbar.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur Erstellung einer Ansicht für die Otto-Keck-Straße 36 wird zur Kenntnis genommen. Dem Wunsch um die Ergänzung von Schnitten und Ansichten wird nachgekommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird um den Schnitt entsprechend ergänzt.



			
2.2.2	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 02.08.2025:</p>	<p>Ich finde es nicht i.O. wenn in Immenstadt Wohnungen genehmigt werden, in einer Größe, in der locker 2 Fam. wohnen könnten! Hat die Stadt Immenstadt zu viel Wohnraum?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu den Abstandsflächen und zum Wohnraumbedarf wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Abstandsflächen zur Str. werden einfach Ignoriert!</p> <p>Was läuft hier schief?</p>	<p>Hinsichtlich dem Wohnraumbedarf und der effizienten Nutzung des Bereiches lässt sich folgendes anmerken: Das Erfordernis der Planung begründet sich mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Immenstadt im Allgäu zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken. Der Vorwurf die Abstandsflächen zur öffentlichen Straße würden ignoriert, wird zurückgewiesen. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies ist hier der Fall. Die gesetzlichen Abstandsflächen werden demnach eingehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.3	<p>Bürger 3</p> <p>Stellungnahme vom 19.08.2025:</p>	<p>Hiermit erhebe ich fristgerecht Widerspruch gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan.</p> <p>Nach der ersten Auslegung des Bauprojektes</p> <p>-welches im Internet u. A. unvollständig sowie fehlerhaft war- und Gesprächen mit Herrn xxxxx, Herrn xxxxx sowie einigen Stadträten habe ich den Eindruck gewonnen, dass man die Bedenken von uns Bürgern ernst nimmt und versuchen wird mit den Bauherren eine Lösung zu finden mit der beide Seiten leben können.</p> <p>Allerdings musste ich nun feststellen, dass die Baupläne in den wesentlichen Bestandteilen unverändert zur ersten Version ausgelegt wurden, daher auch noch einmal die Auflistung meiner Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Eindruck, dass die Bedenken ernst genommen werden, täuscht nicht. Die Stadt sowie die Vorhabenträgerschaft sind sehr an einer möglichst geringen Beeinträchtigung privater und öffentlicher Belange durch das Vorhaben interessiert. Dennoch liegt es in der Natur der Sache, dass bei einem Abwägungsprozess einzelne Belange zurückstehen müssen. Das bedeutet jedoch nicht, dass dies aus mangelndem Interesse geschehe. Die Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen alle einzeln geprüft und einer Abwägung zugeführt. Zudem hat die Stadt am 25.06.2025 eine weitere Informationsveranstaltung mit den Anwohnern, der Vorhabenträgerschaft und der Verwaltung organisiert und den Anwohnern erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.</p>

		<p>Der Hinweis zur fehlerhaften Einstellung im Internet wird zur Kenntnis genommen. Bei der erneut durchzuführenden Beteiligung wird auf die Zugänglichkeit der Unterlagen im Internet entsprechend geachtet.</p> <p>Auf die einzelnen Bedenken wird im Folgenden eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Wenn man sich den vorläufigen Bebauungsplan des Flurstück 925/28 anschaut fällt auf, dass der Baukörper nahezu das ganze Flurstück ausfüllt!</p> <p>Im Vergleich zu dem bestehenden gültigen Bebauungsplan "kleiner Stuiben" mit lockerer Bebauung eine Verdreifachung der Wohnfläche pro m² Baugrund und massiver Versiegelung von Grünland.</p> <p>Dies wiederum beruht auf dem Vorhaben der Schaffung von Luxuswohnungen!</p> <p>Dazu ein paar Fakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 Wohneinheiten mit 4 Zimmer, 4 Wohneinheiten mit 5 Zimmer und 3 Bädern. - Wohnfläche von 104 - 211 m² - Im Haus B ist ein Teil einer 211 m² großen Wohnung bereits jetzt als Anliegerwohnung mit eigenem Eingang und Küche konzipiert. Also nicht 16 sondern 17 Wohneinheiten! - Durchschnittliche Wohnfläche 143 m² plus 39 m² Terrasse (nicht Bestandteil der WF) - Somit gesamte nutzbare Fläche im Durchschnitt pro Wohneinheit 182 m² - Lichte Raumhöhe im Durchschnitt 2,8 m - 5 Geschosse einschl. einem Luftgeschoss 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Größe des Baukörpers wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wurde, um die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können. Die Stadt sieht aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden. Bei der Ausgestaltung des Festsetzungskonzeptes muss sich die Stadt nicht an den Bebauungsplan "Kleiner Stuiben" halten, sondern kann vielmehr das Festsetzungskonzept an ihre städtebaulichen Vorstellungen anpassen. Die unterschiedlichen betroffenen Belange sind im Rahmen einer umfassenden Abwägung in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Im Rahmen der Abwägung wird dabei selbstverständlich auch auf die angrenzende Bebauung Rücksicht genommen. Die Stadt hat daher insbesondere hinsichtlich der getroffenen Maßfestsetzungen eine umfassende Abwägung vorgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der Verringerung der Wohnfläche und der effizienten Nutzung des Bereiches lässt sich folgendes anmerken: Das Erfordernis der Planung begründet sich mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Immenstadt im Allgäu zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.</p>

<p>Meine Forderungen zur Verkleinerung des Baukörpers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Wohnfläche insgesamt, durch z. B. 2 WE mit je 3 Zimmer und Verkleinerung der über 200 m² großen Wohnungen mit 3 Bädern. Auf jeden Fall jedoch Reduzierung der überdimensionierten Terrassen. - Reduzierung der lichten Raumhöhe um mindestens 10 cm. - Durch diese Korrekturen könnte der Baukörper insgesamt kleiner, niedriger und z. B auch um ca. 1 m weiter von der Straße wegrücken. 	<p>Die Vorhabenträgerschaft hat die eingegangenen Stellungnahmen nochmals zum Anlass genommen (vor allem im Hinblick der Nachbargrundstücke innerhalb der "Otto-Keck-Straße"), um die Höhenentwicklung zu überarbeiten. Nach Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes konnte die Höhenentwicklung der beiden Baukörper um insgesamt 40 cm reduziert werden. Darüber hinaus würde der bisherige Puffer zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf nunmehr lediglich 30 cm angepasst (ehemals 50cm). Damit konnte die planungsrechtlich mögliche Höhenentwicklung um insgesamt 60 cm reduziert werden. Von der Reduzierung der lichten Raumhöhe, wird aufgrund des geplanten Konzeptes und der o.g. Reduzierung der Gesamt-Gebäudehöhe für die beiden Baukörper abgesehen.</p> <p>Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3) dahingehend angepasst, dass Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN um lediglich 20cm überschreiten dürfen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" entfällt.</p> <p>Hinsichtlich des Abstandes des Baukörpers zur öffentlichen Verkehrsfläche ist zu erwähnen, dass der tatsächliche Baukörper nicht entlang der geplanten "überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze)" verläuft, sondern entsprechend zurückgesetzt zur "Otto-Keck-Straße" liegt. Die Lage der Baugrenze ergibt sich unter anderem hinsichtlich der geplanten Tiefgarage. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen entsprechend eingehalten werden.</p>
<p>Anlässlich der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025 wurde die Aussage gemacht, die Lagerung von Schnee sei ausreichend möglich?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Schneefallkonzept wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Ich konnte auf den Plänen keine entsprechenden Flächen identifizieren!</p> <p>Die ebenfalls gemachte Aussage, sollte dies nicht ausreichen dann muss der Schnee eben weggefahren werden, hilft im Moment des Schneefalls und unmittelbar danach überhaupt nicht. Wie auch in anderen Stadtteilen üblich erfolgt das Wegräumen in der Regel Tage später.</p> <p>Ich mache mir größte Sorgen, dass im Winter für alle Anwohner bei stärkerem Schneefall das Chaos ausbricht, dies insbesondere da im Bereich des Flurstücks 925/28 die Straße stark ansteigt und nur 4,50 m breit ist.</p> <p>Selbst auf unserem Grundstück wo Grünflächen zur Lagerung vorhanden sind, ist es oftmals schwierig die Einfahrt / den Gehweg frei zu bekommen und den Schnee zu lagern.</p> <p>Ich bitte um Nachricht wo diese in der Sitzung erwähnten Flächen sein sollen.</p>	<p>Es ist nachvollziehbar, dass insbesondere bei Hanglagen und engen Straßen winterliche Witterungsbedingungen zu temporären Einschränkungen führen können. Die Straßenbreite entspricht jedoch den örtlichen Gegebenheiten vergleichbarer Erschließungsstraßen im Stadtgebiet und ermöglicht die Erreichbarkeit auch im Winter. Der städtische Winterdienst ist grundsätzlich in der Lage, die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen sicherzustellen. Auf den privaten Grundstücksflächen besteht zudem die Möglichkeit, Schnee in ausreichendem Maß zwischenzulagern. Bei außergewöhnlich hohen Schneemengen ist – wie auch in anderen Stadtbereichen üblich – ein Abtransport des Schnees erforderlich. Eine besondere Gefährdung oder unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>An der bereits in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025 getroffenen Abwägung wird daher festgehalten (Anlage 2).</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.4	<p>Bürger 4</p> <p>Stellungnahme vom 23.08.2025:</p>	<p>Hiermit möchte ich, Herr xxxxx, xxxxx, xxxxx, zu dem ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Otto-Keck-Straße gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die nachfolgenden</p> <p>Einwendungen</p> <p>vortragen:</p> <p>1. Zunächst erhalte ich meine Ausführungen, die ich der Stadt gegenüber am 19. April 2025, 13. Mai 2025 und am 25. Juni 2025 mündlich bzw. schriftlich zu dem Planungsentwurf der Stadt machte, vollumfassend aufrecht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die vorangegangenen Ausführungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schriftliche Stellungnahme vom 19.04.2025 wird untenstehend zusammen mit der in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025 getroffenen Abwägung kursiv aufgeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2. Der ausgelegte Planungsentwurf vom 23.06.2025 enthält auf Seite 5 die textliche Festsetzung Ziffer 2.1. Dort wird geregelt, dass

"Wohngebäude ausschließlich mit Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Immenstadt im Allgäu haben, zulässig sind. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seine Hauptwohnung im Sinne von § 21 Abs. 2 in Verbindung mit § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat."

Diese vorgesehene Festsetzung zur Sicherstellung einer Nutzung von Wohnungen als Erstwohnsitz ist planungsrechtlich nicht möglich.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Ausschluss von Zweitwohnungen wird zur Kenntnis genommen.

Vorliegend ist anzumerken, dass es sich bei dem gewählten Planinstrument um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit grundsätzlich ein Festsetzungsfindungsrecht besteht. Zusätzlich ist auf die Rechtsprechung des OVG Niedersachsen vom 13.05.2022 zu verweisen, wonach beispielsweise in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO mit Hilfe der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Ausschluss von Zweitwohnungen zulässig ist. Das Gericht hat hierzu ausgeführt, dass der Ausschluss von Zweitwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO durch die Beschränkung der Wohnnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt (in dem fraglichen Fall) auf Norderney erreicht werden kann.

Nichtsdestotrotz hat die Stadt Immenstadt im Allgäu die Stellungnahme zum Anlass genommen, sich nochmals genauer damit auseinanderzusetzen. Zukünftig soll der Ausschluss von Zweitwohnungen nicht mehr im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern innerhalb des Durchführungsvertrages geregelt werden. Dabei wurden auch entsprechende Sicherungsmittel berücksichtigt, um den Ausschluss von Zweitwohnungen zu gewährleisten. Die planungsrechtliche Festsetzung "Art der baulichen Nutzung" (Ziffer 2.1) wird entsprechend angepasst.

3. Das Gesamtgrundstück Fl. Nr. 925/28 besitzt eine Fläche von ca. 2.225 m².

Die dort zugelassene Grundfläche von 1.700 m² entspricht einer GRZ von 0,75 und sprengt damit die Überbaubarkeit selbst eines Dorfgebiets oder Mischgebiets.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zur zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass die vorliegende Bauleitplanung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kleiner Stuiben" eine Verdichtung des bestehenden Baurechtes fortsetzt. Dies entspricht jedoch auch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Immenstadt im Allgäu. Im Sinne einer zeitge-

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann sich zwar über § 17 BauNVO hinwegsetzen, im Rahmen der Abwägung hat er sich damit jedoch, was allerdings bislang nicht geschieht, zu befassen.

Immerhin liegt das Grundstück bislang innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18 "Kleiner Stuiben" der Stadt Immenstadt vom 01.09.1972, dies in der Fassung der 1. Änderung vom 15.05.1981. Dieser Bebauungsplan lässt jenseits der Otto-Keck-Straße, im Bereich unserer Grundstücke, wie auch für das angedachte neue Baugrundstück lediglich eine GRZ von 0,2 zu.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt ausweislich der textlichen (Ziffer 2.3) und zeichnerischen Festsetzungen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Otto-Keck-Straße hin, gegenüber meinem Anwesen Hausnummer 33, eine Wandhöhe von bis zu 8,84 m zu. Die Baugrenze reicht dabei bis an die nordwestliche Grundstücksgrenze bzw. die Grenze der Straße heran. Die Straße besitzt im fraglichen Bereich eine Breite von nur 6,4 m.

Bezogen auf die Nutzungskordel bzw. "Knödellinie" der textlichen Festsetzung Ziffer 2.18 (1. Linie hangabwärts) kann unserem Gebäude gegenüber einem neuen Gebäude eine Höhe von knapp 18 m Wandhöhe (talseitig) erreichen. Dies entspricht der Optik eines 6-geschossigen Gebäudes und erreicht schon fast die Höhe eines Hochhauses gemäß Bayerischer Bauordnung, Art. 2 Abs. 4 Nr. 1 BayBO: mehr als 22 m.

Hinzutritt, dass die von der Höhenvorgabe ausgenommenen "untergeordneten anderweitigen Bauteile" keineswegs eine abschließende Aufzählung darstellen. Der Begriff ist unbestimmt. Hierunter kann je nach Situation auch eine Aufzugsüberfahrt oder eine Technischeinhausung für eine Luftwärmepumpenanlage zählen, jeweils

mäßen und nachhaltigen Bauleitplanung sollen die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst vollumfänglich ausgenutzt werden, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen im unbebauten Außenbereich zu vermeiden. Gleichzeitig sind die unterschiedlichen betroffenen Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Vorliegend steht auf der anderen Seite das Interesse an einer Beibehaltung des bestehenden Zustandes. Allerdings ist festzuhalten, dass an sich kein Anspruch auf die Beibehaltung eines bestimmten "status quo" besteht.

Die Stadt hat jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Plannachbarn zu ermitteln und einer Abwägung zuzuführen. Dies ist vorliegend auch geschehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beruhen auf einer intensiven Auseinandersetzung mit dem konkreten Vorhaben. Die Stadt und die Vorhabenträgerin haben ein entsprechendes Vorhaben miteinander abgestimmt und auch bereits mehrfach angepasst. Anhand von Schnitten und Visualisierungen kann nachvollzogen werden, wie sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und damit der rechtliche Rahmen für die Entstehung dieses Vorhabens orientieren sich an den getroffenen Abstimmungen. Insbesondere hat sich die Stadt bewusst entschieden eine zulässige Grundfläche und keine Grundflächenzahl festzusetzen. Dadurch wird dem Konkretisierungsgrad des Vorhabens besser Rechnung getragen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist jedoch im Gesamtkonzept zu betrachten. Aufgrund der Hanglage ergeben sich Besonderheiten bei der Umsetzung der Planung. Der Gesamtbaukörper ist zwar in der zulässigen Grundfläche enthalten. Allerdings wird nicht die gesamte Fläche voll versiegelt. Vielmehr befindet sich ein nicht unerheblicher Teil der Außenanlagen unterhalb des letzten Geschosses. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auch wurde bewusst eine breite Grünfläche festgesetzt, um die Auswirkungen der Planung zu minimieren. Die bloße Zahl der zulässigen Grundfläche spiegelt somit die Wirkung des Vorhabens nicht richtig wider. Hierfür spricht auch

<p>wiederum mit einem Höhenpotenzial von zumindest 1 bis 1,5 m.</p> <p>Die hieraus resultierende planungsrechtliche Rücksichtslosigkeit der zugelassenen Gebäudehöhenentwicklungen gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen, auch dabei gegenüber meinem Eigentum, wird durch die Stadt verkannt.</p>	<p>die Tatsache, dass ein Teil der Flächen begrünt ist. Aber auch, dass der Verbindungsbau, welcher nur teilweise aus dem Gelände ragt und somit das Vorhaben an sich auflockert vollumfänglich von der zulässigen Grundfläche erfasst ist.</p> <p>Die Vorhabenträgerschaft hat die eingegangenen Stellungnahmen nochmals zum Anlass genommen (vor allem im Hinblick der Nachbargrundstücke innerhalb der "Otto-Keck-Straße"), um die Höhenentwicklung zu überarbeiten. Nach Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes konnte die Höhenentwicklung der beiden Baukörper um insgesamt 40 cm reduziert werden. Darüber hinaus würde der bisherige Puffer zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf nunmehr lediglich 30 cm angepasst (ehemals 50cm). Damit konnte die planungsrechtlich mögliche Höhenentwicklung um insgesamt 60 cm reduziert werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3) dahingehend angepasst, dass Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN um lediglich 20cm überschreiten dürfen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" entfällt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>5. Wie bereits voranstehend angemerkt reicht die Baugrenze im Planungsumgriff bis an die Straßengrenze und lässt eine großstädtisch anmutende Geschossigkeit zu, die ringsum im Rahmen des unverändert verbleibenden Plangebiets ohne Vorbild ist und dem Rahmen des Umgebenden wie auch des städtebaulich Verträglichen sprengt. Die umgebende Bebauung weist maximal 2 Geschosse auf, wobei 2 Vollgeschosse nur zulässig sind,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Lage der Baugrenze und zur Geschossigkeit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Baugrenze ist anzuführen, dass das Gebäude an sich von der Straße abgerückt ist (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) allerdings aufgrund der erforderlichen Tiefgaragenzufahrt die Baugrenze so nah an die Straße geplant werden musste.</p>

<p>wenn sich das Untergeschoss durch die Hanglage als Vollgeschoss ergibt.</p>	<p>Im Hinblick auf die Systematik der Gebäudehöhen ist darauf hinzuweisen, dass diese in Abwägung zwischen einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Fläche im Sinne einer flächensparenden Planung, den nachbarschaftlichen Belangen und der Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewählt wurden. Die vorhandenen Kubaturen im Bereich der "Otto-Keck-Straße" sind bereits durch ein gewisses Volumen gekennzeichnet. Das geplante Vorhaben fügt sich aus Sicht der Stadt Immenstadt im Allgäu ausreichend in die Bebauung ein. Darüber hinaus wird auf die o.a. Planänderungen zur Höhenentwicklung verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>6. Betrachtet man die Schnitte aus dem VEP, wird ersichtlich, dass das Vorhaben unverändert bei geringerer absoluter Gebäudehöhe über NHN verwirklicht werden könnte, wenn auf die massive und städtebaulich verunstaltend wirkende Aufständigung verzichtet würde.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme hinsichtlich der Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorhabenträgerschaft hat die eingegangenen Stellungnahmen nochmals zum Anlass genommen (vor allem im Hinblick der Nachbargrundstücke innerhalb der "Otto-Keck-Straße"), um die Höhenentwicklung zu überarbeiten. Nach Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes konnte die Höhenentwicklung der beiden Baukörper um insgesamt 40 cm reduziert werden. Darüber hinaus würde der bisherige Puffer zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf nunmehr lediglich 30 cm angepasst (ehemals 50cm). Damit konnte die planungsrechtlich mögliche Höhenentwicklung um insgesamt 60 cm reduziert werden.</p> <p>Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3) dahingehend angepasst, dass Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN um lediglich 20cm</p>

	überschreiten dürfen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" entfällt.
<p>7. In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Immenstadt vom 15.07.2025 ist auf der 2. Seite unter Bezugnahme auf § 4a Abs. 3 BauGB ausgeführt, dass "in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben" werde. Sodann sind die Änderungen oder Ergänzungen in Spiegelstrichen aufgelistet. Diese Formulierung ist § 4a Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entnommen. Dabei ist zumindest unklar, ob die Stadt eine Beschränkung der Stellungnahmemöglichkeit auf die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen wünscht. Die Anstoßwirkung der Bekanntmachung wird insoweit nicht entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung erreicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur öffentlichen Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen. Es kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern der Halbsatz "in Bezug auf die Änderungen oder Ergänzungen und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben" unklar ist. Insbesondere da aufgrund der Neufassung des Satzes 2 von § 4a Abs. 3 BauGB die Einschränkung, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, nicht mehr optional ist, sondern als Pflicht ausgestaltet wurde. Dies entspricht dem Gesetzeswillen und dient insbesondere der Verschlankung und Beschleunigung des Verfahrens.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p><i>Stellungnahme vom 19.04.2025:</i></p> <p><i>Ich möchte eine Stellungnahme zur "Bekanntmachung zur Veröffentlichung im Internet sowie zur öffentlichen Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße"" vom 03.03. 2025 abgeben, veröffentlicht im Amtsblatt am 11.03.2025.</i></p> <p><i>Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme läuft bis zum 24.04.2025. Damit ist meine Stellungnahme fristgerecht eingereicht.</i></p> <p><i>Ich gebe die Stellungnahme ab als direkt von der geplanten Baumaßnahme betroffener Eigentümer. Mir gehört die Doppelhaushälfte auf der Gemarkung Immenstadt 925/29, xxxxx. Mein Haus liegt direkt gegenüber dem Haus B aus dem "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan".</i></p> <p><i>Ich kann verstehen, daß die Stadt Immenstadt ein Interesse an der Entwicklung des Grundstücks hat, um dort</i></p>	<p><i>Abwägung/Beschluss aus der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025:</i></p> <p><i>Die Stellungnahme zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es ist nicht richtig, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan zu einer Rechtsunsicherheit führt. Vielmehr sind durch das auf das Vorhaben angepasste Konzept die Auswirkungen der Planung einfacher und besser zu beurteilen als bei dem darunter liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 "Kleiner Stuiben" -1. Änderung. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sowohl die Lage des Gebäudes als auch die Höhe des Gebäudes konkret festgesetzt und ist für jedermann nachvollziehbar. Dies bietet Rechtssicherheit, während bei dem darunterliegenden Angebotsbebauungsplan verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten denkbar sind. Die großzügige Baugrenze sowie die dort festgesetzte Vollgeschossregelung bieten in der Umsetzung vielfältige Möglichkeiten.</i></p>

Wohnungen zu errichten, auch wenn diese aufgrund der schwierigen Bausituation am Hang sicher nicht preisgünstig sein werden.

Allerdings sprengt der vorliegende Gebäudeentwurf und der Entwurf des neuen Bebauungsplans alle Vorgaben des zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplans, an dem ich mich als Betroffener immer orientiert habe und der Rechtssicherheit geschaffen hat. Durch die geplanten Änderungen wird diese Rechtssicherheit gekippt und meine Interessen werden massiv verletzt. Der Bau würde in der vorgestellten Form zu sehr in meine Eigentumsrechte eingreifen, weil der geplante Neubau zu einem weitgehenden Verlust meiner bisher uneingeschränkten Aussicht führt und damit zu einer massiven Abwertung des Gebäudewertes.

Laut Kapitel 6, Punkt 6.2.3.3 BV 1.7 des Bebauungsplans ..."soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden".

In Punkt 6.2.4.2 wird gefordert: 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 Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen."

Der Gebäudeentwurf und damit auch der Bebauungsplan verfehlen diese gestellten Ziele.

Zusammengefasst fällt die Bebauung zu hoch aus, das Bauvolumen und die Wohndichte sind zu hoch, mit einer Bauform die nicht der Nachbarschaft angepasst ist. Insgesamt ist das vorgeschlagene Bauwerk städtebaulich fragwürdig.

ten. Es ist daher nicht nachvollziehbar, inwiefern die vorliegende Bauleitplanung negative Auswirkungen auf die Rechtssicherheit haben soll.

In Bezug auf die befürchteten Wertminderungen sowie auf die Auswirkungen der Planung auf die "freie Sicht" wird auf die obigen Ausführungen (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den genannten Themen verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zur Höhe, zum Bauvolumen und zur Wohndichte wird zur Kenntnis genommen.

Auf die vorgebrachten Bedenken gegen die Planung wird im Folgenden detailliert eingegangen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zur Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.

Es kann nachvollzogen werden, dass eine möglichst uneingeschränkte Aussicht gewünscht wird. Allerdings ist ein unverbauter Blick lediglich als Chance zu sehen und begründet keinen Anspruch. Es wird diesbezüglich auf die Abwägung (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Es ist richtig, dass die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannten Gesamthöhen nicht mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Kubatur zusammenpassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die Unterlagen werden erneut ausgelegt, so dass weiterhin die Möglichkeit einer Stellungnahme besteht.

Im Hinblick auf die Systematik der Gebäudehöhen ist darauf hinzuweisen, dass diese in Abwägung zwischen einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Fläche im Sinne einer flächensparenden Planung, den nachbarschaftlichen Belangen und der Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewählt wurden. Die vorhandenen Kubaturen im Bereich der "Otto-Keck-Straße" sind

Ich lege deshalb Einspruch ein gegen die vorgelegte Planung und schlage vor, daß der Entwurf massiv überarbeitet wird, mit dem Ziel

- die Bauhöhe deutlich zu reduzieren, damit mein Ausblick nicht beeinträchtigt wird, siehe z. B. Höhenentwicklung der Gebäude Otto Keck Straße 36/38.

- das Volumen zu reduzieren,

- das neue Gebäude weiter von der Straße wegzurücken, um die schwierige Verkehrssituation und Parksituation nicht weiter zu verschärfen und den lockeren Bebauungsstil der Otto Keck Str. zu behalten.

Im Detail möchte ich den Entwurf des Bebauungsplans und den vorliegenden Gebäudeentwurf wie folgt kommentieren:

Baukörperhöhe: Im Entwurf des Bebauungsplans der Firma Sieber Consult vom 15.10.2024 wird eine Gesamthöhe des Baukörpers Haus B von 758,75 m ü. NHN angegeben. Im vorliegenden Entwurf des Architekten Zwick wird eine Baukörperhöhe von 11 m über der Bezugshöhe des Entwurfs von 750,34 m angegeben, d. h. die Oberkante des Gebäudes B liegt damit bei 761,34 m. Das sind 2,59 m über der im Bebauungsplan genannten maximalen Gebäudehöhe und das kann meiner Meinung nach nicht nach § 2 des Bebauungsplans als Puffer oder Meß-Ungenauigkeit erklärt werden.

Die geplante Höhe von 761,34 m hat für mich folgende Konsequenzen:

a. Die bisher uneingeschränkte Aussicht meines Erdgeschoßes (Höhe FFB 756,25 m) wird komplett zerstört.

b. Die bisher uneingeschränkte Aussicht aus meinem 1. OG (FFB 759,05 m), dem Hauptwohngeschoß mit Woh-

bereits durch ein gewisses Volumen gekennzeichnet. Das geplante Vorhaben fügt sich entsprechend in die Bebauung ein. Eine gewisse Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen liegt in der Natur der Sache. Es wurde jedoch darauf geachtet den "Sichtkorridor" zwischen Gebäude A und B möglichst so zu positionieren, dass weiterhin eine Blickbeziehung für die Bewohner der gegenüberliegenden Straßenseite verbleibt. Anhand der abgebildeten Visualisierungen lässt sich erkennen, dass das Vorhaben nicht überdimensioniert wirkt, sondern in einem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen Bebauung steht.



nen, Essen, Kochen wird massiv eingeschränkt. Ein erwachsener Mensch schaut damit auf die Dachkante des gegenüber liegenden Gebäudes Haus B.

c. Bisher sind die bestehenden Gebäude im Bereich des gültigen Bebauungsplans "Kleiner Stuiben" so situiert, daß keine Einschränkung der Aussicht entsteht.

d. In Punkt 9.1.2.2 des Bebauungsplanes wird erklärt: "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."

Dieser Aussage im Entwurf des Bebauungsplans stimme ich definitiv nicht zu; das Gegenteil ist der Fall, weil bei meinem Gebäude die Aussicht nahezu komplett zerstört wird, und damit mein Haus auch deutlich entwertet wird.

Der geplante Bau der neuen Immobilie schafft Wert für die Investoren auf meine Kosten, was nicht akzeptabel ist.

Dachform:

Das geplante Vorhaben als Terrassenhaus passt nicht in die bauliche Umgebung. In der ganzen Otto Keck Straße gibt es keine Flachdächer. Auch bei den neuen Projekten die gerade in Planung, im Bau/Umbau oder gerade fertiggestellt sind (Otto Keck Str. 14 und Otto Keck Str. 27, Kleiner Stuiben 6, Fany Villa) gibt es kein Flachdach. Alle Gebäude haben ein Satteldach.

Straßenflucht – Einhaltung der Baugrenze:

Bei dem geplanten Bauvorhaben rückt der Baukörper (Abstand ca. 3,40 m) viel näher an die Straße als bei den



Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zu den befürchteten Wertminderungen sowie auf die Auswirkungen der Planung auf die "freie Sicht" wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die obigen Ausführungen (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den genannten Themen verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zur Dachform wird zur Kenntnis genommen.

Die Kritik an dem geplanten Flachdach wird nicht geteilt. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben darf sich aus Sicht der Stadt Immenstadt im Allgäu durchaus von der Umgebungsbebauung unterscheiden. Der vorliegende Bereich ist zwar überwiegend durch Satteldächer geprägt. Allerdings können Flachdächer einen modernen und minimalistischen Akzent setzen und dadurch zur Vielfalt des Ortsbildes beitragen. Gerade auch im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden

Bestandsgebäuden (Baugrenzabstand 5,50 m) und wie im bestehenden Bebauungsplan "Kleiner Stuiben" gefordert.

Damit beträgt der Abstand von meinem EG zu den Fenstern des geplanten Neubaus ca. 12 m und von meinem 1 OG ca. 16 m. Das mag in der Innenstadt akzeptabel sein, nicht aber in unserer Nachbarschaft.

Die Verschiebung der Baugrenze in Richtung Straße verändert die räumliche Wahrnehmung der baulichen Situation erheblich, weil die Situation viel beengter wirkt, was verschärft wird durch den schwierigen Abbieger von der Tannachstraße, und zwar von oben wie von unten, in die Otto Keck Straße. Dieser Abbieger ist wegen der Kuppensituation heute schon unübersichtlich und schwierig und im Winter bei Schnee herausfordernd.

Ich finde es nicht angemessen, die Baugrenze zu verschieben, weil die bestehende lockere Bebauung an dieser Stelle dem Investoreninteresse geopfert wird. Damit wird der Charakter und die Siedlungsstruktur der gesamten Nachbarschaft nachteilig verändert.

*Bauvolumen und Anzahl der Wohneinheiten/Wohnfläche
In Unterpunkt 6.2.2.1 wird festgehalten: "Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der unmittelbaren Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung innerhalb der Stadt Immenstadt im Allgäu dienen."*

Der vorliegende Entwurf enthält 16 Wohneinheiten. Bei den aktuellen Projekten in der Otto Keck Straße 14 und 27 wurden jeweils 6 Wohnungen genehmigt.

Ich möchte darauf hinweisen, daß der Gebäudeentwurf vier Wohnungen mit jeweils über 210 qm Wohnfläche enthält. Jede dieser Wohnungen wird am Markt einen Verkaufspreis von mindestens 1.5 – 2 Mio Euro erzielen sollen. Ich kann mir nicht vorstellen, daß dieses Angebot

Umgangs mit Grund und Boden sowie der Hanglänge bietet ein Flachdach nicht nur optisch, sondern auch ganz praktisch Vorteile. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegend geplante Begrünung nicht nur ästhetisch eine Verbesserung mit sich bringt, sondern auch die Möglichkeit bietet, die Umwelt zu schützen und zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt Immenstadt im Allgäu beizutragen. Um visuelle Störungen zu vermeiden, bietet sich gerade das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Durch die konkrete Darstellung und Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan können die Auswirkungen der Planung bereits in einem frühen Stadium erkannt und bewertet werden. Vorliegend wird die geplante Umsetzung als verträglich eingestuft.

Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zur Straßenflucht wird zur Kenntnis genommen.

Es ist richtig, dass die Baugrenze im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 40 "Kleiner Stuiben"-1. Änderung näher an die "Otto-Keck-Straße" heranrückt. Allerdings entspricht die Baugrenze nicht der Gebäudekubatur. Vielmehr ist anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes erkennbar, dass das Gebäude an sich von der Straße abgerückt ist. Die Baugrenze wurde vorliegend auf Grund der erforderlichen Tiefgaragenzufahrten so nah an die Straße geplant. Anhand der folgenden Visualisierung lässt sich erkennen, dass die Straßenflucht ohnehin nicht von einer geraden Fluchtlinie geprägt ist. Die mittigen Gebäude sind leicht abgerückt von der "Otto-Keck-Straße" während sowohl die neu geplanten Gebäude sowie das bereits am linken Bildrand erkennbare Gebäude etwas näher an die Straße geplant sind.

für die Immenstädter Bevölkerung bedarfsgerecht ist, geschweige denn eine sozialgerechte Bodennutzung darstellt.

Eine 200qm Wohnung könnte natürlich in zwei Wohneinheiten geteilt werden – die Zugänge sind laut Planung schon vorhanden. Kleinere Wohnungen lassen sich leichter verkaufen – ich wäre also nicht überrascht, wenn es am Ende 20 Wohneinheiten oder mehr werden. Soweit ich das verstanden habe gäbe das der Entwurf des Bebauungsplans her.

Im bestehenden Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,4 gefordert. Nach meiner Abschätzung erreicht die vorgelegte Planung eine GFZ von 1.0 oder darüber. Das entspricht einer innerstädtischen Bebauungsdichte, die dieser Nachbarschaft nicht angemessen ist.

Verkehr

Eine Konsequenz der hohen Wohndichte ist ein stark erhöhter Verkehr in diesem Teil der Otto Keck Straße, die hier eine Sackgasse ist.

Im Bauvorhaben sind 34 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, plus 4 oberirdische Parkplätze. Die TG wird über einen Auto Aufzug erreicht. Ich erwarte, daß es zu Stoßzeiten (morgens, abends) wegen der begrenzten Aufzugskapazität zu einem Stau mit der dazugehörigen Lärmbelästigung kommen wird – direkt vor meinem Gebäude. Das ist nicht akzeptabel.

Heizung

Abschließend ist mir im Punkt 9.2.2.5 aufgefallen, daß das neue Gebäude mit Gas beheizt werden soll. Das ist nicht mehr zeitgemäß. Andere Projekte in der Otto Keck Straße haben eine Sole Wärmepumpe mit Erdsonden gebaut. Vielleicht hat die Stadt Immenstadt ja Möglichkeiten die Investoren dazu zu bewegen eine umweltfreundlichere Wärmeenergieversorgung für die neuen



Hinsichtlich der Abstandsflächen ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Hierdurch werden die Belange des Brandschutzes, der Belüftung sowie des Sozialabstandes ausreichend gewahrt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Die Stellungnahme zum Bauvolumen wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis der Planung begründet sich jedoch nicht explizit mit einem Bedarf an "preisgünstigem" Wohnraum, sondern vielmehr mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Immenstadt im Allgäu zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.

Gebäude zu installieren. Die PV Anlage auf dem Dach reicht dafür nicht.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine effektiven Festsetzungsmöglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum in Bauleitplänen aufweist.

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten ist geplant 16 Wohneinheiten umzusetzen. Darauf ist das gesamte Projekt ausgelegt. Zwar ist die Innenraumaufteilung sowie die Anzahl der Wohneinheiten nicht verbindlich geregelt. Allerdings ist die Wohnungsanzahl mittelbar gedeckelt. Zum einen steht aufgrund der Kubatur der Gebäude und den Mindestanforderungen an zeitgemäße Wohnungen nur bedingt Spielraum zur Verfügung. Zum anderen müssen für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Aus den genannten Gründen ist die Entwicklung von 20 Wohneinheiten nicht zu befürchten.

Die Ausführungen zur GFZ werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass sich das Erfordernis auf Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen begründet.

Die Stellungnahme zu möglichen Lärmbelästigungen wird zur Kenntnis genommen.

Ein substantiierter Vortrag, worauf sich die Erwartung eines Staus begründet fehlt. Allein die Tatsache, dass ein Tiefgaragenaufzug geplant ist, lässt diesen Rückschluss nicht zu. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass der geplante Autoaufzug von der Straße versetzt geplant ist, sodass ein Wartebereich auf dem Grundstück selbst vorgesehen ist. Es ist auch aus der Erfahrung heraus nicht anzunehmen, dass es aufgrund des geplanten Autoaufzugs zu einer Gefährdung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs kommt. Hinsichtlich der Verkehrszunahme ist anzuführen, dass die Umstände des Einzelfalles vorliegend keinen Rückschluss darauf zulassen, dass es sich um eine mehr als nur geringfügige Betroffenheit der Planangrenzer durch die zu erwartende Verkehrszunahme handelt. Ergänzend

			<p>wird auf den Abwägungsvorschlag (Ziffer 2.2.3; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p> <p>Die Stellungnahme zur Gasheizung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung betrifft zwar nicht die Ebene der Bauleitplanung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenträgerschaft mittlerweile eine Luft-Wärme-Pumpe und keine Gasheizung plant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.5	<p>Bürger 5 Stellungnahme vom 25.08.2025</p> <p>Bürger 39 Stellungnahme vom 26.08.2025</p> <p>Bürger 40 Stellungnahme vom 29.08.2025</p>	<p>Hiermit möchten wir zu dem ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Otto-Keck-Straße die nachfolgenden Einwendungen vortragen:</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 18 "Kleiner Stuiben" der Stadt Immenstadt. Dieser Bebauungsplan lässt für das angedachte neue Baugrundstück aktuell lediglich eine GRZ von 0,2 zu.</p> <p>Das Gesamtgrundstück Fl. Nr. 925/28 besitzt eine Fläche von ca. 2.225 m². Die dort zukünftig zugelassene Grundfläche von 1.700 m² entspricht einer GRZ von 0,75 und lässt damit eine großstädtisch anmutende Geschossigkeit zu, die den Rahmen des Umgebenden wie auch des städtebaulich Verträglichen sprengt und der Situation in Immenstadt, sichtbar am Hang für alle, nicht angemessen ist. Die geplanten Gebäude können talseitig eine Höhe von knapp 18 m Wandhöhe erreichen. Dies entspricht der Optik eines 6-geschossigen Gebäudes und erreicht schon fast die Höhe eines Hochhauses gemäß Bayerischer Bauordnung von mehr als 22 m.</p> <p>Die umgebende Bebauung weist maximal 2 Geschosse auf, wobei 2 Vollgeschosse nur zulässig sind, wenn sich</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Höhenentwicklung und zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die vorliegende Bauleitplanung im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kleiner Stuiben" eine Verdichtung des bestehenden Baurechtes fortsetzt. Dies entspricht jedoch auch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Immenstadt im Allgäu. Im Sinne einer zeitgemäßen und nachhaltigen Bauleitplanung sollen die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst vollumfänglich ausgenutzt werden, um die Inanspruchnahme weiterer Flächen im unbebauten Außenbereich zu vermeiden. Gleichzeitig sind die unterschiedlichen betroffenen Belange in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Vorliegend steht auf der anderen Seite das Interesse an einer Beibehaltung des bestehenden Zustandes. Allerdings ist festzuhalten, dass an sich kein Anspruch auf die Beibehaltung eines bestimmten "status quo" besteht. Die Stadt hat jedoch die Auswirkungen der Planung auf die Plannachbarn zu ermitteln und einer Abwägung zuzuführen. Dies ist vorliegend auch geschehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beruhen auf einer intensiven Auseinandersetzung mit dem konkreten Vorhaben. Die Stadt und die Vorhabenträgerin haben ein entsprechendes Vorhaben miteinander abgestimmt</p>

das Untergeschoss durch die Hanglage als Vollgeschoss ergibt.

Die hieraus resultierende planungsrechtliche Rücksichtslosigkeit der zugelassenen Gebäudehöhenentwicklungen gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen und ihre weitere Wirkung auf die Stadt wird durch die verantwortlichen Behörden verkannt.

Betrachtet man die Schnitte aus den ausgelegte Planungsunterlagen, wird ersichtlich, dass das Vorhaben unverändert bei geringerer absoluter Gebäudehöhe verwirklicht werden könnte, wenn auf die massive und städtebaulich verunstaltend wirkende Aufständering verzichtet würde - wie ein momentan in Fertigstellung begriffenes Wohngebäude in der "Otto Keck Straße" exemplarisch zeigt.

und auch bereits mehrfach angepasst. Anhand von Schnitten und Visualisierungen kann nachvollzogen werden, wie sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Insbesondere hat sich die Stadt bewusst entschieden eine zulässige Grundfläche und keine Grundflächenzahl festzusetzen. Dadurch wird dem Konkretisierungsgrad des Vorhabens besser Rechnung getragen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche ist jedoch im Gesamtkonzept zu betrachten. Aufgrund der Hanglage ergeben sich Besonderheiten bei der Umsetzung der Planung. Der Gesamtbaukörper ist zwar in der zulässigen Grundfläche enthalten. Allerdings wird nicht die gesamte Fläche voll versiegelt. Vielmehr befindet sich ein nicht unerheblicher Teil der Außenanlagen unterhalb des letzten Geschosses. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auch wurde bewusst eine breite Grünfläche festgesetzt, um die Auswirkungen der Planung zu minimieren. Die bloße Zahl der zulässigen Grundfläche spiegelt somit die Wirkung des Vorhabens nicht richtig wider. Hierfür spricht auch die Tatsache, dass ein Teil der Flächen begrünt ist. Aber auch, dass der Verbindungsbau, welcher nur teilweise aus dem Gelände ragt und somit das Vorhaben an sich auflockert vollumfänglich von der zulässigen Grundfläche erfasst ist.

Die Vorhabenträgerschaft hat die eingegangenen Stellungnahmen nochmals zum Anlass genommen (vor allem im Hinblick der Nachbargrundstücke innerhalb der "Otto-Keck-Straße"), um die Höhenentwicklung zu überarbeiten. Nach Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes konnte die Höhenentwicklung der beiden Baukörper um insgesamt 40 cm reduziert werden. Darüber hinaus würde der bisherige Puffer zwischen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf nunmehr lediglich 30 cm angepasst (ehemals 50cm). Damit konnte die planungsrechtlich mögliche Höhenentwicklung um insgesamt 60 cm reduziert werden.

			<p>Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Festsetzung "Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN" (Ziffer 2.3) dahingehend angepasst, dass Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) die maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN um lediglich 20cm überschreiten dürfen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" entfällt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Ich fordere den Bürgermeister und den Stadtrat auf nochmal darüber nachzudenken, ob sie diese großstädtische Entwicklung, diese Entstellung des Kalvarienbergs und der Zerstörung seiner gewachsenen Siedlungsstruktur wirklich wollen. Das Projekt ist ja nur der Anfang - wie will es die Stadt einem Eigentümer, der sein Anwesen im Bereich des aktuell gültigen Bebauungsplans "Kleiner Stuiben" renovieren will, verwehren, vergleichbare Wohndichten herzustellen?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur befürchteten Präzedenzwirkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung wurde bewusst das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Hierdurch wird Planungsrecht nur für das konkrete Vorhaben geschaffen. Der Vorteil an diesem Planungsinstrument ist, dass die Wirkungen der Planung auf die Umgebung gut abgeschätzt werden können. Es wird eine Art Einzelfallprüfung vorgenommen, weswegen eine Übertragung auf andere Vorhaben grundsätzlich nicht möglich ist. Eigentümer von Anwesen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kleiner Stuiben" müssen sich an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes halten. Sollten die Festsetzungen dem geplanten Vorhaben widersprechen, gibt es die Möglichkeit eine Befreiung zu beantragen oder einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu stellen. Hierbei ist jedoch festzuhalten, dass kein Anspruch auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht. Es besteht lediglich die Verpflichtung des Stadtrates ermessensfehlerfrei über den Antrag zu entscheiden. Das bedeutet es dürfen keine willkürlichen Entscheidungen getroffen werden. Allerdings bleibt die Planungshoheit der Stadt unangetastet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>2.2.6</p>	<p>Bürger 6-19 Stellungnahme vom 25.08.2025</p> <p>Bürger 20-23 Stellungnahme vom 25.08.2025</p> <p>Bürger 24-39 Stellungnahme vom 25.08.2025</p>	<p>Ihre Abwägung/Beschluß zu den "Anregungen der Bürger" in der Fassung vom 23.6.2025 haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wir sind entsetzt, mit welcher Leichtfertigkeit die Bedenken, Befürchtungen und Ängste der Anwohner der Sackgasse Otto-Keck-Straße bzgl. des Bauvorhabens und der Baudurchführung übergangen und mißachtet wurden.</p> <p>Berechtigte Fragestellungen blieben nicht nur unbeantwortet, sondern wurden in der Verantwortlichkeit auf die Ebene der Baustellenabwicklung, Verkehrssicherung und der Bauunternehmer abgegeben.</p> <p>Das können wir so nicht widerspruchlos hinnehmen! Daher ergänzend zu den Ihnen bereits vorliegenden legitimen Einwänden der hiesigen Anwohner mit der dringenden Bitte zur Beachtung, Berücksichtigung und befriedigenden Beantwortung!</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt weist die Vorwürfe zurück, dass die Ängste und Bedenken der Anwohner leichtfertig übergangen und missachtet wurden. Die Stadt sowie die Vorhabenträgerschaft sind sehr an einer möglichst geringen Beeinträchtigung privater und öffentlicher Belange durch das Vorhaben interessiert. Dennoch liegt es in der Natur der Sache, dass bei einem Abwägungsprozess einzelne Belange zurückstehen müssen. Das bedeutet jedoch nicht, dass dies aus mangelndem Interesse geschehe. Die Stadt hat die eingegangenen Stellungnahmen alle einzeln geprüft und einer Abwägung zugeführt. Zudem hat die Stadt am 25.06.2025 eine weitere Informationsveranstaltung mit den Anwohnern, der Vorhabenträgerschaft und der Verwaltung organisiert und den Anwohnern erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Auf die einzelnen Bedenken wird im Folgenden eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Aufgrund der besonderen, prekären Straßen- und Grundstückslage sollte dringend die gesamte Bauabwicklung vor einer Bewilligung mitgedacht und berücksichtigt werden, denn damit verbunden sind komplexe, lebens einschränkende bis lebensbedrohliche und existenzgefährdende Beeinträchtigungen der hier lebenden Anwohner.</p> <p>In dem Gutachten der Fa. GeoConsult Allgäu GmbH wird u.a. explizit darauf hingewiesen, daß die Straße nicht nur teilweise, sondern zeitweise auch komplett für einen gewissen Zeitraum gesperrt werden muss.</p> <p>Eine auch nur zeitweise Zugangsspernung der Straße kann so nicht akzeptiert werden!</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu einer möglichen Straßensperrung im Rahmen der Baustellenabwicklung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dies keine Frage der Bauleitplanung ist, sondern die Vollzugsebene betrifft. Jedoch ist für die Inanspruchnahme öffentlicher Straßen oder Gehwege stets eine gesonderte Genehmigung bzw. straßenrechtliche Erlaubnis erforderlich. Von der zuständigen Behörde wird unter anderem geprüft, wie lange eine mögliche Sperrung dauert, welche Umleitungen nötig sind, wie Anlieger erreichbar bleiben und welche Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Zwar besteht kein absolutes Recht darauf, dass ein Grundstück während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt erreichbar ist. Allerdings muss eine zumutbare Erreichbarkeit gegeben sein. In</p>

		<p>der Regel muss die Bauleitung sicherstellen, dass zumindest ein Fußgängerzugang oder eine Notzufahrt (z.B. für Rettungsfahrzeuge) erhalten bleibt. Die Anforderungen an die Zumutbarkeit ergeben sich aus den Besonderheiten des Einzelfalls. Bei Nachweis besonderer Anforderungen an die Zuwegung können die Anforderungen entsprechend strenger sein. In keinem Fall jedoch werden lebensbedrohliche oder existenzgefährdende Beeinträchtigungen als zumutbar gelten.</p> <p>Die Passage des Gutachtens der Fa. GeoConsult Allgäu GmbH, auf die in der Stellungnahme verwiesen wird, betrifft nur eine von verschiedenen genannten Möglichkeiten der Baugrubensicherung. Konkret empfiehlt die GeoConsult Allgäu GmbH zur dauerhaften Sicherung den Verbau einer dauerhaft rückverankerten Spritzbetonwand mit Kleinverpresspfählen nach DIN EN 14199. Alternativ wird in dem Gutachten ausgeführt, dass grundsätzlich als Baugrubensicherung auch eine Bohrpfahlwand mit Rückverankerung hergestellt werden könnte. Dies allerdings eine vollständige Straßensperrung für einen Zeitraum von mehreren Tagen bis Wochen nach sich ziehen würde.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Nochmals zur Verdeutlichung:</p> <p>Die Otto-Keck-Str. ist eine nur über diesen einen Zugang zu erreichende Sackgasse!:</p> <p>Aus der Senke der Otto-Keck-Str. kommend, steigt sie vor dem geplanten Baugrundstück steil an und endet in einer aus allen Richtungen unübersichtlichen Kuppe zur Tannachstraße. Auch ohne Behinderung weiterer Fahrzeuge, stellt dieser Bereich bereits jetzt eine Gefahrenzone dar. Selbst mit PKW ist ein Rangieren zeitweise erforderlich.</p> <p>Als zusätzliches Problem ist die Ein-/Ausfahrtschneise in diesem Areal nur ca. 4,5 m breit und bietet keinerlei</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Zugang zur "Otto-Keck-Straße" wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch das Vorhaben nicht begründet. Wie in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025 ausgeführt, ist der planbedingte Neuverkehr quantitativ und qualitativ vom bereits vorhandenen Verkehr nicht in der Form unterscheidbar, dass ein Rückschluss auf eine mehr als nur geringfügige Betroffenheit der Planangrenzener gezogen werden kann.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Ausweichmöglichkeit, auch bedingt durch eine Mauerbegrenzung.</p>	
<p>Im Winter ist diese Steigung wegen Glätte/Schnee häufig nur mit großen Schwierigkeiten/Schwung zu bewältigen (Woran auch bis auf Weiteres der Klimawandel nichts ändern wird).</p> <p>Es ist sicher damit zu rechnen, daß durch das Bauvorhaben allein die winterlichen, problematischen Verhältnisse in diesem Straßenabschnitt noch verschärft werden, auch durch ZUSÄTZLICHEN, unverräumten Schnee, nebst diversen Fahrzeugbehinderungen!</p> <p>Mit welchen Lösungen wird auch das umfänglich, verantwortungsvoll mitgedacht?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Schneefallkonzept wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass insbesondere bei Hanglagen und engen Straßen winterliche Witterungsbedingungen zu temporären Einschränkungen führen können. Die Straßenbreite entspricht jedoch den örtlichen Gegebenheiten vergleichbarer Erschließungsstraßen im Stadtgebiet und ermöglicht die Erreichbarkeit auch im Winter. Der städtische Winterdienst ist grundsätzlich in der Lage, die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Straßen sicherzustellen. Auf den privaten Grundstücksflächen besteht zudem die Möglichkeit, Schnee in ausreichendem Maß zwischenzulagern. Bei außergewöhnlich hohen Schneemengen ist – wie auch in anderen Stadtbereichen üblich – ein Abtransport des Schnees erforderlich.</p> <p>Eine besondere Gefährdung oder unzumutbare Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>An der bereits in der Bauausschusssitzung vom 01.07.2025 getroffenen Abwägung wird daher festgehalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Ferner ist dieses Wohngebiet schon jetzt mit zusätzlich parkenden Fahrzeugen im Zusammenhang mit hier lebenden Einwohnern überlastet.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum ruhenden Verkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, um den öffentlichen Verkehrsraum durch die Planung nicht zu beeinträchtigen. Konkret ist vorliegend, neben vier oberirdischen Stellplätzen, die Umsetzung einer Tiefgarage geplant. Die Errichtung der Tiefgarage dient der</p>

	<p>Aufnahme der notwendigen Stellplätze und entlastet die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischen Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Anwohnerstruktur:</p> <p>Die ca. 30 Haushalte in dieser Sackgasse setzen sich zusammen aus z. B.: Körperbehinderten, Kranken, sehr alten Menschen, Berufstätigen, Schichtarbeitern, Kindern, die alle auf Autobenutzung angewiesen sind und für die JEDERZEIT eine ungehinderte Durchfahrt aus gesundheitsrelevanten, existentiellen und anderen unterschiedlichsten Gründen garantiert werden muss. (z. B. Arztkonsultationen, Therapien, umfassende Versorgungen, Hilfsdienste, Schule, berufliche Verpflichtungen,... usw.)</p> <p>Bei so vielen individuellen, auch prekären Lebenssituationen ist es unmöglich, notwendige Ein- und Ausfahrten mit einer Baustellenabwicklung zu koordinieren.</p> <p>Des Weiteren muss zur lebensnahen Allgemeinversorgung die ungehinderte Zufahrt für Arzt- und Rettungsdienste, Feuerwehr, diverse Versorger, Handwerker, Müllabfuhr, Post, Winterdienste, usw. gewährleistet sein.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Anwohnerstruktur sowie zum Erfordernis einer ungehinderten Durchfahrt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass dies keine Frage der Bauleitplanung ist, sondern die Vollzugsebene betrifft. Jedoch ist für die Inanspruchnahme öffentlicher Straßen oder Gehwege stets eine gesonderte Genehmigung bzw. straßenrechtliche Erlaubnis erforderlich. Von der zuständigen Behörde wird unter anderem geprüft, wie lange eine mögliche Sperrung dauert, welche Umleitungen nötig sind, wie Anlieger erreichbar bleiben und welche Sicherungsmaßnahmen getroffen werden müssen.</p> <p>Zwar besteht kein absolutes Recht darauf, dass ein Grundstück während der gesamten Bauzeit uneingeschränkt erreichbar ist. Allerdings muss eine zumutbare Erreichbarkeit gegeben sein. In der Regel muss die Bauleitung sicherstellen, dass zumindest ein Fußgängerzugang oder eine Notzufahrt (z.B. für Rettungsfahrzeuge) erhalten bleibt. Die Anforderungen an die Zumutbarkeit ergeben sich aus den Besonderheiten des Einzelfalls. Bei Nachweis besonderer Anforderungen an die Zuwegung können die Anforderungen entsprechend strenger sein. In keinem Fall jedoch werden lebensbedrohliche oder existenzgefährdende Beeinträchtigungen als zumutbar gelten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Angesichts der Größe und Lage des geplanten Gebäudes befürchten wir desweiteren eine extreme, übermäßige und länger andauernde Lebensbeeinträchtigung,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu möglichen Nebenbestimmungen wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>u. a. auch bedingt durch voraussichtlich vorzunehmende Bohrungen.</p> <p>Wie stellen Sie außerdem in den sogenannten "Nebenbestimmungen" sicher, daß umliegend lebende Anwohner vor gesundheitlichen Schäden, auch durch baubedingte Schadstoffe in der Luft und übermäßigen Bohr-/Baulärm - nebst Erschütterungen geschützt werden?</p>	<p>Das Erfordernis entsprechender Nebenbestimmungen prüft die Genehmigungsbehörde. Wird ein Erfordernis gesehen wird die Behörde die Genehmigung nur unter Einhaltung entsprechender Auflagen erteilen. Beispielhaft können Bauzeitenbeschränkungen für lärmintensive Arbeiten formuliert werden oder es können entsprechende Auflagen zum Schutz vor Staub, vor Erschütterungen oder Schadstoffen aufgenommen werden. Dies bestimmt sich jedoch immer nach dem Einzelfall und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht bewertet werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Wir hoffen, daß unsere Befürchtungen und Anmerkungen im Zusammenhang mit der gesamten, komplexen Situation, Eingang in die Überlegungen und Entscheidungen der verantwortlichen kommunalen Entscheidungsträger finden und das Wohl aller berücksichtigt wird!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die abschließenden Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt im Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 23.06.2025 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Bau- und Umweltausschusssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Bau- und Umweltausschuss billigt diese Entwurfsfassung vom 31.03.2026. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" in der Fassung vom 31.03.2026 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Immenstadt im Allgäu, den 14.04.2026

4 Anlagen

- 4.1 Lageplan zur Stellungnahme vom 07.08.2025, Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 4.2 Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 15.10.2025



Stellungnahme Vodafone Deutschland GmbH



1:500
Druckformat: A3

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

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 15.10.2024 Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
23.06.2025

1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2025 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 15.10.2024 bis zum 07.04.2025 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
 - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht (keine Stellungnahme)
 - Kreisheimatpfleger, Niedersonthofen (keine Stellungnahme)
 - AllgäuNetz GmbH & Co. KG, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring (keine Stellungnahme)
 - Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Missen-Wilhams (keine Stellungnahme)
 - Markt Oberstaufen (keine Stellungnahme)
 - Markt Weitnau (keine Stellungnahme)
 - Gemeinde Waltenhofen (Stellungnahme ohne Anregung)

1.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

1.3.1	<p>Regierung von Schwaben, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 03.04.2025:</p>	<p>Landesplanerische Belange stehen o.g. Bauleitplanvorhaben der Stadt Immenstadt i. Allgäu nicht entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.2	<p>Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren</p> <p>Stellungnahme vom 08.04.2025:</p>	<p>Regionalplanerische Belange stehen o.a. Bauleitplanvorhaben der Stadt Immenstadt i. Allgäu nicht entgegen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.3	<p>Landratsamt Oberallgäu, Sonthofen</p> <p>koordinierte Stellungnahme vom 07.04.2025:</p>	<p>Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nehmen wir seitens der Fachstellen Bauleitplanung, Ortsplanung, Kreisbrandrat, Bodenschutz, Naturschutz und Immissionsschutz am Landratsamt Oberallgäu Stellung.</p> <p>– Zu 2.2: maximal zulässige Grundfläche:</p> <p>Es ist eine maximal (überbaubare) Grundfläche innerhalb der Baugrenze festgesetzt. Gemäß 2.5 sind aber auch bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, für die keine Flächenbegrenzung festgesetzt wurde. Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO muss die GRZ oder die Grundfläche der baulichen Anlagen stets festgesetzt werden. (siehe hierzu auch König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, RN 10: 3. Folgen für die Festsetzung der zulässigen Grundfläche: Dass alle baulichen Anlagen - einschließlich der in Abs. 4 S. 1 (zT klarstellend) aufgeführten - bei der Ermittlung</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur zulässigen Grundfläche wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich möglicher städtebaulicher Fehlentwicklungen aufgrund der gewählten hohen Bebauungsdichte in diesem Bereich, vor allem bei zusätzlicher Zulässigkeit von weiteren baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) können nachvollzogen werden. Ursprünglich war vorgesehen, dass sich die Zulässigkeit der weiteren baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauGB ergibt. Aufgrund der Überschreitung der gesetzlichen Kappungsgrenze von 0,80 bereits durch die gewählte zulässige Grundfläche (1.700m²) soll in Abstimmung mit der Vorhabenträgerschaft zukünftig von der zusätzlichen Möglichkeit der Überschreitung durch weitere bauliche Anlagen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, abgesehen werden. Aufgrund dessen wird</p>

der Grundfläche zu Buche schlagen, muss die Gemeinde bei der Festsetzung der zulässigen Grundfläche ebenso berücksichtigen wie die nach Maßgabe von Abs. 4 S. 2-4 zulässige Überschreitung des von ihr festgesetzten zulässigen Nutzungsmaßes (→ Rn. 22 ff.). Das festgesetzte Maß muss jeweils so gewählt werden, dass die Grundflächen der baulichen Anlagen, die nach den Planungsvorstellungen der Gemeinde zulässig sein sollen, auf den Baugrundstücken untergebracht werden können, bzw. (wenn man nicht die zulassende, sondern die limitierende Wirkung der Festsetzungen im Auge hat) so, dass die Bebauung und damit die Versiegelung der Grundstücke im gewünschten Umfang begrenzt wird. Dementsprechend wird das Maß der zulässigen Grundfläche - ohne einschränkende Zusätze - für alle grundflächenrelevanten Anlagen festgesetzt. Eine Festsetzung nur für die "Hauptanlagen" - und nicht auch für die nach Abs. 4 S. 1 mitzurechnenden Anlagen - ist nicht von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt (OVG Saarlouis Urt. v. 12.3.2009 - 2 C 312/08, BRS 74 Nr. 88; VGH München Urt. v. 10.8.2006 - 1 N 04.1371, NVwZ-RR 2007, 447; wohl aA, zumindest aber insoweit missverständlich: OVG Greifswald Urt. v. 21.5.2008 - 3 K 25/07, BRS 73 Nr. 78 Rn. 29). Zur Abstimmung der Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit den anderen Maßbestimmungsfaktoren und den Festsetzungen für die anderen Hauptzulässigkeitskriterien → § 16 Rn. 18 f.). Aufgrund der geplanten sehr hohen Bebauungsdichte sollte auf weitere bauliche Anlage außerhalb der Baugrenze verzichtet werden.

die planungsrechtliche Festsetzung "Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche" (Ziffer 2.5) dahingehend angepasst, dass die weiteren baulichen Anlagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig sind.

<p>- Zu 2.2: maximal zulässige Grundfläche:</p> <p>Es ist zu prüfen, ob die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten sind. Bei einer Überschreitung sei auf den Kommentar König/Roeser/Stocker zur BauNVO, RN 36-41 verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den Orientierungswerten des § 17 BauNVO wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die Vorschriften des § 17 BauNVO für Vorhaben- und Erschließungspläne iSd. § 12 BauGB keine Geltung beanspruchen (vgl. BVerwG Urt. Vo. 6.6.2002- 4 CN 4.01). Zwar ist anerkannt, dass gerade im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung die BauNVO Leitlinien- und Orientierungsfunktion besitzt und somit auch beim Vorhaben- und Erschließungsplan von Bedeutung ist. Allerdings ist gerade im Hinblick auf die Maßbestimmungsfaktoren darauf hinzuweisen, dass die Besonderheiten des Planinstrumentes "Vorhabenbezogener Bebauungsplan" darin liegen, das Festsetzungskonzept an dem konkreten Vorhaben zu orientieren und hierdurch zum einen die Entwicklungsmöglichkeiten möglichst genau zu definieren und zum anderen die Auswirkungen der Planung gut bewerten zu können. Vorliegend beispielsweise ist durch die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) der Versiegelungsgrad gewählt worden, welcher für die Entwicklung des geplanten Vorhabens notwendig ist. Gleichzeitig bleibt bei der Umrechnung der GR die südlich festgesetzte "private Grünfläche" außer Betracht, obwohl diese gerade zum konkreten Vorhaben dazugehört. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus den genannten Gründen nicht mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO auseinander, sondern vielmehr mit den Maßfestsetzungen des Vorhabens an sich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- Zu 3.2 Betrachtungswinkel:</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Hanglage sollte die Festsetzung überdacht werden (was heißt "von Unten nicht sichtbar"?)</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur bauordnungsrechtlichen Vorschrift "Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie" (Ziffer 3.2) wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen die Regelung unter Ziffer 3.2 nochmals zu prüfen. Zwar ist der Stadt Immenstadt im Allgäu bewusst, dass eine mögliche Aufständigung von PV-Anlagen auf Flachdächern die Ertragsfähigkeit der Anlagen verbessern kann. Jedoch ist neben den Belangen der technischen und wirtschaftlichen bestmöglichen Nutzung der Anlage insbesondere auch auf einen möglichen städtebaulichen Konflikt durch eine Aufständigung der Anlagen zu achten. Aufgrund der vorhandenen Hanglage wirken aufgesetzte, geneigte PV-Anlagen auf Flachdächern wie zusätzliche Aufbauten. Dies führt zu einer Vergrößerung der Baukörperwirkung und somit zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich würden die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude durch aufgeständerte PV-Anlagen zusätzlich in ihrer Aussicht beeinträchtigt. Die Bauvorschrift wird daher dahingehend angepasst, dass Photovoltaikanlagen auch bei Flachdächern auf Dachflächen parallel zur Dachhaut montiert werden müssen. Anlagen dürfen jedoch dann leicht geneigt sein, wenn sie unterhalb der Dachkante (Attika) bleiben. Hierdurch wird auf der einen Seite weiterhin die energetische Nutzung gemäß Art. 44a BayBO ermöglicht und gleichzeitig werden die betroffenen städtebaulichen und nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt. Der Betrachtungswinkel muss aus diesem Grund nicht mehr konkretisiert werden.</p>
	<p>– Zu 4.2: Die Regelungen zu Spielplätzen in der BayBO werden zum 01.10.2025 grundlegend geändert. Dies sollte im Bebauungsplan berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum vorhandenen Hinweis zu den Spielplätzen (Ziffer 4.24) im Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Immenstadt im Allgäu streicht den Hinweis auf Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Zum 1. Oktober 2025 treten die im ersten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen im Spielplatzrecht in Kraft. Art. 7 Abs. 3 BayBO wird dabei aufgehoben. Allerdings gilt derzeit im Gemeindegebiet der Stadt Immenstadt im Allgäu die Kinderspielplatzsatzung vom 17.05.2023. Aufgrund der BayBO-Novelle plant die Stadt</p>

	den Erlass einer aktualisierten Kinderspielplatzsatzung. Der vorhandene Hinweis ist damit zwar nicht mehr zielführend, soll aber durch einen dynamischen Verweis auf die jeweils gültige Kinderspielplatzsatzung ersetzt werden.
– Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen müssen im Rahmen der Auslegung zur Einsicht vorgehalten werden.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu den DIN-Normen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die DIN-Normen auf welche in den Festsetzungen Bezug genommen wird, im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit auszulegen sind. Vorliegend wurden folgende DIN-Normen mit ausgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, Berlin: Beuth Verlag 2018 - DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Berlin: Beuth Verlag 2018 <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
– 3.3 Stellplätze: Diese Festsetzung ist je nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf Kompatibilität zur BayBO hin zu prüfen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Anzahl der Stellplätze wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ziffer 3.3) wird geregelt, dass die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung zwei beträgt. Zum 1. Oktober 2025 treten die im ersten Modernisierungsgesetz vorgesehenen Änderungen im Stellplatzrecht in Kraft. In diesem Zusammenhang wird auch die Garagen- und Stellplatzverordnung geändert. Zukünftig sind danach bei Gebäuden mit Wohnungen zwei Stellplätze je Wohnung, bei Mietwohnungen, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht, 0,5 Stellplätze je Wohnung. Da diese Vorgaben vorliegend nicht überschritten</p>

	<p>werden, kann die Regelung (Ziffer 3.3) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert beibehalten werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>– Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind bei der Inkraftsetzung des Bebauungsplans mit auszufertigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ausfertigung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese wird im Rahmen der Erstellung der endgültigen Fassungen berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Mit den Planunterlagen besteht weitgehend natur-schutzfachliches Einverständnis. Die Bepflanzung laut Grünordnung soll fristgerecht zum Ende der Baumaßnahmen erfolgen.</p> <p>Ergänzungen:</p> <p>– Thema Vogelschlag: Durchsichten und freistehende Glas- oder Spiegelemente sind zu vermeiden (oder hochwirksam gegen Vogelschlag zu schützen). Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² (welche in der Nähe von Gehölzen sind und Vegetation spiegeln können) sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen. Wirksame Maßnahmen können auf der Homepage der Vogelwarte Sempach oder deren Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" von 2022 entnommen werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu Vogelschutz an Glasfassaden werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Ziffer 4.9 (Artenschutz) ist bereits ein Hinweis enthalten. Dieser wird folgendermaßen ergänzt:</p> <p>"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 „<i>Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht</i>“ der Schweizer Vogelwarte Sempach (2022) zu entnehmen."</p>
<p>– Dachbegrünung: In der Festsetzung werden 11 cm Substratdicke gefordert. In den Plänen werden 10 cm Substratdicke angezeigt und im Dokument von Optigrün wird mit 6 cm Substratdicke gerechnet. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine möglichst große Substratdicke wünschenswert, da hier</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Dachbegrünung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die in der Festsetzung enthaltene Höhe von mindestens 11 cm der Substratschicht für begrünte Dächer wird beibehalten und</p>

<p>mehrere Funktionen (z.B. Wasserrückhalt, Artenvielfalt,...) besser erfüllt werden können.</p>	<p>im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Die Berechnungen von Optigrün beziehen sich auf die Rückhaltefähigkeit von begrünten Flachdächern für anfallenden Niederschlag. Eine höhere Substratmächtigkeit ist diesbezüglich nur positiv zu bewerten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diesbezüglich keine Änderungen erforderlich.</p>
<p>Im Bereich der geplanten Bebauung an der Otto-Keck-Straße sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auch die Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Geo-Consult vom 29.06.2023 hat hierzu keine Hinweise erbracht. Das genannte Baugrundgutachten lässt deutlich die Schwierigkeiten der Gründung in der steilen Hanglage erkennen. Nachdem es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und das Gutachten vom künftigen Bauherrn beauftragt wurde, sind Hinweise zum schwierigen Baugrund entbehrlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen, wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, sind im Hinweis "Altlasten" des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkrete Angaben enthalten, wie mit dem Fund organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens im Rahmen von Aushubarbeiten umgegangen werden muss. Wie in der Stellungnahme aufgeführt, sind im Baugrundgutachten die Gründungsschwierigkeiten aufgrund der Hanglage enthalten. Ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen. Ein Verweis auf die Thematik der Gründungsschwierigkeiten, bspw. in der Begründung, ist aufgrund der damit einhergehenden Betroffenheit öffentlicher und behördlicher Belange aus Sicht der Stadt nicht entbehrlich. Dieser wird in den Unterlagen daher beibehalten. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Im Hinblick auf die oberhalb und unterhalb bereits bebauter Grundstücke ist besonderes Augenmerk auf die Vermeidung von Hangrutschen zu legen. Im Bebauungsplan und der Begründung sind die üblichen Hinweise zum Bodenschutz enthalten. Bei der Begründung unter Nr. 6.2.10.2 wird auf das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die Nachweisverordnung hingewiesen. Es wird vorgeschlagen, stattdessen auf das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die Ersatzbaustoffverordnung (gültig</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans und der architektonischen Planung der Gebäude wurde die Gefahr von Hangrutschen berücksichtigt. Bei Bauumsetzung wird darauf geachtet, dass entsprechende Gefahren durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, bspw. durch Berücksichtigung</p>

		<p>seit 01.08.2023) hinzuweisen. Das trifft die Rechtslage besser. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen im Übrigen keine Einwände.</p>	<p>der Witterungsverhältnisse für die Umsetzung bestimmter Bauschritte und die (Zwischen)-begrünung von Erdaushub bzw. offenem Boden.</p> <p>Die zitierte Stelle in der Begründung sowie der vorhandene Hinweis zum Bodenschutz werden hinsichtlich des Verweises auf die Ersatzbaustoffverordnung und das Kreislaufwirtschaftsgesetz aktualisiert.</p> <p>Das darüber hinaus aus Sicht des Bodenschutzes keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Die Löschwasserversorgung im Grundschutz ist nach Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und sicherzustellen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten bei Änderung und Neuausrichtung 150 m nicht überschreiten. Die Mindestanforderungen der "Richtlinie für die Feuerwehr" - Fassung von Februar 2007 analog auch für den öffentlichen Straßenraum eingehalten werden. Überschwemmungsgebiete durch mögliche Schlagwetter sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Inhalte zur Löschwasserversorgung sind bereits im Hinweis "Brandschutz" (Ziffer 4.25) enthalten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Die Anforderungen des Immissionsschutzes wurden innerhalb der Planung (Immissionsschutzfestsetzungen) berücksichtigt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes innerhalb der Planung berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.4	<p>Wasserwirtschaftsamt Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 07.04.2025:</p>	<p>Zu o. g. Planung möchten wir mitteilen, dass aus unserer Sicht bei der aktuellen Fassung die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser ist anzumerken, dass die unter Punkt 4.13 des Textteils aufgeführten Vorgaben zur Bemessung, Planung und Ausführung von Sickeranlagen dem neuen DWA-Merkblatt A 138-1 zu entnehmen sind.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Verweis auf das neue DWA-Merkblatt wird aufgegriffen und der Hinweis "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser" (Ziffer 4.13) entsprechend aktualisiert.</p>

		Bitte beachten Sie, dass durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers, über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation, in den bestehenden Regenwasserkanal der "Kemptener Straße" ggf. eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen ist.	Der Hinweis, dass aufgrund der geplanten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Regenwasserkanal der "Kemptener Straße" ggf. eine Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit hierzu wird geprüft und von Seiten der Vorhabenträgerschaft – sofern erforderlich – auf Ebene der Baugenehmigung durchgeführt.
1.3.5	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 26.03.2025:	Aufgrund der Entfernung der geplanten Maßnahme zur Bundesstraße (ca. 50 m), besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten hier räumlich keine Betroffenheit. Das Staatliche Bauamt Kempten verzichtet deshalb auf die Abgabe einer Stellungnahme.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine Betroffenheit des Staatlichen Bauamtes Kempten bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten Stellungnahme vom 01.04.2025:	Bereich Forsten: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im Umfeld einer örtlich zu erwartenden Baumhöhe befindet sich kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Eine Baumfallgefährdung ist somit auszuschließen. Von forstlicher Seite bestehen insgesamt keine Einwände.	Abwägung/Beschluss: Es wird begrüßt, dass aus forstlicher Sicht keine Einwände bestehen. Es erfolgt keine Planänderung.
		Bereich Landwirtschaft: Die Stellungnahme vom 23.02.2022 mit dem AZ 4612-19-8 wird weiter aufrechterhalten.	Abwägung/Beschluss: Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist nachfolgend kursiv abgedruckt und wird einer Abwägung zugeführt. Es erfolgt keine Planänderung.

		<p><i>Stellungnahme vom 23.03.2022:</i></p> <p><i>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände erhoben.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<p>Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach</p> <p>Stellungnahme vom 27.03.2025:</p>	<p>Das Planungsgebiet ist an keinem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung beteiligt.</p> <p>In diesem Bereich sind keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen.</p> <p>Damit sind die Belange, die das Amt für Ländliche Entwicklung zu vertreten hat, nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass keine Maßnahmen oder Verfahren der Ländlichen Entwicklung geplant oder betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.8	<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt</p> <p>Stellungnahme vom 04.03.2025:</p>	<p>Aufgabenbereich wird von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass der Aufgabenbereich des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt nicht betroffen ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.9	<p>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Immenstadt</p> <p>Stellungnahme vom 24.04.2025:</p>	<p>Städtebauliche und planungsrechtliche Belange</p> <p>Standortwahl, allgemeine Zielsetzung</p> <p>Bei dem Grundstück "Otto-Keck-Straße" (Flur-Nr. 925/28) handelt es sich um ein seit Jahrzehnten brachliegendes, sehr steil abfallendes Areal am Südhang des Kalvarienbergs. Im Rahmen der innerstädtischen Verdichtung soll durch die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern inklusive Tiefgarage Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden, mit Schwerpunkt bezahlbar und familiengerecht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur allgemeinen Zielsetzung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Stadt ein Erfordernis sieht, bauleitplanerisch tätig zu werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Allerdings ist es Ziel der Stadt im Gesamtgemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und dabei möglichst wenig Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei einen Baustein in dieser Gesamtstrategie dar. In diesem Zu-</p>

Sowohl wegen der extremen Abschüssigkeit des Grundstücks als auch wegen der Problematik des Untergrundes (Nagelfluh / Sandstein / Mergelschichten), ist für die Bebauung ein besonders großer Aufwand zu erwarten. Die resultierenden Wohnungen dürften sich deshalb im obersten Preissegment bewegen. Es kann bezweifelt werden, dass mit diesem Bauvorhaben bezahlbarer Wohnraum, besonders im Bereich der Mietwohnungen, für Einheimische geschaffen werden kann.

Im Beteiligungsversand weist auch das Planungsbüro Sieber Consult darauf hin, dass "...die Baugebietsausweisungen der letzten Jahre bisher noch nicht in ausreichendem Umfang zu einer Behebung dieser Problematik geführt haben und anhaltend der Trend zur Verdrängung des ohnehin zu knapp bemessenen Wohnraums durch die Errichtung auch von Zweitwohnungen besteht".

Somit ist zu erwarten, dass auch diese Wohnungen in der bevorzugten Südhanglage des Kalvarienbergs vorwiegend von Auswärtigen als Kapitalanlage gekauft werden, wobei die Vorschriften der Stadt mit dem Ziel Zweitwohnungen zu vermeiden, umgehbar sind. Aus Umwelt- und Klimagründen ist auch der Leerstand von Zweitwohnungen abzulehnen.

Durch das Aufstellen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Stadt dem Bauträger die Errichtung einer Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten mit gleichzeitiger Versiegelung fast der gesamten Grundstücksfläche.

Damit widerspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplans Allgäu in zweifacher Hinsicht:

Erstens dem Ziel der "Freihaltung der Region von Zweitwohnungen" und zweitens dem Ziel einer "ortsbildverträglichen Gestaltung und Eingrünung: für die geplanten

sammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine effektiven Festsetzungsmöglichkeiten für "bezahlbaren" Wohnraum in Bauleitplänen aufweist.

Die Stellungnahme zu Zweitwohnungen wird zur Kenntnis genommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ziffer 2.1) ist festgelegt, dass ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Immenstadt im Allgäu haben, zulässig sind. Hierdurch wird im Umkehrschluss die Unzulässigkeit von Zweitwohnungen geregelt. Die Umsetzung und Kontrolle dieser Regelung ist keine Frage der Bauleitplanung, sondern des Vollzugs. Die Stadt hat jedoch selbst ein großes Interesse an der Vermeidung von Zweitwohnungen.

Grundsätzlich sind zur Gewährleistung einer gewissen Eingrünung Grünflächen und Gehölzpflanzungen festgesetzt (Ziffern 2.9, 2.14 und 2.15). Das diese aufgrund der Hanglage und des verfügbaren Platzes keine vollständige Eingrünung im Sinne eines kompletten Sichtschutzes ermöglichen, liegt auf der Hand. Der in der Stellungnahme zitierte Hinweis auf eine Vermeidung von Verschattung der Gebäude wird jedoch beibehalten, da auch Einzelbäume bei entsprechender Größe mittel- bis langfristig zu Verschattungen führen können.

Die Begründung (Ziffer 6.2.2.1) wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass sich das Erfordernis auf Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen begründet.

<p>Gebäude soll erreicht werden, dass sie zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Zusätzlicher Wohnraum soll geschaffen werden ohne dadurch Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen".</p> <p>Die nahezu komplette Bebauung des Hanggrundstücks bis zu den vorgeschriebenen Mindestabständen zu den Nachbargrundstücken lässt keinerlei ernstzunehmende Eingrünung mehr zu, denn "bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden" (Entwurf Sieber S. 15 4.6 Klimaschutz).</p>	
<p>Umweltbelange</p> <p>Schutzgut Arten und Lebensräume und biologische Vielfalt</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine "südexponierte, innerörtliche von Brombeeren und Neophyten geprägte Sukzessionsfläche" mit abgelagerten Gartenabfällen und Brennholzstapel. Bei mehrmaligen Begehungen (März, Juli, August und September) durch einen Biologen der Sieber Consult GmbH fanden sich keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Arten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum artenschutzrechtlichen Kurzbericht werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Schutzgut Zauneidechse</p> <p>Bewohner des westlich ans Plangebiet direkt angrenzenden Hauses haben in ihrem Garten Eidechsen beobachtet. Das zur Bebauung anstehende Brachland erscheint als Eidechsenhabitat geeignet. Wir empfehlen deshalb frühzeitig (im Jahr vor dem geplanten Baubeginn) nochmalige fachmännische Begehungen, und zwar möglichst schon in den Monaten Mai und Juni und gegebenenfalls Kartierung des Areals auf das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Zauneidechsenvorkommen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf beobachtete Eidechsen im angrenzenden Privatgarten ist nachvollziehbar, lässt jedoch keinen Rückschluss auf ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im Plangebiet selbst zu. Die bloße Nähe zu einem bekannten oder vermuteten Vorkommen reicht aus artenschutzfachlicher Sicht nicht aus, um ein Vorkommen auf angrenzenden Flächen anzunehmen. Ein tatsächlicher Lebensraum für Zauneidechsen erfordert bestimmte Habitatstrukturen wie offene, gut besonnte,</p>

trockenwarme Flächen mit vegetationsfreien Zonen, Rohboden, lockerer Vegetation und Versteckmöglichkeiten. Solche Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden, da dieses aktuell vollständig überwachsen ist.

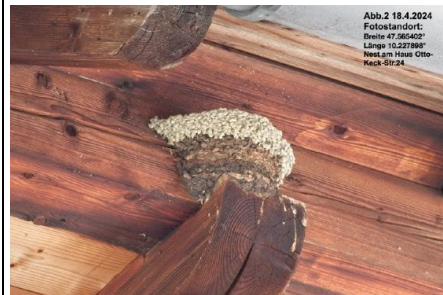
Aufgrund des bekannten Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse im nahen Umfeld und des potenziellen Vorkommens innerhalb des Geltungsbereiches, wurde bereits frühzeitig eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung beauftragt aus der weitere Reptilienerfassungen folgten. Die durchgeführten Begehungen fanden im Jahresverlauf verteilt in unterschiedlichen Aktivitätsphasen der relevanten Tierarten statt (Juli, August, September). Damit wurde eine sachgerechte zeitliche Abdeckung der artenschutzrechtlich relevanten Erfassungszeiträume gewährleistet. Besonders der Spätsommer (August/September) ermöglicht eine gezielte Erfassung juveniler Reptilien, da Jungtiere der Zauneidechse in dieser Zeit besonders mobil und oberirdisch sichtbar sind. Darüber hinaus erfolgte im Juni 2025 nochmals eine ergänzende Begehung, bei der das Gelände erneut begangen wurde. Die Fläche zeigte sich dabei flächig stark zugewachsen und dicht "verbuscht", zum Teil mit dominierendem Aufkommen an Gehölzen (u.a. Brombeeren, Neophyten). Eine Nutzung durch Zauneidechsen ist vor diesem Hintergrund aus fachlicher Sicht auszuschließen, da offene, besonnte, strukturreiche Bereiche mit lockerem Vegetationsmosaik – wie sie von der Art benötigt werden – vollständig fehlen. Das Gelände weist keinerlei geeignete Habitatstrukturen mehr auf.

Ein Nachweis artenschutzrechtlich relevanter Arten konnte bei keiner der Begehungen geführt werden. Vor diesem Hintergrund ist der ausbleibende Fund als belastbar zu bewerten. Weitere Erfassungen sind aus artenschutzfachlicher Sicht nicht erforderlich.

Es erfolgt keine Planänderung.

Schutzgut Vögel

Im gesamten Grüngürtel des Kalvarienberghanges mit den zahlreichen Gärten mit altem Obstbaumbestand, dem Biotop Eichenwald und dem anliegenden Kalvarienbergpark gibt es zahlreiche und vielfältige Vögel. Mitte April 2024 haben wir in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Vorkommen von Felsenschwalben (RL Bayern: extrem selten) und von Brutnestern dokumentiert (Abb.1 und 2. Brutnest am Haus Otto-Keck-Straße 24). Deshalb weisen auch wir darauf hin, dass bei der Fenstergestaltung in besonderem Maße die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach zu beachten sind, um Vogelkollisionen mit Todesfolge an Glasfassaden möglichst zu verhindern.



Abwägung/Beschluss:

Das Vorkommen der Felsenschwalbe (RL Bayern: extrem selten) in der Umgebung des Plangebiets sowie das generelle Konfliktpotenzial durch Glasfassaden hinsichtlich Vogelkollisionen werden zur Kenntnis genommen. Bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in den Hinweisen unter dem Aspekt des Artenschutzes (Ziffer 4.9) festgehalten, dass die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") bei der Fassadengestaltung zu berücksichtigen sind. Dieser Hinweis wird folgendermaßen konkretisiert:

"Bei der Ausgestaltung von Fassaden, insbesondere im Bereich von freistehenden oder durchsichtigen Glasflächen, ist auf Vogelschutz zu achten. Durchsichtigen 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."

Die Hinweise werden zusätzlich noch im artenschutzrechtlichen Bericht ergänzt.

Schutzgut Fledermäuse

Auch in diesem Punkt sind unsere Beobachtungen nicht deckungsgleich mit denen des Büro Sieber.

Immenstadt ist bekannt für ein besonders zahlreiches und artenreiches Fledermausvorkommen, mit Schwerpunkten im Bereich der Konstanzer Aach und an den gesamten Hängen des Kalvarienbergs.

In den letzten beiden Jahren beobachteten wir in der Dämmerung im Bereich der Kreuzung Otto-Keck-Straße/Tannachstraße erheblichen Fledermausflug und konnten nachts mit dem Fledermausdetektor Echometer touch 2 pro bis zu 5 unterschiedliche Fledermausarten unterscheiden. Da auch typische Wasserfledermäuse darunter waren, ist nicht auszuschließen, dass über das bisher unbebaute, deshalb unbeleuchtete, brachliegende Grundstück ein Flugkorridor besteht zwischen den Biotopen im Eichenwald und den Biotopen im Kästobel, an der Konstanzer Aach und am Illerspitz. Deshalb empfehlen wir eine gutachterliche Beurteilung der Fledermausaktivität in diesem Bereich der Otto-Keck-Straße und gegebenenfalls entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Fledermausnistkästen und fledermausverträgliche Beleuchtung).

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise auf Fledermausaktivitäten im weiteren Umfeld des Plangebiets, insbesondere im Bereich der "Otto-Keck-Straße", wurden zur Kenntnis genommen.

Es ist fachlich nachvollziehbar, dass im stadtnahen Raum von Immenstadt, insbesondere entlang strukturreicher Gewässer wie der "Konstanzer Aach", ein grundsätzlich hohes Potenzial für Fledermausvorkommen besteht.

Auch eine gelegentliche Nutzung der unbebauten Fläche im Plangebiet als Jagdraum oder als temporäre Überflugs- bzw. Verbindungslinie (sog. „Hop-Over“-Struktur) kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich jedoch um eine flächenhafte Nutzung ohne Quartierfunktion. Im Unterschied zum nahegelegenen Vorhaben "Fanyareal" am "Mühlhaldeweg", wo im Rahmen zweier Ausflugskontrollen Tagesquartiere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit insgesamt zwei ausfliegenden Individuen am Bestandsgebäude festgestellt wurden, befinden sich im hier behandelten Geltungsbereich keine Gebäude oder bauwerksgebundene Strukturen, die als Fledermausquartier in Frage kämen. Die Fläche besteht aus unbebautem, zwischenzeitlich verbuschtem Gelände mit Brombeerbeständen und einigen jüngeren Gehölzen. Eine Quartiernutzung ist hier fachlich ausgeschlossen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist bei der Bewertung nach § 44 BNatSchG nicht allein die gelegentliche Nutzung relevant, sondern der potenzielle Verlust von essenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder funktional bedeutenden Jagdhabitaten. Eine solche herausragende Bedeutung liegt bei dem betroffenen Grundstück nicht vor.

Das Gelände ist kleinflächig, vollständig von Siedlungsstrukturen umgeben, und weist aufgrund benachbarter Beleuchtungseinträge, Bebauung und Versiegelung nur eingeschränkte Lebensraumeignung auf. Es bestehen ausreichend Ausweich- und

	<p>Ersatzlebensräume im direkten Umfeld (z. B. entlang der "Konstanzer Aach"), sodass weder ein Erhaltungszustandsrisiko für lokale Populationen besteht noch ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.</p> <p>Aufgrund potenzieller Beeinträchtigung lichtsensibler Arten wird ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept umgesetzt, das folgende Aspekte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bedarfsgerechte Lichtsteuerung mittels Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmung, - Einsatz insektenschonender Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur > 2.700 K und ohne UV-/Blaulichtanteil (< 540 nm). <p>Unabhängig von der artenschutzrechtlichen Bewertung wird empfohlen, im Zuge der Vorhabenrealisierung freiwillig Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen anzubringen. Geeignete Modelle (z. B. Schwegler 2FF oder 1FE Einbaukästen) können an Bäumen im Umfeld oder direkt in die Fassade des Neubaus integriert werden. Dadurch wird die ökologische Funktion des Standorts gestärkt und ein zusätzlicher Beitrag zum Erhalt der lokalen Fledermausfauna geleistet – insbesondere für spaltenbewohnende Arten wie Zwerg- oder Bartfledermaus.</p>
<p>Klimarelevante Veränderungen</p> <p>Der bisher vollkommen unversiegelte Boden mit seinen gesamten Makro- und Mikroorganismen wird dem Gebiet nachhaltig entzogen und durch Beton ersetzt.</p> <p>Durch die massive Versiegelung und Ableitung von Niederschlägen in einen Regenwasserkanal entfällt die durch Verdunstung abkühlende Wirkung des Sukzessionsareals auf die umgebende Bebauung.</p> <p>Die Behauptung, dass sich die Produktion von Frischluft durch die festgesetzte Pflanzung "zahlreicher Gehölze" langfristig im Vergleich zum Bestand verbessern könnte,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu klimarelevanten Veränderungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in dieser ausgeführt, wird das bislang unversiegelte Plangebiet im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens weitestgehend überbaut. Damit gehen unvermeidlich kleinklimatische Auswirkungen einher. So speichern versiegelte Flächen Wärme und geben diese zeitlich verzögert an die Umgebung ab. Dies führt insbesondere in stark bebauten städtischen Bereichen während der Sommermonate zu sogenannten Wärmeinseln, was deutlich erhöhte Durchschnittstemperaturen im Vergleich zum ländlichen Umfeld meint und Hitzeperioden verschärft</p>

<p>erscheint aufgrund der fast vollständigen Versiegelung des Grundstücks und der begrenzten Baumhöhe eher unwahrscheinlich.</p>	<p>kann. Auch die abnehmende Verdunstung von Niederschlag im Gebiet führt kleinklimatisch zu einer Erwärmung. Hiervon unabhängig ist jedoch die angesprochene Produktion von Frischluft. Diese erfolgt hauptsächlich durch Gehölze, welche im Gebiet gegenwärtig nur in jungen Stadien anzutreffen sind. Durch die festgesetzten Neupflanzungen (Ziffer 7.2.3) wird es mittel- bis langfristig zu älteren Gehölzbeständen kommen, die in größerem Umfang Frischluft produzieren werden. Die zitierte Behauptung ist somit korrekt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Schutzgut Kinder ("familiengerechtes Bauen")</p> <p>Der im Unterbau zwischen den Stützpfeilern des Hauptgebäudes geplante Kinderspielplatz orientiert sich nicht an den Bedürfnissen von Kindern, sondern am Bedürfnis des Investors, für Kinder möglichst wenig von seinem "kostbaren" Grundstück zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum geplanten Spielplatz wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geplante Spielplatz entspricht den Anforderungen der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Immenstadt i. Allgäu. Zwar ist der Stadt Immenstadt i. Allgäu bewusst, dass durch die Änderung der BayBO (erstes Modernisierungsgesetz) zum 01.10.2025 die gesetzliche Spielplatzpflicht entfällt, dennoch wird vorliegend ein Spielplatz festgelegt. Dies entspricht dem grundsätzlichen Willen der Stadt in ihrem Gemeindegebiet eine Spielplatzpflicht fortgeltend zu lassen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Zusammenfassung:</p> <p>Mit der Verwirklichung des geplanten Terrassenbaus auf dem Grundstück mit der Flur Nr.:925/28 kommt es aus unserer Sicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Mit der hochgradigen Bodenversiegelung geht am Südhang des Kalvarienbergs erneut eine für Vernetzungen wichtige Grünbrücke verloren. Der wegen der äußerst schwierigen Bebaubarkeit des Steilhangs notwendige große Aufwand</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Zusammenfassung der vorangegangenen Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Rahmen der gegenständlichen Bebauung lässt sich aufgrund der Hanglage grundsätzlich nicht vermeiden. Dies ist vor dem Hintergrund der Forderung des Baugesetzbuches jedoch kein Grund für eine Unbebaubarkeit des Plangebietes. So fordert § 1 Abs. 7 BauGB, dass "die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und</p>

an Energie und Material (klimaschädlicher Baustoff Beton) widerspricht der Vorgabe von nachhaltiger Wohnraumschaffung. Eine vollkommen unverschattete Fassade am Südhang wird in den zunehmend heißen Sommermonaten den Einsatz von Klimaanlage erfordern und entspricht nicht den Vorgaben für eine maßvolle, dem Klimaschutz verpflichtete Innenstadtverdichtung.

Sinnvoll, und im Hinblick auf zukünftige Starkregenereignisse auch notwendig, ist die Dachbegrünung und der vom Kanalsystem getrennt verlaufende Regenwasserkanal.

Da das Entstehen von Zweitwohnungen in diesen hochpreisigen Wohnanlagen bisher nicht verhindert werden konnte, sehen wir in den Genehmigungen für derartige Investorenobjekte keine wirksame Maßnahme, um den dringenden Bedarf an bezahlbarem und familienfreundlichem Wohnraum für die Immenstädter Bevölkerung zu decken.

untereinander gerecht abzuwägen" sind. Der Schutz des Landschaftsbildes stellt eines von zahlreichen Schutzgütern und Belangen dar und muss daher im Einzelfall anderen gewichtigeren Belangen untergeordnet werden. Dies ist im konkreten Fall der dringende Belang zur Schaffung von Wohnraum. Dennoch sind durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung Beeinträchtigungen soweit möglich abzumildern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Dies ist im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen erfolgt (Ziffer 7.2.3).

Dass durch die Bebauung des Plangebietes "eine für Vernetzungen wichtige Grünbrücke" verloren geht, wird von der Stadt nicht geteilt. Das Plangebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben, die Verkehrswege sorgen für eine stark eingeschränkte Durchgängigkeit insbesondere für flugunfähige Tiere. Dem Gebiet kommt daher keine besondere Bedeutung im Biotopverbund zu.

Dass das Plangebiet aufgrund der Hanglage hohe Anforderungen an die Bebaubarkeit stellt, ist angesichts der landschaftlichen Lage der Stadt und dem überwiegend bewegten Gelände kaum vermeidbar. Dies kann jedoch kein Argument dafür sein, auf den dringend benötigten Wohnraum zu verzichten. Beton stellt einen wichtigen Rohstoff für die Baubranche dar, auf welchen beim Gebäudebau insbesondere aufgrund dessen Beständigkeit kaum verzichtet werden kann. Beton besteht aus Naturmaterialien (u. a. Sand, Wasser, Kies). Die Gewinnung dieser Rohstoffe erfolgt in vielen Flächen regional, was kurze Transportwege mit sich bringt. Bei der Herstellung des Endproduktes "Beton" wird jedoch viel Energie benötigt. Durch Forschung konnte der Bedarf in der Vergangenheit kontinuierlich gesenkt werden. Zudem kann durch Wahl der Energiequelle (bspw. erneuerbare Energien) die Nachhaltigkeit des Rohstoffes erhöht werden. Der Bedarf an Beton kann darüber hinaus durch

alternative Materialien reduziert werden, bspw. durch Massivholz für Stützen und Träger. Dies wird von der Vorhabenträgerschaft, soweit möglich und sinnvoll, angestrebt.

Der Aussage, dass es sich bei der Fassade am Südhang um eine vollkommen unverschattete Fassade handelt, muss widersprochen werden. Wie oben bereits erwähnt, sind zur Gewährleistung einer gewissen Eingrünung Grünflächen und Gehölzpflanzungen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzt (siehe Ziffern 2.9, 2.14 und 2.15). Insbesondere die Bäume sorgen mittel- bis langfristig aufgrund ihrer Größe zwangsläufig dafür, dass zumindest Teile des Gebäudes verschattet werden. Eine gänzliche Verschattung von Gebäuden führt dazu, dass Photovoltaik-Module nicht ihr volles Potenzial zur Förderung erneuerbarer Energien ausschöpfen können. Daher wird im Hinweis zum "Klimaschutz" (Ziffer 4.6) auch darauf hingewiesen, dass eine Verschattung der Gebäude möglichst vermieden werden sollte. Umgekehrt sorgt eine unverschattete Fassade nicht zwangsläufig für extreme Hitze im Innern eines Gebäudes. So kommt es diesbezüglich vielmehr auf eine funktionelle Dämmung der Gebäudefassade an. Diese vorausgesetzt, kann es im Gebäudeinneren auch während der Sommermonate angenehm kühl gehalten werden, ohne den Einsatz von Klimaanlagen zu erfordern.

Die Stadt und die Vorhabenträgerschaft teilen die Einschätzung zur Sinnhaftigkeit der festgesetzten Dachbegrünung, insbesondere vor dem Hintergrund zur Abmilderung von Starkregen durch Regenrückhalt. Die Dachbegrünung hat durch Verdunstungskühlung auch darüberhinausgehende positive kleinklimatische Auswirkungen.

Die Stellungnahme zu Zweitwohnungen wird zur Kenntnis genommen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ziffer 2.1) ist festgelegt, dass ausschließlich Wohnungen zum Dauerwohnen für Personen, die auf Dauer den Schwerpunkt der Lebensbeziehungen in der Stadt Immenstadt im Allgäu haben, zulässig sind.

			<p>Hierdurch wird im Umkehrschluss die Unzulässigkeit von Zweitwohnungen geregelt. Die Umsetzung und Kontrolle dieser Regelung ist keine Frage der Bauleitplanung, sondern des Vollzugs. Die Stadt hat jedoch selbst ein großes Interesse an der Vermeidung von Zweitwohnungen. Bezüglich der Schaffung von bezahlbarem und familienfreundlichem Wohnraum ist darauf hinzuweisen, dass das Erfordernis der Planung begründet sich nicht explizit mit einem Bedarf an "preisgünstigem" Wohnraum, sondern vielmehr mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum begründet. Die Stadt zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine effektiven Festsetzungsmöglichkeiten für "bezahlbaren" Wohnraum in Bauleitplänen aufweist.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.10	<p>Allgäuer Kraftwerke GmbH, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 03.03.2025:</p>	<p>Das Vorhaben befindet sich im Gebiet der Allgäuer Überlandwerk GmbH (AUW). Aus diesem Grund ist zwingend eine Stellungnahme des Allgäuer Überlandwerks/ der AllgäuNetz GmbH & Co. KG (Bereich Netzplanung) notwendig. Eine Beteiligung der Allgäuer Kraftwerke GmbH (AKW) ist nicht erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Zuständigkeit des Allgäuer Überlandwerks wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung ist erfolgt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.11	<p>Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen</p> <p>Stellungnahme vom 10.03.2025:</p>	<p>Von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller bestehen keine Einwände.</p> <p>Entwässert wird über die Ortskanalisation der Stadt Immenstadt zum AOI-Sammler. Es entstehen keine Beeinträchtigungen am Anschlusssammler.</p> <p>Zu beachten ist die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der Stadt Immenstadt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Abwasserverbandes Obere Iller keine Einwände bestehen und am Anschlusssammler keine Beeinträchtigungen entstehen.</p> <p>Die aktuell gültige Ortsentwässerungssatzung der Stadt ist bekannt und wird berücksichtigt.</p>

		<p>Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser von Straße-, Hof,- und Dachflächen sollte auf dem Grundstück gezielt versickert werden oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, hierbei sind die gesetzlichen Regeln zu beachten. Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.</p>	<p>Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist in der Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, ..." (Ziffer 2.8) enthalten. Dieses ist im geplanten Retentionsbecken 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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.12	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Kempten</p> <p>Stellungnahme vom 01.04.2025:</p>	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022202 vom 31.03.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme ist untenstehend kursiv aufgeführt und wird einer Abwägung zugeführt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 31.03.2022:</i></p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</i></p> <p><i>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass die Belange der Telekom durch die Planung derzeit nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p><i>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</i></p> <p><i>E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de</i> <i>Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701</i></p> <p><i>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</i></p> <p><i>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen</i></p> <p><i>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.</i></p>	
1.3.13	<p>Schwaben Netz GmbH, Augsburg</p> <p>Stellungnahme vom 02.04.2025:</p>	<p>In Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass im angegebenen Ausbaubereich von uns weder Leitungen liegen, noch deren Verlegung in absehbarer Zeit geplant ist.</p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan erheben wir daher keinen Einwand.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass keine Leitungen der Schwaben Netz GmbH im Geltungsbereich liegen, noch welche geplant sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.14	<p>Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu, Burgberg</p> <p>Stellungnahme vom 03.03.2025:</p>	<p>Die Fernwasserversorgung Oberes Allgäu hat in diesem Bereich weder eine Leitung noch ein Bauwerk.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme, dass die Fernwasserversorgung Oberes Allgäu im Geltungsbereich weder eine Leitung noch ein Bauwerk hat, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

1.3.15	Gemeinde Burgberg Stellungnahme vom 04.04.2025:	Belange der Gemeinde Burgberg i. Allgäu werden durch die geplante Entwicklung nicht tangiert.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass die Belange der Gemeinde Burgberg i. Allgäu durch die geplante Entwicklung nicht tangiert werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.16	Gemeinde Blaichach Stellungnahme vom 19.03.2025:	Soweit ersichtlich sind die Belange der Gemeinde Blaichach nicht betroffen. Es werden daher keine Einwendungen erhoben.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass keine Einwendungen erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.17	Gemeinde Rettenberg Stellungnahme vom 10.03.2025:	Belange der Gemeinde werden nicht berührt.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme, dass die Belange der Gemeinde nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 12.03.2025 bis 14.04.2025 mit der Entwurfsfassung vom 15.10.2024 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	Bürger 1 und weitere 7 Unter- zeichner Stellungnahme vom 10.04.2025:	In der Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine näheren Angaben über Gestalt und Ausmaß des geplanten Bauwerkes ersichtlich.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Gestalt und zum Ausmaß des geplanten Vorhabens wird zur Kenntnis genommen. Neben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vor allem
-------	---	--	--

			<p>auf den Vorhaben- und Erschließungsplan hinzuweisen. Gemäß § 2 der Satzung werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes die 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, verbindlich. Anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes lässt sich das geplante Vorhaben durchaus beurteilen. Die Pläne enthalten auch Schnittlagen, um auch die Berücksichtigung der Topografie darzustellen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Erkennbar ist die Lage des Grundstückes an der Otto-Keck-Straße mit einer vorgesehenen Baugrenze identisch mit dem südöstlichen Straßenrand. Im Verlauf dieser Grundstücksgrenze steigt die Straße bis zur Kreuzung mit der Tannachstraße mehrere Meter steil an, welche auch den einzigen Zugang in die Otto-Keck-Straße nordost darstellt.</p> <p>Aus diesen Gegebenheiten halten wir es für erforderlich, im Genehmigungsverfahren zugleich aufzuzeigen in welcher Weise eine Baustelleneinrichtung, Baudurchführung und Baustellenverkehr vorgesehen ist. Die Besonderheit dieser Lage erzeugt einen erheblichen Konflikt: In der Sackstraße keine Verkehrsfunktion über eine Bauzeit von x-Monaten einzuschränken (Fahrerschließung für ca. 30 Haushalte, Straßenreinigung, Winterdienst, Müllabfuhr, Feuerwehr, Arzt- und Rettungsdienste etc.).</p> <p>Wir dürfen darum bitten, diese Fragen mit einem verlässlichen Lösungsvorschlag in die/Begründung des Bebauungsplanes zwingend aufzunehmen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Lage des Grundstückes an der "Otto-Keck-Straße" sowie zur Baustelleneinrichtung, Baudurchführung und zum Baustellenverkehr, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>2.2.2</p>	<p>Bürger 2 Stellungnahme vom 14.04.2025:</p>	<p>Besorgte Eigentümer baten uns, Ihnen zu schreiben.</p> <p>Aufgrund der Hanglage bestehen Bedenken, dass auch die neu zu bebauenden Häuser so im Hang gesichert werden müssen, dass starke Erschütterungen auch auf unsere Wohnanlage einwirken und die Eigentümer daher befürchten, die Anlage könnte bzgl. der Standsicherheit nachhaltig geschädigt werden.</p> <p>Wie sehen hierzu evtl. präventative Maßnahmen aus?</p> <p>Wird unser Gebäude vorher inspiziert und eine Bestandsaufnahme gemacht?</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Hanglage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt kann die Sorgen vor Bauschäden nachvollziehen. Sie betreffen allerdings nicht die Ebene der Bauleitplanung, sondern des späteren Vollzugs der Baugenehmigung. Jeder Bauunternehmer wird schon aus Eigeninteresse vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Damit wird der "status quo" festgestellt. Das Bauunternehmen haftet für eintretende Schäden und ist hierfür auch versichert. Darüber hinaus ist anzumerken, dass bei sachgemäßer Umsetzung der Planung keine Bedenken hinsichtlich der Bebaubarkeit des Hanges bestehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2.2.3</p>	<p>Bürger 3 Stellungnahme vom 15.04.2025:</p>	<p>1. Laut ausgelegten Plänen sind zwei Mehrfamilienhäuser mit je acht Wohneinheiten vorgesehen. Meiner Meinung nach ist dies ein viel zu großer Eingriff in die sensible Wohnstruktur des Wohngebiets "Kleiner Stuiben". Wenn ich alleine an den zusätzlich entstehenden Fahrzeugverkehr speziell im Winter denke ist das eine Zumutung. In den anderen beiden Bauprojekten Otto Keck Straße sind 6 Wohneinheiten pro Mehlfamilienhaus gebaut worden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Verträglichkeit der geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrszunahme ist anzuführen, dass die Umstände des Einzelfalles vorliegend keinen Rückschluss darauf zulassen, dass es sich um eine mehr als nur geringfügige Betroffenheit der Planangrenzer durch die zu erwartende Verkehrszunahme handelt. Der zu erwartende Verkehr ist weder quantitativ noch qualitativ vom vorhandenen Verkehr zu unterscheiden. Ein planbedingter Neuverkehr ist quantitativ unterscheidbar, wenn optisch oder akustisch wahrnehmbar mehr Verkehr entsteht. Qualitativ ist ein planbedingter Neuverkehr dann unterscheidbar, wenn erstmals oder deutlich vermehrt Verkehr in bislang ruhigen Tages- und Nachtstunden auftritt, erstmals oder deutlich vermehrt Verkehr eines bestimmten Fahrzeugtyps (z.B. Lkw-Verkehr in einem Gebiet, das bislang allein durch Pkw-Verkehr geprägt war) entsteht oder erstmals Verkehr, der spezifisch mit einer besonderen Verkehrssituation</p>

	<p>verbundenen Verkehrslärm erzeugt (z.B. Abbiegeverkehr) hervorgerufen wird (vgl. OVG Lüneburg Urst. v. 4.5.2023 – 1 KN 105/21, BeckRS 2023, 13025).</p> <p>Vorliegend ist in einem durch Wohnbebauung geprägtem Bereich die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern angedacht. Insgesamt sind 16 Wohneinheiten geplant. Somit ist kein Verkehr bisher nicht vorhandener Art zu erwarten. Vielmehr handelt es sich um Wohnverkehr, der bereits jetzt die Umgebung des Grundstückes prägt. Auch ist in quantitativer Hinsicht bei 16 Wohneinheiten nicht von einem abwägungsbeachtlichen Mehrverkehr auszugehen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Wie Ihnen sicher bekannt ist, ist die Otto Keck Straße im Bereich des Flurstück 925/28 eine Sackgasse mit nur 4,5 m Breite und starkem Gefälle! Ich konnte in dem Bebauungsplan kein Konzept zur Einrichtung und Betrieb der Baustelle finden. Wer die engen und äußerst diffizilen örtlichen Begebenheiten kennt, fragt sich sowieso wie ein Schwerlastzug in die Sackgasse rein und danach auch wieder rauskommen will. Ich sehe hier eine unzumutbare Belastung der Anwohner um die Zugänglichkeit zu ihren Häusern während der Bauphase zu gewährleisten (Sackgasse).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Lage des Grundstückes an der "Otto-Keck-Straße" sowie zum Baustellenverkehr wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt wird. Die Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude für die jeweiligen Anwohner bleibt auch während der Bauphase erhalten. Eine gewisse Beeinträchtigung der Anwohner durch die Baustellenaktivität ist für einen vorübergehenden Zeitraum nicht auszuschließen, jedoch zumutbar. Die "Otto-Keck-Straße" ist jedoch für die Aufnahme von Lkw-Verkehr während der Baustellenaktivität geeignet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>3. In der heutigen Zeit mit einem rasant fortschreitenden Klimawandel finde ich es unverantwortlich ein Projekt dieser Größenordnung mit einer Gasheizung zu planen. Da ich die aktuelle Gesetzeslage nicht genau</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Gasheizung wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>kenne, kann ich nicht beurteilen ob dies überhaupt zulässig ist.</p>	<p>Die Einwendung betrifft zwar nicht die Ebene der Bauleitplanung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenträgerschaft mittlerweile eine Luft-Wärme-Pumpe und keine Gasheizung plant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.4	<p>Bürger 3 ergänzende Stellungnahme vom 19.04.2025:</p>	<p>Mittlerweile habe ich zu dem Bebauungsplan Otto Keck Straße neue Erkenntnisse bekommen, die mich veranlassen meinen Einspruch vom 15.04.2025 zu ergänzen!</p> <p>1. Im Wohngebiet "Kleiner Stuiben" und der gesamten Otto Keck Straße gibt es nur Satteldächer und hier soll ein Flachdach realisiert werden? Das passt überhaupt nicht ins Bild!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Ortsverträglichkeit eines Flachdaches wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kritik an dem geplanten Flachdach wird nicht geteilt. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben darf sich aus Sicht der Stadt Immenstadt im Allgäu durchaus von der Umgebungsbebauung unterscheiden. Der vorliegende Bereich ist zwar überwiegend durch Satteldächer geprägt. Allerdings können Flachdächer einen modernen und minimalistischen Akzent setzen und dadurch zur Vielfalt des Ortsbildes beitragen. Gerade auch im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Hanglage bietet ein Flachdach nicht nur optisch, sondern auch ganz praktische Vorteile. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegend geplante Begrünung nicht nur ästhetisch eine Verbesserung mit sich bringt, sondern auch die Möglichkeit bietet, die Umwelt zu schützen und zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt beizutragen. Um visuelle Störungen zu vermeiden, bietet sich gerade das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Durch die konkrete Darstellung und Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan können die Auswirkungen der Planung bereits in einem frühen Stadium erkannt und bewertet werden. Vorliegend wird die geplante Umsetzung als verträglich eingestuft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

2. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Immenstadt unter sozialen Gesichtspunkten zur Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung befürwortet. Bei der Durchsicht der Wohnungspläne ist mir aufgefallen, dass 4 Einheiten eine Wohnfläche von je 200 m² und davon fast die Hälfte für Wohn/Essbereich haben? Ich frage mich was das mit Sozial zu tun hat, ganz abgesehen von der Zunahme der massiven Bebauung, wie bereits angemahnt.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu sozialen Gesichtspunkten der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis der Planung begründet sich jedoch nicht explizit mit einem Bedarf an "sozialem" Wohnungsbau, sondern vielmehr mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Immenstadt im Allgäu zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine effektiven Festsetzungsmöglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum in Bauleitplänen aufweist.

Die Begründung (Ziffer 6.2.2.1) wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass sich das Erfordernis auf Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen begründet.

3. Unsere damalige Entscheidung in die Otto Keck Straße zu ziehen war unter anderem die Hanglage, der Blick auf das Illertal und den Allgäuer Bergkamm. Wie ich nun aus den Plänen entnehmen konnte, liegt die oberste Bebauungshöhe bei 761 m über NN. Unser Obergeschoss Unterkante Fußboden (Wohn und Aufenthaltsräume) liegt bei 759 m über NN! Dies bedeutet dass wir von unserem Wohnbereich keinen freien Blick mehr haben sondern nur noch einen Wohnblock sehen. Dazu kommt noch ein zu erwartender Wertverlust der DHH von 30-50 %! Dies ist auf keinen Fall zu akzeptieren. Das bereits bestehende Mehrfamilienhaus schräg gegenüber befindet sich in einer Senke / Ebene und hat eine Geschosshöhe! Zur besseren Beurteilung wäre es auch sinnvoll, ein Umriss-Gestell aufzubauen.

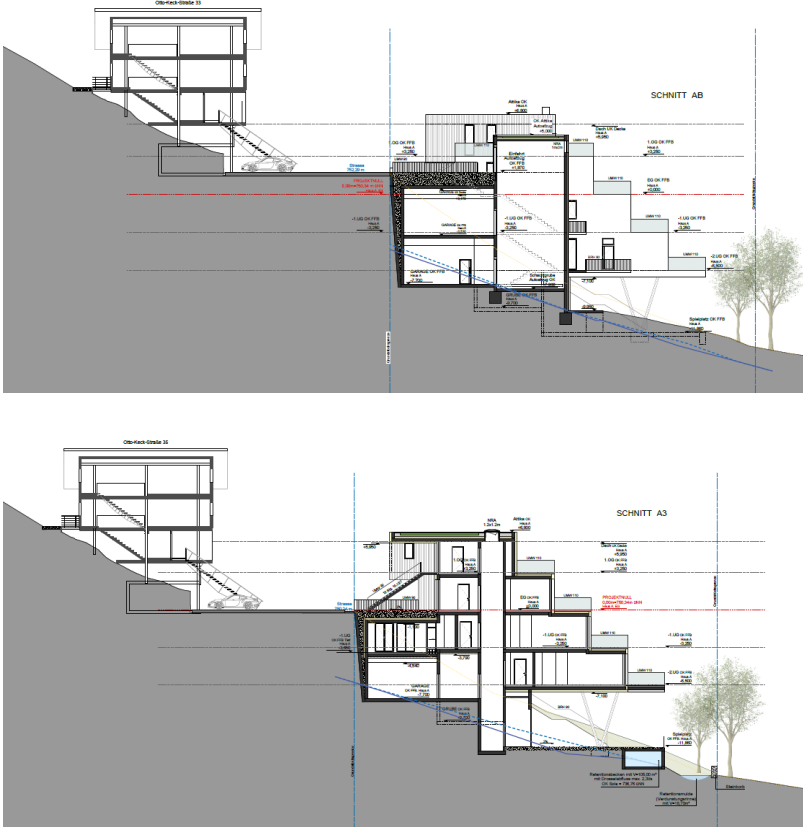
Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen der Planung auf die bisherigen Blickbeziehungen sowie zu erwartenden Wertminderungen wird zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken können grundsätzlich nachvollzogen werden. Ziel der Planung ist ein gerechter Ausgleich der verschiedenen betroffenen Belange. Es sei jedoch auf folgendes hingewiesen: Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Wertminderungen eintreten. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, im Rahmen ihrer Planungshoheit den Werterhalt von Grundstücken zu sichern. Grundstückswert-

minderungen stellen daher nicht ohne weiteres einen eigenständigen Abwägungsposten dar. Die Stadt Immenstadt im Allgäu hat sich vorliegend bei der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Entwicklung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stark mit den Auswirkungen der Planung auf die Anwohner auseinandergesetzt und versucht die von der Planung direkt betroffenen Eigentümer in ihrem Eigentumsrecht möglichst wenig einzuschränken. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass sich die Wertminderungen der Grundstücke in einem unververtretbaren Maße bewegen.

In Bezug auf das Interesse am Erhalt eines "unverbauten Blicks" ist ebenfalls anzuführen, dass dies in der Regel keinen abwägungserheblichen Belang darstellt. Jeder Grundstückseigentümer muss grundsätzlich damit rechnen, dass seine Aussicht durch Bautätigkeit auf Nachbargrundstücken beschränkt wird. Im Grundsatz gilt, dass allein die Verschlechterung der Aussichtslage durch die künftige Bebauung der Nachbargrundstücke keinen schutzwürdigen Belang beeinträchtigt. Etwas anderes kann nur in besonderen Einzelfällen gelten. Für eine aus sich heraus besonders schutzwürdige Aussichtslage wurde vorliegend seitens der Einwendungsführer nichts substantiiert vorgebracht. Im Übrigen besitzen auch die anderen Grundstücke nördlich entlang der "Otto-Keck-Straße" keine komplett freie Sicht. Darüber hinaus ist anzumerken, dass das geplante Vorhaben nach wie vor einen Ausblick ab dem ersten Obergeschoss der gegenüberliegenden Gebäude ermöglicht. Um dies zu verdeutlichen wurden weitere Schnitte angefertigt.

			 <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.5	<p>Bürger 4 Stellungnahme vom 16.04.2025:</p>	<p>Bezüglich des oben genannten Bauvorhabens möchte ich folgende Einwände geltend machen: 14 Wohnungen bedeuten mindestens 28 parkende Autos</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum ruhenden Verkehr wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Grundstück nachgewiesen werden, um den öffentlichen Verkehrsraum durch die Planung nicht zu beeinträchtigen. Konkret ist vorlie-</p>

	<p>gend, neben vier oberirdischen Stellplätzen, die Umsetzung einer Tiefgarage geplant. Die Errichtung der Tiefgarage dient der Aufnahme der notwendigen Stellplätze und entlastet die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischen Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Bei Schneefall gibt es keine Möglichkeit den Schnee zu lagern, da die Stadt den Schnee nicht umgehend beseitigt.</p> <p>Die Garagenausfahrt müsste im rechten Winkel erfolgen was bei Schnee und Eis nicht möglich sein dürfte.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Schneefallkonzept wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es kann Schnee in ausreichendem Maß auf eigenem Grund gelagert werden. Bei extremen Schneemengen muss dieser abtransportiert werden. Dies ist im Übrigen gängige Praxis im Stadtgebiet.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Die Otto-Keck-Straße ist eine Stichstraße und der Rettungsweg muss freigehalten werden. Während der Bauphase müsste garantiert werden, dass Notarzt, Rettungswagen, Feuerwehr und Müllauto freie Fahrt haben und die Anwohner freie Fahrt haben.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum Rettungsweg wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erreichbarkeit von Rettungskräften auch mit Einsatzfahrzeugen wird durchgehend sichergestellt. Allerdings ist es während der Bauphase nicht ausgeschlossen, dass es zeitweise zu Behinderungen im Verkehr kommt, diese sind solange sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden, von den Anwohnern hinzunehmen. Darüber hinaus betreffen die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung und werden durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Der Wendepplatz sollte ganzjährig mit einem Parkverbot versehen werden. Schon jetzt wird das Müllauto von ständig parkenden Autos und Wohnmobils behindert und kann nicht wenden. Dies sollte von der Polizei überwacht werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zu einem möglichen Parkverbot wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsrechtliche Maßnahmen betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Bei Starkregen bezweifele ich, dass der Abwasserkanal die entsprechende Wassermenge aufnehmen kann.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Abwasserverband Obere Iller in Sonthofen attestiert in seiner Stellungnahme vom 10.03.2025, dass im Rahmen der Entwässerung über die Ortskanalisation der Stadt keine Beeinträchtigungen am Anschlussammler entstehen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Außerdem verweise ich auf das Gutachten des BUND bezgl. des Fany Geländes 6/2023. 500 Meter Abstand ändern nicht das Biotop für Vögel, Zauneidechsen und Fledermäusen bei uns.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zum Verweis auf das Gutachten des BUND bezüglich des "Fany-Areals" wird zur Kenntnis genommen. Das vom BUND vorgelegte Gutachten zum "Fany-Areal" (Stand 06/2023) befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 500 m Luftlinie) südlich des hier betrachteten Plangebiets an der "Otto-Keck-Straße". Es liefert wichtige Hinweise zum allgemeinen Artvorkommen im Bereich des Kalvarienbergs sowie zur Habitatnutzung durch Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen. Gleichwohl ist eine pauschale Übertragung der dortigen Ergebnisse auf das hier untersuchte Vorhabengebiet aus fachlicher Sicht nicht zielführend, da sich die Geländestruktur, Nutzungsintensität und Habitatqualität deutlich unterscheiden. Während das "Fany-Areal" ein Bestandsgebäude mit festgestellter Nutzung als Tagesquartier für Zwergfledermäuse aufwies, existieren im vorliegenden Plangebiet keinerlei bauliche Strukturen.</p>

Auch die Ausprägung der Vegetation und der Nutzungsdruck (Gärten, Pflegemahd) weichen erkennbar ab.

Die artenschutzrechtlichen Begehungen im Rahmen des Projektes "Otto-Keck-Straße" wurden unter Berücksichtigung der lokalen Habitatverhältnisse durchgeführt und deckten relevante Zeiträume verschiedener Aktivitätsphasen ab (inkl. Reproduktionsperiode, Juvenilenphase).

Die im "Fany-Areal"-Gutachten getroffenen Aussagen wurden insofern kontextualisiert geprüft, sind jedoch nicht eins zu eins übertragbar, sondern müssen im Lichte der konkreten Standortverhältnisse bewertet werden.

Beim Vergleich beider Gutachten wird angenommen, dass ähnliche artenschutzrechtliche Relevanzen auch für das Plangebiet an der "Otto-Keck-Straße" gelten könnten. Dieser Einschätzung kann aus fachlicher Sicht nicht gefolgt werden, da sich die Ausgangsbedingungen beider Flächen deutlich unterscheiden. Auf dem Gelände des "Fany-Areals" kam es durch Gehölzrodungen und langanhaltende Offenhaltung zu einer Freistellung der Fläche, wodurch sich sonnige, locker bewachsene Rohbodenstrukturen entwickelten – ideale Habitatbedingungen für Zauneidechsen. Solche Strukturen sind für die Art essenziell, da sie offene Bodenstellen, lockere Vegetation, Wärmeinseln und Rückzugsorte benötigen. Im Gegensatz dazu ist das Gelände an der "Otto-Keck-Straße" aktuell flächig stark zugewuchert. Es fehlen vollständig die offenen, besonnten Bereiche und mosaikartigen Strukturen, die für Zauneidechsen erforderlich wären. Eine Nutzung als Lebensraum ist unter diesen Bedingungen auszuschließen.

Darüber hinaus ist ein 500 m großer Abstand – wie er zwischen beiden Arealen besteht – aus herpetologischer Sicht eine beträchtliche räumliche Trennung. Eine direkte Verbindung zwischen beiden Arealen besteht daher weder ökologisch noch funktional. Ein Übertrag der Ergebnisse aus Gutachten zum

			"Fany-Areal" auf das Plangebiet "Otto-Keck-Straße" ist daher aus fachlicher Sicht unzulässig.
		Nachdem wir schon in den letzten Wochen durch die Baustelle Otto-Keck-Straße chaotische Straßenverhältnisse hatten, kann ich mir eine Baustelle direkt an der Kuppe nicht vorstellen mit all den Behinderungen und Problemen.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist keine konkrete Einwendung erkennbar. Die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		Es wäre schön wenn man die betroffenen Bewohner zu einer Informations- und Diskussionsrunde einladen würde und die Beschlüsse in der Allgäuer Zeitung veröffentlichten würde.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu einer Informations- und Diskussionsrunde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde zum Anlass genommen am 25.06.2025 eine entsprechende Informationsveranstaltung mit den betroffenen Anwohnern, der Vorhabenträgerschaft und der Verwaltung zu organisieren.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.6	Bürger 5 Stellungnahme vom 19.04.2025:	<p>Ich kann verstehen, dass die Stadt Immenstadt ein Interesse an der Entwicklung des Grundstücks hat, um dort Wohnungen zu errichten, auch wenn diese aufgrund der schwierigen Bausituation am Hang sicher nicht preisgünstig sein werden.</p> <p>Allerdings sprengt der vorliegende Gebäudeentwurf und der Entwurf des neuen Bebauungsplans alle Vorgaben des zur Zeit rechtsgültigen Bebauungsplans, an dem ich mich als Betroffener immer orientiert habe und der Rechtssicherheit geschaffen hat. Durch die geplanten Änderungen wird diese Rechtssicherheit gekippt und meine Interessen werden massiv verletzt. Der Bau</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist nicht richtig, dass der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan zu einer Rechtsunsicherheit führt. Vielmehr sind durch das auf das Vorhaben angepasste Konzept die Auswirkungen der Planung einfacher und besser zu beurteilen als bei dem darunter liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 40 "Kleiner Stuiben" -1. Änderung. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sowohl die Lage des Gebäudes als auch die Höhe des Gebäudes konkret festgesetzt und ist für jedermann nachvollziehbar. Dies bietet Rechtssicher-</p>

<p>würde in der vorgestellten Form zu sehr in meine Eigentumsrechte eingreifen, weil der geplante Neubau zu einem weitgehenden Verlust meiner bisher uneingeschränkten Aussicht führt und damit zu einer massiven Abwertung des Gebäudewertes.</p>	<p>heit, während bei dem darunterliegenden Angebotsbebauungsplan verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten denkbar sind. Die großzügige Baugrenze sowie die dort festgesetzte Vollgeschossregelung bieten in der Umsetzung vielfältige Möglichkeiten. Es ist daher nicht nachvollziehbar, inwiefern die vorliegende Bauleitplanung negative Auswirkungen auf die Rechtssicherheit haben soll.</p> <p>In Bezug auf die befürchteten Wertminderungen sowie auf die Auswirkungen der Planung auf die "freie Sicht" wird auf die obigen Ausführungen (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den genannten Themen verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Laut Kapitel 6, Punkt 6.2.3.3 BV 1.7 des Bebauungsplans ... "soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden".</p> <p>In Punkt 6.2.4.2 wird gefordert: "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 Flächen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dadurch das Orts- und Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen."</p> <p>Der Gebäudeentwurf und damit auch der Bebauungsplan verfehlen diese gestellten Ziele.</p> <p>Zusammengefasst fällt die Bebauung zu hoch aus, das Bauvolumen und die Wohndichte sind zu hoch, mit einer Bauform die nicht der Nachbarschaft angepasst ist. Insgesamt ist das vorgeschlagene Bauwerk städtebaulich fragwürdig.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Höhe, zum Bauvolumen und zur Wohndichte wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die vorgebrachten Bedenken gegen die Planung wird im Folgenden detailliert eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>Ich lege deshalb Einspruch ein gegen die vorgelegte Planung und schlage vor, dass der Entwurf massiv überarbeitet wird, mit dem Ziel</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bauhöhe deutlich zu reduzieren, damit mein Ausblick nicht beeinträchtigt wird, siehe z.B. Höhenentwicklung der Gebäude Otto Keck Straße 36/38. - das Volumen zu reduzieren, - das neue Gebäude weiter von der Straße wegzurücken, um die schwierige Verkehrssituation und Parksituation nicht weiter zu verschärfen und den lockeren Bebauungsstil der Otto Keck Str. zu behalten. 	
<p>Im Detail möchte ich den Entwurf des Bebauungsplans und den vorliegenden Gebäudeentwurf wie folgt kommentieren:</p> <p>Baukörperhöhe:</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans der Firma Sieber Consult vom 15.10.2024 wird eine Gesamthöhe des Baukörpers Haus B von 758,75 m ü. NHN angegeben. Im vorliegenden Entwurf des Architekten XXX wird eine Baukörperhöhe von 11 m über der Bezugshöhe des Entwurfs von 750,34 m angegeben, d.h. die Oberkante des Gebäudes B liegt damit bei 761,34 m. Das sind 2,59 m über der im Bebauungsplan genannten maximalen Gebäudehöhe und das kann meiner Meinung nach nicht nach § 2 des Bebauungsplans als Puffer oder Meß- Ungenauigkeit erklärt werden.</p> <p>Die geplante Höhe von 761,34 m hat für mich folgende Konsequenzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Die bisher uneingeschränkte Aussicht meines Erdgeschoßes (Höhe FFB 756,25 m) wird komplett zerstört. b. Die bisher uneingeschränkte Aussicht aus meinem 1. OG (FFB 759,05 m), dem Hauptwohngeschoß mit 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Höhenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es kann nachvollzogen werden, dass eine möglichst uneingeschränkte Aussicht gewünscht wird. Allerdings ist ein unverbaubarer Blick lediglich als Chance zu sehen und begründet keinen Anspruch. Es wird diesbezüglich auf die Abwägung (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Es ist richtig, dass die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genannten Gesamthöhen nicht mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Kubatur zusammenpassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Die Unterlagen werden erneut ausgelegt, so dass weiterhin die Möglichkeit einer Stellungnahme besteht.</p> <p>Im Hinblick auf die Systematik der Gebäudehöhen ist darauf hinzuweisen, dass diese in Abwägung zwischen einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Fläche im Sinne einer flächensparenden Planung, den nachbarschaftlichen Belangen und der Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewählt wurden. Die vorhandenen Kubaturen im Bereich der "Otto-Keck-Straße" sind</p>

Wohnen, Essen, Kochen wird massiv eingeschränkt. Ein erwachsener Mensch schaut damit auf die Dachkante des gegenüber liegenden Gebäudes Haus B.

c. Bisher sind die bestehenden Gebäude im Bereich des gültigen Bebauungsplans "Kleiner Stuiben" so situiert, dass keine Einschränkung der Aussicht entsteht.

bereits durch ein gewisses Volumen gekennzeichnet. Das geplante Vorhaben fügt sich entsprechend in die Bebauung ein. Eine gewisse Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen liegt in der Natur der Sache. Es wurde jedoch darauf geachtet den "Sichtkorridor" zwischen Gebäude A und B möglichst so zu positionieren, dass weiterhin eine Blickbeziehung für die Bewohner der gegenüberliegenden Straßenseite verbleibt. Anhand der abgebildeten Visualisierungen lässt sich erkennen, dass das Vorhaben nicht überdimensioniert wirkt, sondern in einem angemessenen Verhältnis zur vorhandenen Bebauung steht.





Es erfolgt keine Planänderung.

d. In Punkt 9.1.2.2 des Bebauungsplans wird erklärt:

"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."

Dieser Aussage im Entwurf des Bebauungsplans stimme ich definitiv nicht zu; das Gegenteil ist der Fall, weil bei meinem Gebäude die Aussicht nahezu komplett zerstört wird, und damit mein Haus auch deutlich entwertet wird.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu den befürchteten Wertminderungen sowie auf die Auswirkungen der Planung auf die "freie Sicht" wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die obigen Ausführungen (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den genannten Themen verwiesen.

Es erfolgt keine Planänderung.

<p>Der geplante Bau der neuen Immobilie schafft Wert für die Investoren auf meine Kosten, was nicht akzeptabel ist.</p>	
<p>Dachform:</p> <p>Das geplante Vorhaben als Terrassenhaus passt nicht in die bauliche Umgebung. In der ganzen Otto Keck Straße gibt es keine Flachdächer. Auch bei den neuen Projekten die gerade in Planung, im Bau/Umbau oder gerade fertiggestellt sind (Otto Keck Str. 14 und Otto Keck Str. 27, Kleiner Stuiben 6, Fany Villa) gibt es kein Flachdach. Alle Gebäude haben ein Satteldach.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Dachform wird zur Kenntnis genommen. Die Kritik an dem geplanten Flachdach wird nicht geteilt. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Vorhaben darf sich aus Sicht der Stadt Immenstadt im Allgäu durchaus von der Umgebungsbebauung unterscheiden. Der vorliegende Bereich ist zwar überwiegend durch Satteldächer geprägt. Allerdings können Flachdächer einen modernen und minimalistischen Akzent setzen und dadurch zur Vielfalt des Ortsbildes beitragen. Gerade auch im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der Hanglänge bietet ein Flachdach nicht nur optisch, sondern auch ganz praktische Vorteile. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegend geplante Begrünung nicht nur ästhetisch eine Verbesserung mit sich bringt, sondern auch die Möglichkeit bietet, die Umwelt zu schützen und zur Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt Immenstadt im Allgäu beizutragen. Um visuelle Störungen zu vermeiden, bietet sich gerade das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Durch die konkrete Darstellung und Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan können die Auswirkungen der Planung bereits in einem frühen Stadium erkannt und bewertet werden. Vorliegend wird die geplante Umsetzung als verträglich eingestuft.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Straßenflucht – Einhaltung der Baugrenze:</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben rückt der Baukörper (Abstand ca. 3,40 m) viel näher an die Straße als bei den Bestandsgebäuden (Baugrenzabstand 5,50 m) und</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Straßenflucht wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist richtig, dass die Baugrenze im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 40 "Kleiner Stuiben"-1. Änderung näher an die "Otto-</p>

wie im bestehenden Bebauungsplan "Kleiner Stuiben" gefordert.

Damit beträgt der Abstand von meinem EG zu den Fenstern des geplanten Neubaus ca. 12 m und von meinem 1 OG ca. 16 m. Das mag in der Innenstadt akzeptabel sein, nicht aber in unserer Nachbarschaft.

Die Verschiebung der Baugrenze in Richtung Straße verändert die räumliche Wahrnehmung der baulichen Situation erheblich, weil die Situation viel beengter wirkt, was verschärft wird durch den schwierigen Abbieger von der Tannachstraße, und zwar von oben wie von unten, in die Otto Keck Straße. Dieser Abbieger ist wegen der Kuppensituation heute schon unübersichtlich und schwierig und im Winter bei Schnee herausfordernd.

Ich finde es nicht angemessen, die Baugrenze zu verschieben, weil die bestehende lockere Bebauung an dieser Stelle dem Investoreninteresse geopfert wird. Damit wird der Charakter und die Siedlungsstruktur der gesamten Nachbarschaft nachteilig verändert.

Keck-Straße" heranrückt. Allerdings entspricht die Baugrenze nicht der Gebäudekubatur. Vielmehr ist anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes erkennbar, dass das Gebäude an sich von der Straße abgerückt ist. Die Baugrenze wurde vorliegend auf Grund der erforderlichen Tiefgaragenzufahrten so nah an die Straße geplant. Anhand der folgenden Visualisierung lässt sich erkennen, dass die Straßenflucht ohnehin nicht von einer geraden Fluchtlinie geprägt ist. Die mittigen Gebäude sind leicht abgerückt von der "Otto-Keck-Straße" während sowohl die neu geplanten Gebäude sowie das bereits am linken Bildrand erkennbare Gebäude etwas näher an die Straße geplant sind.



Hinsichtlich der Abstandsflächen ist darauf hinzuweisen, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Hierdurch werden die Belange des Brandschutzes, der Belüftung sowie des Sozialabstandes ausreichend gewahrt.

Es erfolgt keine Planänderung.

Bauvolumen und Anzahl der Wohneinheiten/Wohnfläche

In Unterpunkt 6.2.2.1 wird festgehalten: "Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der unmittelbaren Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung innerhalb der Stadt Immenstadt im Allgäu dienen."

Der vorliegende Entwurf enthält 16 Wohneinheiten. Bei den aktuellen Projekten in der Otto Keck Straße 14 und 27 wurden jeweils 6 Wohnungen genehmigt.

Ich möchte darauf hinweisen, dass der Gebäudeentwurf vier Wohnungen mit jeweils über 210 qm Wohnfläche enthält. Jede dieser Wohnungen wird am Markt einen Verkaufspreis von mindestens 1.5 – 2 Mio Euro erzielen sollen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieses Angebot für die Immenstädter Bevölkerung bedarfsgerecht ist, geschweige denn eine sozialgerechte Bodennutzung darstellt.

Eine 200 qm Wohnung könnte natürlich in zwei Wohneinheiten geteilt werden – die Zugänge sind laut Planung schon vorhanden. Kleinere Wohnungen lassen sich leichter verkaufen – ich wäre also nicht überrascht, wenn es am Ende 20 Wohneinheiten oder mehr werden. Soweit ich das verstanden habe gäbe das der Entwurf des Bebauungsplans her.

Im bestehenden Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,4 gefordert. Nach meiner Abschätzung erreicht die vorgelegte Planung eine GFZ von 1,0 oder darüber. Das entspricht einer innerstädtischen Bebauungsdichte, die dieser Nachbarschaft nicht angemessen ist.

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bauvolumen wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis der Planung begründet sich jedoch nicht explizit mit einem Bedarf an "preisgünstigem" Wohnraum, sondern vielmehr mit einem allgemeinen Bedarf an Wohnraum. Die Stadt Immenstadt im Allgäu zielt im Rahmen ihrer Planungshoheit darauf ab im gesamten Stadtgebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu entwickeln. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei nur einen einzelnen Baustein in der Gesamtstrategie dar, den generellen Wohnraumbedarf zu decken.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine effektiven Festsetzungsmöglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum in Bauleitplänen aufweist.

Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten ist geplant 16 Wohneinheiten umzusetzen. Darauf ist das gesamte Projekt ausgelegt. Zwar ist die Innenraumaufteilung sowie die Anzahl der Wohneinheiten nicht verbindlich geregelt. Allerdings ist die Wohnungsanzahl mittelbar gedeckelt. Zum einen steht aufgrund der Kubatur der Gebäude und den Mindestanforderungen an zeitgemäße Wohnungen nur bedingt Spielraum zur Verfügung. Zum anderen müssen für jede Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Aus den genannten Gründen ist die Entwicklung von 20 Wohneinheiten nicht zu befürchten.

Die Ausführungen zur GFZ werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird klarstellend dahingehend ergänzt, dass sich das Erfordernis auf Schaffung von Wohnraum im Allgemeinen begründet.

		<p>Verkehr</p> <p>Eine Konsequenz der hohen Wohndichte ist ein stark erhöhter Verkehr in diesem Teil der Otto Keck Straße, die hier eine Sackgasse ist.</p> <p>Im Bauvorhaben sind 34 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, plus 4 oberirdische Parkplätze. Die TG wird über einen Auto Aufzug erreicht. Ich erwarte, dass es zu Stoßzeiten (morgens, abends) wegen der begrenzten Aufzugskapazität zu einem Stau mit der dazugehörigen Lärmbelastigung kommen wird – direkt vor meinem Gebäude. Das ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zu möglichen Lärmbelastigungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein substantiiertes Vortrag, worauf sich die Erwartung eines Staus begründet fehlt. Allein die Tatsache, dass ein Tiefgaragenaufzug geplant ist, lässt diesen Rückschluss nicht zu. Zunächst ist zu berücksichtigen, dass der geplante Autoaufzug von der Straße versetzt geplant ist, sodass ein Wartebereich auf dem Grundstück selbst vorgesehen ist. Es ist auch aus der Erfahrung heraus nicht anzunehmen, dass es aufgrund des geplanten Autoaufzugs zu einer Gefährdung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs kommt. Hinsichtlich der Verkehrszunahme ist anzuführen, dass die Umstände des Einzelfalles vorliegend keinen Rückschluss darauf zulassen, dass es sich um eine mehr als nur geringfügige Betroffenheit der Planangrenzer durch die zu erwartende Verkehrszunahme handelt. Ergänzend wird auf den Abwägungsvorschlag (Ziffer 2.2.3; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>Heizung</p> <p>Abschließend ist mir im Punkt 9.2.2.5 aufgefallen, dass das neue Gebäude mit Gas beheizt werden soll. Das ist nicht mehr zeitgemäß. Andere Projekte in der Otto Keck Straße haben eine Sole Wärmepumpe mit Erdsonden gebaut. Vielleicht hat die Stadt Immenstadt ja Möglichkeiten die Investoren dazu zu bewegen eine umweltfreundlichere Wärmeenergieversorgung für die neuen Gebäude zu installieren. Die PV Anlage auf dem Dach reicht dafür nicht.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Gasheizung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einwendung betrifft zwar nicht die Ebene der Bauleitplanung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Vorhabenträgerschaft mittlerweile eine Luft-Wärme-Pumpe und keine Gasheizung plant.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
2.2.7	<p>Bürger 6</p> <p>Stellungnahme vom 20.04.2025:</p>	<p>Folgende Aspekte bereiten mir Sorge und führen zu diesem Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>1. Stabilität des Gebäudes Otto-Keck-Str. 36/38</p> <p>2. Belastung durch Lärm und Versperrung der Zufahrtswege während der Bauphase</p> <p>3. Umwelt- und Tierschutz</p> <p>4. Dauerhafte Beeinträchtigung der Wohnqualität</p>	<p>Auf die Einzelnen Aspekte wird im Folgenden detailliert eingegangen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>1. Stabilität des Gebäudes Otto-Keck-Str. 36/38</p> <p>Das geplante Bauvorhaben mit zwei großen Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage ist auf einem Hanggrundstück vorgesehen, das direkt von der angrenzenden Straße sehr steil abfällt und zudem an einer schmalen Sackgasse liegt, die an dieser Stelle ebenfalls ein starkes Gefälle hat. Das Gebäude Otto-Keck-Str. 36/38 liegt am Hang direkt daneben. Laut dem Gutachten der Firma GeoConsult Allgäu GmbH gibt es aufgrund des starken Gefälles und der besonderen Bodenbeschaffenheit bei der Erschließung zahlreiche Bedenken, was die Standfestigkeit angeht. Es werden aufwändige Vorgehensweisen gefordert, die mit weiteren Prüfungen und Nachweisen einhergehen. Aus der Beschreibung des Bauvorhabens geht nicht hervor, wie diese Maßnahmen umgesetzt und gewährleistet werden sollen. Im Gutachten findet sich lediglich ein Hinweis, dass "die Verbaumaßnahmen mit der ausführenden Spezialtiefbaufirma abgestimmt werden sollen, da das Gelände kaum zugänglich bzw. befahrbar ist". Angesichts der besonderen Lage sollte die Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen dringend vor Zustimmung zum Bauvorhaben gesichert und nachvollziehbar dargelegt werden!</p> <p>Laut Gutachten sind zudem Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Nachbargebäude und die Straße zu erwarten. So wird ein "Beweissicherungsverfahren an den Nachbargebäuden sowie an der Straße" nahegelegt und</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Stabilität auf Grund der Hanglage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Konkrete Einwände gegen die Bauleitplanung lassen sich ihr nicht entnehmen. Die durchgeführte Baugrunderkundung der Geo-Consult Allgäu GmbH vom 29.06.2023 kam nicht zu dem Ergebnis, dass zwingende Gründe gegen eine Bebauungsplanung in diesem Bereich sprechen. Die Empfehlungen und Ausführungshinweise aus dem Gutachten betreffen die Vollzugsebene und sind von der Vorhabenträgerschaft im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten. Bei sachgemäßer Bauausführung ist mit keinen Gefahren hinsichtlich der Hangstabilität zu rechnen.</p> <p>Auch das angesprochene Beweissicherungsverfahren betrifft nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung. Jeder Bauunternehmer wird schon aus Eigeninteresse vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Damit wird der "status quo" festgestellt. Das Bauunternehmen haftet für eintretende Schäden und ist hierfür auch versichert.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

am Ende noch einmal "auf die starke Wasserempfindlichkeit der Mergelsteine und Moräneschichten" hingewiesen. Das Bauvorhaben sollte demzufolge nicht genehmigt werden, ehe die Stabilität des Nachbargebäudes Otto-Keck-Str. 36/38 und der Straße geprüft und ausreichend bewiesen ist. Dabei sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen immer unter dem Aspekt der Machbarkeit angesichts der Lage an der steil abfallenden Sackgasse zu beurteilen.

2. Belastung durch Lärm und Versperrung der Zufahrtswege während der Bauphase

Ich bin mit der chronischen Erkrankung ME/CFS schwerbehindert (GdB 90), außergewöhnlich gehbehindert (aG) und pflegebedürftig (Grad 3).

Da ich in eigener Praxis berufstätig bin und zudem im Alltag häufig Arzt- und Therapiebesuche anstehen, bin ich außerhalb der Wohnung auf meinen PKW angewiesen, mit dem ich auch meinen elektrischen Rollstuhl transportiere.

Ebenerdig kann ich ein paar Meter gehen (vom Treppenlift am Hausausgang bis zum danebenliegenden Carport), bergan ist keinerlei Fortbewegung möglich. Dementsprechend ist für mich auch eine nur vorübergehende Sperrung der Straße aufgrund von Baumaßnahmen nicht tolerierbar.

Hauptsymptom der Erkrankung ist eine Belastungsintoleranz, die sich sowohl auf geringe körperliche als auch auf geistige Belastungen wie zu starke oder zu viele Reize bezieht. Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch Baumaßnahmen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation und im schlimmsten Fall zur dauerhaften Bettlägerigkeit führen (Weitere Infos zu ME/CFS unter <https://www.mecfs.de/was-ist->

Abwägung/Beschluss:

Die Stellungnahme zu Beeinträchtigungen während der Baustellenzzeit wird zur Kenntnis genommen.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt wird. Die Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude für die jeweiligen Anwohner bleibt auch während der Bauphase erhalten. Eine gewisse Beeinträchtigung der Anwohner durch die Baustellentätigkeit ist für einen vorübergehenden Zeitraum zumutbar. Die "Otto-Keck-Straße" ist auch für die Aufnahme von Lkw-Verkehr während der Baustellentätigkeit geeignet.

Es erfolgt keine Planänderung.

me-cfs/ oder auf der Seite der Charité Berlin <https://cfc.charite.de>).

Zudem beinhaltet meine Berufstätigkeit auch Online-Sitzungen, für die Ruhe im Umfeld unerlässlich ist. Ein finanzieller Schaden, der durch Beschneidung meiner selbständigen Tätigkeit entstehen würde, würde für mich die Bedrohung meiner Existenz bedeuten.

Sollte es zur Umsetzung der Baumaßnahmen kommen, ist insofern ein ausreichender Lärmschutz oder die Bereitstellung einer vergleichbaren barrierefreien Wohnung zu gewährleisten. Der Behindertenbeauftragte sollte bei der Planung des Bauvorhabens einbezogen werden.

3. Umwelt- und Tierschutz

Die geplanten Mehrfamilienhäuser erstrecken sich laut Bebauungsplan seitlich über fast das gesamte Grundstück. So gehen Grünflächen verloren, in denen verschiedene Tiere ihre Heimat gefunden haben. Neben zahlreichen Vögeln haben wir schon häufiger vom Balkon aus Fledermäuse gesichtet. Im Kurzbericht der Firma Sieber Consult heißt es dazu:

"Für Fledermäuse besitzt der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung, sodass auf eine Abfrage der AsK (Artenschutzkartierung Bayern) verzichtet wurde."

Aufgrund des eindeutigen Vorkommens von Fledermäusen sollte dies vor Entscheid über das Bauvorhaben eingehend geprüft werden.

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise auf Sichtungen von Fledermäusen im Umfeld des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen.

Sie bestätigen das Vorkommen einzelner jagender Fledermausindividuen im weiteren Umfeld, was angesichts der Lage am Kalvarienberghang mit angrenzenden Gehölzstrukturen und Gärten zu erwarten ist.

Das Plangebiet selbst ist jedoch kleinräumig und weder bebaut noch mit Strukturen ausgestattet, die als Quartiere für Fledermäuse geeignet wären (z. B. Spalten, Hohlräume, Dachunterstände o. ä.). Die Fläche ist durch Sukzessionsvegetation mit Brombeerbeständen sowie vereinzelte junge Gehölze geprägt, weist aber keine für Quartiere typische Baumhöhlen oder Spaltenstrukturen auf. Eine Nutzung als Jagdraum kann nicht ausgeschlossen werden, ist aber artenschutzrechtlich unerheblich, solange keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

Ein Abfragen der landesweiten Artenschutzkartierung (ASK) ist in solchen Fällen fachlich nicht erforderlich, wenn keine Quartier- oder Habitatstrukturen betroffen sind – wie hier der Fall.

	<p>Gleichwohl wird vorsorglich ein fledermausverträgliches Beleuchtungskonzept umgesetzt, das Lichtimmissionen auf ein Minimum reduziert (z. B. warmweißes Licht > 2.700 K, keine UV-/Blaulichtanteile, Bewegungsmelder, Abschirmung in Richtung angrenzender Gehölze). Damit wird einer potenziellen Störung jagender Fledermäuse zusätzlich Rechnung getragen.</p> <p>Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand liegt nach aktueller Rechts- und Fachlage nicht vor. Eine vertiefte Prüfung oder Ausnahmegenehmigung ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>4. Dauerhafte Beeinträchtigung der Wohnqualität</p> <p>Seit 2019 wohne ich in der Otto-Keck-Str. 36. Die Aussicht auf die Berge und die lichtdurchfluteten Räume waren Hauptgründe für die Anmietung der Wohnung. Dies war für mich angesichts der ME/CFS-Erkrankung von besonderer Relevanz, da ich an schwachen Tagen das Haus nicht verlassen konnte (und auch bis heute nicht kann). So erlaubt mir diese Wohnung ein Mindestmaß an naturnahem Erleben im Alltag. Zudem bin ich auf die Pflege meiner Mutter angewiesen, die nebenan in der Otto-Keck-Str. 38 wohnt. Im Zuge einer Verschlechterung meines Zustands im Jahr 2022 habe ich mich deshalb auch entschieden, auf eigene Kosten einen Treppenlift im Treppenhaus installieren zu lassen.</p> <p>Ich hoffe sehr, dass dieser für mich "sichere" und gesundheitlich entlastende Wohnraum erhalten bleibt!</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Stellungnahme zur Beeinträchtigung der Wohnqualität wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist auch im Interesse sowohl der Stadt als auch der Vorhabenträgerschaft nicht allein Wohnungen zu schaffen, sondern vielmehr die vorhandene Lebensqualität zu wahren. Allerdings ist dabei der Blick auf das gesamte Wohnquartier zu lenken. Es kann zwar nachvollzogen werden, dass subjektiv Beeinträchtigungen des bisherigen Ausblickes als einschränkend empfunden werden, allerdings ist ein "freier Ausblick" lediglich als Chance zu betrachten und begründet für sich keinen Anspruch. Ergänzend wird hierzu auf den Abwägungsvorschlag (Ziffer 2.2.4; Bürger 3) dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.</p> <p>Die Stadt Immenstadt im Allgäu hat sich jedoch mit den Auswirkungen der Planung auf die angrenzende Bebauung intensiv auseinandergesetzt. Aus Sicht der Stadt, lässt das gewählte Konzept eine verträgliche Nachverdichtung zu. Zwar wird die Sicht eingeschränkt, jedoch wurde darauf geachtet, nach wie vor, Blickbeziehungen zu erhalten. Insbesondere ist die Sicht aus dem 1. Obergeschoß weiterhin frei. Außerdem wurden die Gebäude so situiert, dass zwischen den Gebäuden ebenfalls eine Sichtachse verbleibt. Zusätzlich lockert die geplante Begrünung des Flachdaches das Gebäude optisch auf und durch die geplante Tiefgarage wird oberirdischer Parksuchverkehr mit</p>

		dazugehörigen Immissionen vermieden. Insgesamt ist der Stadtrat der Auffassung, dass sich die Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität für die Anwohner in einem vertretbaren Maße halten. Es erfolgt keine Planänderung.
	Unabhängig von der Beeinträchtigung der Wohnqualität stellt sich die Frage, ob angesichts der Dimension des geplanten Gebäudes und des äußerst geringen Abstands zur Otto-Keck-Str. 36/38 tatsächlich alle baurechtlichen Vorschriften auch diesbezüglich berücksichtigt wurden.	Abwägung/Beschluss: Die Stellungnahme zur Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird zur Kenntnis genommen. Die gesetzlichen Vorgaben werden durch die Planung nicht verletzt. Es erfolgt keine Planänderung.
	Aufgrund der angeführten Bedenken appelliere ich eingehend an Sie, bei der Beurteilung des Bauvorhabens neben der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften und Befolgung gutachterlicher Empfehlungen auch die Auswirkungen auf die Nachbargebäude einzubeziehen und die berechtigten Sorgen der Anwohner und Anwohnerinnen zu berücksichtigen.	Abwägung/Beschluss: Die abschließenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.

3 Vorschlag der Verwaltung

Von Seiten der einzelnen Sachgebiete/Referenten oder anderer Beteiligter liegen folgende Anregungen vor, die wie unten ausgeführt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

3.1.1	Stadtverwaltung Immenstadt im Allgäu	Die Verwaltung schlägt vor, die Festsetzung unter Ziffer 2.6 (Installation von Photovoltaikanlagen) zu streichen und stattdessen einen Hinweis zur Solarpflicht zu ergänzen. Hintergrund ist die ab dem 1. Januar 2025 geltende Solarpflicht für Wohngebäude, welche gesetzlich in Art. 44a BayBO geregelt ist. Um Widersprüche zu	Abwägung/Beschluss: Dem Vorschlag wird entsprochen. Die Festsetzung unter Ziffer 2.6 (Installation von Photovoltaikanlagen) wird gestrichen. Unter Ziffer 4.6 (Klimaschutz) wird ein Hinweis auf Art. 44a BayBO aufgenommen.
-------	---	--	---

	vermeiden, soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung aufgenommen werden.	
--	--	--

4 Beschlüsse zum Verfahren

- 4.1 Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt im Allgäu macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 15.10.2024 zu eigen.
- 4.2 Für die in der Bau- und Umweltausschusssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Bau- und Umweltausschuss vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Bau- und Umweltausschuss billigt diese Entwurfsfassung vom 23.06.2025. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Otto-Keck-Straße" in der Fassung vom 23.06.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Immenstadt im Allgäu, den 01.07.2025

5 Anlagen

- 5.1 Gutachten des BUND vom 23.06.2023 zur Stellungnahme vom 16.04.2025 von Bürger 4