

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.

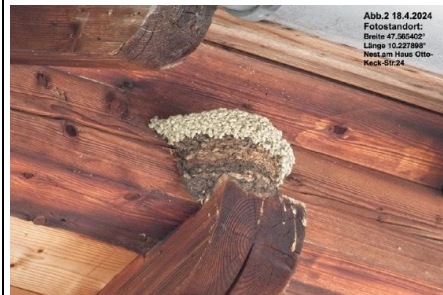
Aufgrund des bekannten Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse im nahen Umfeld und des potenziellen Vorkommens innerhalb des Geltungsbereiches, wurde bereits frühzeitig eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung beauftragt aus der weitere Reptilienerfassungen folgten. Die durchgeführten Begehungen 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. Durchsichten sowie spiegelnde Glasflächen (insbesondere > 2 m²) sind zu vermeiden oder mit geeigneten hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelkollisionen auszustatten. Geeignete Lösungen (z. B. außenliegende Raster- oder Streifenmuster) sind der Broschüre „*Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*“ der Schweizer Vogelwarte Sempach (2022) zu entnehmen."

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 Umriss, 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 (Fahrschließung 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>

2.2.2	<p>Bürger 2</p> <p>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>
2.2.3	<p>Bürger 3</p> <p>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 Baustellentätigkeit ist für einen vorübergehenden Zeitraum nicht auszuschließen, jedoch zumutbar. Die "Otto-Keck-Straße" ist jedoch für die Aufnahme von Lkw-Verkehr während der Baustellentätigkeit 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.

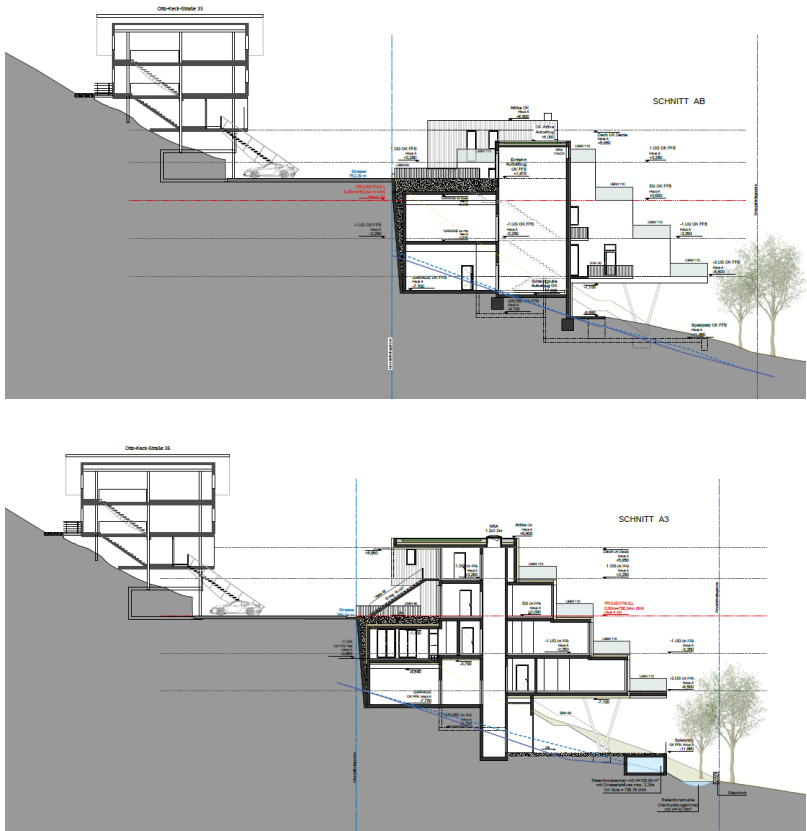
Abwägung/Beschluss:

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 Wendeplatz 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

Stadt Immenstadt

Per mail:



23.06.23

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt

Ortsgruppe Immenstadt
immenstadt@bund-
naturschutz.de

und
Kreisgruppe
Kempten-Oberallgäu
Seestr. 10
87509 Immenstadt

Kempten-oberallgaeu@
bund-naturschutz.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und Zugang zu den Planungsunterlagen. Wir sehen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Fanyareal kritisch, da grundsätzliche Aspekte des Biotop- und Artenschutzes bereits im jetzigen Planungsstadium nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Wir verweisen auf unsere im Rahmen der "Frühzeitigen Äußerung" formulierten Einwendungen zum vorhabenbezogenen Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan "Fanyareal" vom 27.3.2023 und halten diese weitgehend aufrecht:

„Das im Bereich des geplanten Baugebiets kartierte Biotop ist Teil einer entlang der Otto-Keck-Straße seit dem 18. Jahrhundert bestehenden Gehölzreihe (Abb.1A/B). Auf dem zur Überbauung geplanten Areal befinden sich alte Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlenbildungen (Abb.2-4). Diese könnten Lebensräume für Höhlenbrüter und den an der Otto-Keck-Straße zahlreich beobachtbaren Fledermäusen sein. Deshalb greift in diesem Fall der europäische Artenschutz, der besagt, dass vor einer Fällung der Bäume eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt werden muss. Die Ortsgruppe Immenstadt des Bund Naturschutz fordert den Erhalt des Biotops bzw. verlangt eine artenschutzrechtliche Überprüfung durch einen unabhängigen Gutachter. Da der gesamte sonnenbeschienene Südhang des Kalvarienbergs von Eidechsen besiedelt ist, ist davon auszugehen, dass auch auf dem Areal der ehemaligen Jakob-Villa Habitate vorkommen. Da für diese nach dem europäischen Artenschutzrecht ein Tötungsverbot besteht, muss vor dem Beginn der Baumaßnahmen eine Eidechsenkartierung durchgeführt werden. Das im Baubereich liegende Biotop ist auch deshalb von Bedeutung, weil hier eine Vernetzung mit weiteren angrenzenden Biotoparealen anzunehmen ist. Die alten Bäume sind nicht ausgleichbar.

Spendenkonto:
Bank für Sozial-
wirtschaft, München
Kto. 8844000
BLZ 70020500

Bankverbindung:
Volksbank Regensburg
Kto. 604100
BLZ 75090000

Wenn man als Ausgleich neu anpflanzt, ist die Biotopqualität erst nach Jahrzehnten / Jahrhunderten wieder ähnlich. Der Baum- und Gehölzbestand im unteren Bereich des Geländes wurde bereits fast vollständig gerodet. Neben einem umfangreichen Gehölzbestand wurden in diesem Bereich auch zahlreiche alte Buchen, Fichten und Lärchen gerodet (siehe Abb.5-7). Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume teilweise als Biotopbäume einzustufen waren. Eine Untersuchung durch die Eigentümer auf Totholz, Höhlen- oder Spaltenquartiere erfolgte nach deren Angaben nicht. Wir gehen daher davon aus, dass durch die Rodungsarbeiten in erheblichem Maße Lebensraum und Brutstätten für Fledermäuse und Vögel zerstört wurden und so Verbotstatbestände nach §44 BNatschG ausgelöst wurden. Ein Ausgleich/Sanierung dieser Rodungen ist deshalb zwingend erforderlich. Bei der Aufstellung des Bbauungsplans und der Berechnung der Ausgleichserfordernisse bzw. der nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist als Ausgangszustand daher zwingend der Zustand vor der Rodung anzusetzen. Um den funktionalen Zusammenhang des Ausgleichs zu gewährleisten, regen wir an, den Ausgleich im oberen Bereich des Grundstücks im Umfeld des kartierten Biotops zu realisieren.“
(Ortsgruppe Immenstadt, [REDACTED])

In Ergänzung dazu bitten wir um Berücksichtigung der unserer Ansicht nach noch nicht ausreichend in die vorhabensbezogene Planung eingearbeiteten Hinweise. Wir gehen davon aus, dass entsprechende Fachgutachten zu (den verbliebenen) Biotopbäumen als potenzielle Habitats für Vogel- und Fledermausarten mit Höhlenhabitats ebenso vergeben wurden wie zu Vorkommen von Reptilien. Im vorgelegten Plan zu den projektbezogenen Angaben und Fragestellungen sind diese Angaben offenbar nicht auf den (ursprünglichen und jetzigen) Gehölzbestand im Fanyareal angewendet. Wir bitten dies nachzuholen.

mögliche Quartiere geschützter Fledermaus- und Vogelarten im Gebäude

potenzielle Strukturen für streng geschützte Reptilienarten

Bäume als potenzielle Habitats für Vogelarten

Projektbezogene Angaben und Fragestellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fanyareal", Stadt Immenstadt i. Allgäu

geplante Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
Fläche des Geltungsbereiches: ca. 0,52 ha
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB; Befreiung des Flächenvermögensplanes im Bereich der Villa erforderlich?
Gem. § 30 BNatSchG: karrefreies Biotop "Gehölze und Hecken im 200- bis 300-m hohen Hang im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt" (Teilflächen 007 bis 013)
Gem. § 30 BNatSchG: karrefreies Biotop "Laubmischwälder am nördlichen Stadtrand von Immenstadt" (Teilflächen 002 und 003)
Gem. § 30 BNatSchG: karrefreies Biotop "Berggehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost"
mögliche Quartiere geschützter Fledermaus- und Vogelarten im Gelände
potenzielle Strukturen für streng geschützte Reptilienarten
Bäume als potenzielle Habitate für Vogelarten



Gesetzlich geschützte Biotope im Baugebiet und ggf. im Bereich der Baustelleneinrichtung

Die Baustelleneinrichtung einschließlich der Zufahrtswege sind bislang unklar. Um die ohnehin erheblichen Baumfällungen so minimal wie möglich zu halten, sollte die Bauphase in der Planung dargestellt und so ausgeführt werden, dass weitere Biotopflächen nicht tangiert werden. Ganz besonders zu schützen sind die verbliebenen alten Eichen und Bergahorne mit Totholzanteilen und Höhlen. Bei allen zukünftigen Anfragen zu weiteren Fällungen sollte zunächst gutachterlich geprüft werden, ob bewohnte oder potenziell bewohnbare Höhlen oder Spalten vorhanden sind (bei der ersten Fällaktion Anfang Februar 2023 wurde diese Überprüfung nicht amtlich eingefordert).

Artenschutz: Zauneidechse, Fledermäuse, Vögel

Im Bereich des Kalvarienberges, unmittelbar angrenzend zur Otto-Keck-Straße ist eine vitale und Individuen reiche Population der Zauneidechse bekannt. Von Anwohnern (und Mitgliedern BN-Ortsgruppe Immenstadt) wird immer wieder beobachtet, dass Eidechsen vom Kalvarienberghang kommend die Straße in Richtung Fanyareal überqueren. Im Mühlhaldeweg wurde beobachtet, dass Eidechsen vom Areal der alten Villa aus, die Straße in Richtung Hofmühle überqueren.

Das die letzten Jahrzehnte bestehende Fanyareal mit seiner Südexposition und einem kleinräumigen, strukturreichen Mosaik aus Gehölzen und Offenstellen konnte günstige Lebensraum-bedingungen für ein Zauneidechsenhabitat bieten. Es liegt also auf der Hand, dass im geplanten Baugebiet ebenfalls

zahlreiche Eidechsen zu erwarten sind, die im Austausch mit umliegenden Habitaten insgesamt eine stabile Population im Austausch mit dem Kalvarienberg bilden.

Die nun geplante massive Bebauung (5 Wohnblocks inklusive Tiefgaragen, Straßen, gepflasterte Wege, Carports und Stellplätze) mit in der Folge erhöhtem Verkehrsaufkommen führt dagegen sowohl zu einer empfindlichen Reduzierung des Lebensraumes als auch des Biotopverbundes der Zauneidechsenhabitate in den Südhanglagen der Stadt Immenstadt.

In Anbetracht laufender Bebauungen an anderer Stelle der Otto-Keck-Straße und der hier aufgetretenen Missachtung des rechtzeitigen Artenschutzes für die Zauneidechse fordern wir für das Fanyareal die frühzeitige Einbindung eines geeigneten Fachbüros zur Dokumentation des Ausgangszustandes, Sicherung der bestehenden Tiere und ein schlüssiges Konzept wo und wie VOR BAUBEGINN ein neuer Lebensraum für die Zauneidechsen geschaffen werden kann, da diese nicht in die bereits besetzten Reviere (wie bspw. am Kalvarienberg) umgesiedelt werden können.

Ebenfalls gutachterlich zu untersuchen ist, ob Fledermäuse nicht nur im Bereich der alten Villa angesiedelt sind, sondern auch in den Baumhöhlen Unterschlupf finden. Da im Bereich der Otto-Keck-Straße auch Wasserfledermäuse beobachtet werden, ist davon auszugehen, dass auch für diese Tierart durch das Parkgelände der Villa eine Grünvernetzung zur Konstanzer Aach besteht, die durch die massive Bebauung und eine anzunehmende nächtliche Beleuchtung gestört wird.

Im Bereich des bisherigen Parkgeländes und entlang des Kreuzweges war in den letzten Jahrzehnten eine größere Kolonie von Trauerschnäppern registriert worden, die dort jedes Frühjahr ihre Brutplätze belegten. Dieses Jahr, nach erfolgter Fällungsaktion, wurde leider nur noch ein einziger männlicher Vogel beobachtet. Wegen fehlender Untersuchungen im Zuge der Fällaktion ist leider nicht auszuschließen, dass bei der Fällung des alten Baumbestandes erhebliche Brutstätten dieser Höhlenbrüter zerstört wurden.

Eine weitere Verschlechterung der Habitate heimischer Tiergruppen kann nicht hingenommen werden und sollte in der Ausgleichsflächenbilanz nicht nur textlich sondern auch mit konkreten Flächensicherungen berücksichtigt werden.

Unklar bleibt in der vorliegenden Information des Vorhabensträgers Wie und Wohin 800 m² Biotopfläche „verlegt“ werden sollen (siehe S 7 Präsentation Bolte und ob diese Fläche ausreichend sein kann).

Umwelt, Erholung und Verkehr

Der Kalvarienberg in Immenstadt ist ein von weitem einsehbarer, bisher noch von viel Grün dominierter, das Stadtbild prägender Bereich. Die fortlaufende Bebauung der Otto-Keck-Straße und insbesondere der Wegfall des parkartig von alten hohen Bäumen bewachsenen Fany-Geländes wird das Stadtbild stark und das Landschaftsbild negativ verändern.

Im Bereich der Otto-Keck-Straße, die entlang des Kalvarienberg-Parkgeländes verläuft und von vielen Immenstädtern als Panoramaweg und Naherholungsgebiet genutzt wird, führt sowohl die massive Bebauung mit Parkplätzen bis direkt an die Straße als auch die deutlich zunehmende Verkehrsbelastung zu einer starken Beeinträchtigung des Erholungswertes für Anwohner und Gäste.

Da im neu zu schaffenden Wohnquartier keine Beschränkung des Autoverkehrs vorgesehen ist, halten wir angesichts der viel zu engen Zufahrtswege (sowohl über den Mühlhaldeweg als auch über die Otto-Keck-Straße) eine für Mensch und Umwelt verträgliche Verkehrsführung für nicht möglich, die Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer (viele Schulkinder!) nimmt erheblich zu. Dieser Aspekt sollte eingehend durch städtische Verkehrs- und Sozialreferenten geprüft werden.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen jeder Art können aus Sicht des BN nicht am Kalvarienbergpark nördlich der Otto-Keck-Straße vorgenommen werden, da aufgrund der bestehenden hochwertigen Vegetation (Biotop würdige Grünflächen mit Orchideen und gesetzlich geschützten Magerwiesen-Anteilen) keine ökologische Verbesserung mehr erzielt werden kann.

Durch die Bebauung zerstörte Habitats der angegebenen Artengruppen Reptilien, Fledermäuse, Vögel sollten deshalb zum Teil möglichst auf dem Areal der Villa selbst ausgeglichen werden, daran angepasst werden sollten entsprechend sowohl die Gestaltung der Baukörper, die Verwendung des Baumaterials und insbesondere der Grünordnungsplan.

Zusätzlich wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsbereiches („Verlegung Biotop“) erforderlich.

Klimaschutz - Wasserhaushalt

Im Rahmen der massiven Bebauung sollten zahlreiche Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden:

Der Wegfall Schatten spendender am Südhang führt auch für den Menschen zu negativen Folgen für die Gesundheit.

Weiterhin ist die Wasseraufnahmefähigkeit der versiegelten Böden drastisch gegenüber dem strukturreichen Gehölzbestand reduziert, so dass die Zunahme

der Starkregenfälle Auswirkung auf den Hochwasserschutz der Unterlieger haben könnte. Die angestrebte Versickerung auf dem Grundstück in Hanglage ist dabei eine Herausforderung. Am besten kann dies durch eine Reduzierung des bisher geplanten Ausmaßes der Versiegelung auf dem Grundstück erreicht werden. Der zusätzliche Flächenverbrauch für Zufahrtswege und Parkplätze ist immens, hier sollten ausschließlich versickerungsfähige Beläge zugelassen werden.

Wir bitten Sie unsere Anregungen aufzunehmen und insbesondere ganz konkret die artenschutzrechtlichen Gutachten vor weiteren Eingriffen in das Fanyareal zu beauftragen und deren Ergebnisse abzuwarten, ehe ein Bebauungsplan erstellt bzw. eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt wird.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

