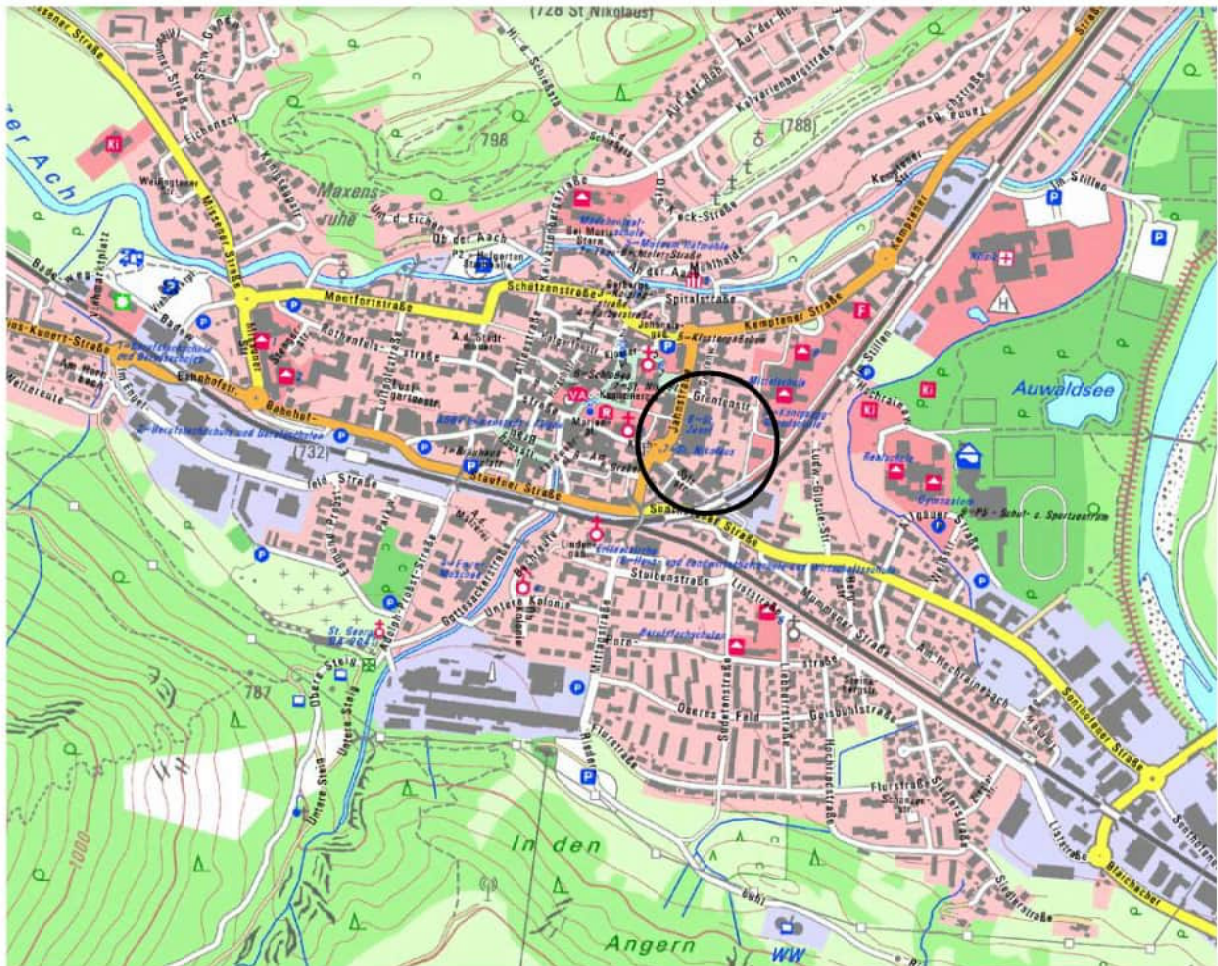


Stadt Immenstadt im Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchplatz Quartier"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB)

B. Begründung



GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kirchplatz Quartier"
Stand: 07.07.2026

AUFTRAGGEBER

Stadt Immenstadt im Allgäu

Marienplatz 3-4

87509 Immenstadt i. Allgäu

Telefon: 08323 9988-0

Telefax: 08323 9988-199

E-Mail: info@immenstadt.de

Web: www.stadt-immenstadt.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Nico Sentner



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

.....

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften	18
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	20
C	Begründung	27
1	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes	27
2	Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens	28
3	Übergeordnete und fachliche Vorgaben	28
4	Standortqualität; allgemeine Zielsetzungen	37
5	Begründung der Festsetzungen	38
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	46
7	Ver- und Entsorgung	46
8	Verkehr	47
9	Naturschutzfachliche Belange	48
10	Flächenbilanz	51

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat Stadtrat der Stadt Immenstadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirchplatz Quartier“ in öffentlicher Sitzung am 07.07.2026 als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Weiterhin wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Ferner wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Ebenso wird von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchplatz Quartier“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn.: 426/4, 426/5, 426/22, 426/32, 427, 427/4, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8 sowie Teilflächen der Flur Nrn. 4/2 und 426/18, Gemarkung Immenstadt i. Allgäu, bei einer Größe von ca. 1,0ha.

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 4/2 (Teilbereich), 427/5 sowie 427/6 werden dabei gem. § 12 Abs. 4 BauGB (einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans) in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchplatz Quartier“ besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 07.07.2026.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 07.07.2026 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNSchG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchplatz Quartier“, bestehend aus der Satzung in der Fassung vom 07.07.2026 mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) in der Fassung vom 07.07.2026 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan dem Stadtratsbeschluss vom 07.07.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Immenstadt i. Allgäu, den 15.07.2026

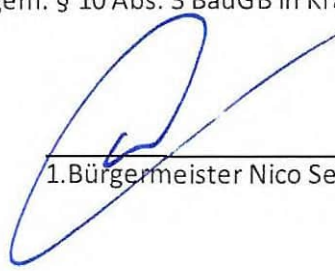


1. Bürgermeister Nico Sentner

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchplatz Quartier“ der Stadt Immenstadt i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 21.07.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Immenstadt i. Allgäu, den 22.07.2026



1. Bürgermeister Nico Sentner

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

gem. § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Ferienwohnungen/Gästezimmer im Sinne des § 13 a BauNVO, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, sind unzulässig.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR =
455 m²

Maximal zulässige Grundfläche (GR)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 455 m²

Die maximal zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden und wird für jedes Baufeld einzeln festgesetzt (s. Planzeichnung).

Darüber hinaus darf die Grundfläche von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93 überschritten werden.

FOK =
725,0 m
ü. NHN

Maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe (FOK) Erdgeschoss Hauptgebäude

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 725,0 m ü. NHN

Die jeweils festgesetzte FOK stellt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für das Erdgeschoss der Hauptgebäude dar. Eine Überschreitung der maximal zulässigen FOK um bis zu +0,15 m ist zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DH_{max} =
max. 737,25 m
ü. NHN

Maximal zulässige Dachhöhe für Hauptgebäude (DH_{max})

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 737,25 m ü. NHN

Bei Satteldächern bemisst sich die maximal zulässige Dachhöhe am höchsten Punkt des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die maximal zulässige Dachhöhe am höchsten Punkt (i.d.R. Attika bzw. Absturzsicherung) des Gebäudes gemessen.

Eine Überschreitung der gesamten, maximal zulässigen Dachhöhe (nicht nur durch untergeordnete Bauteile) um bis zu +0,70 m kann ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sollten technische Vorgaben, z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes, dies erfordern. Dies gilt nicht für die Baufelder 07 und 08.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugaufbauten etc. dürfen die maximal zulässige Dachhöhe um bis zu 1,10m überschreiten.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

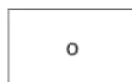
**Maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse**

gem. § 20 BauNVO

hier: maximal 4

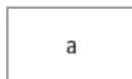
Über die jeweils maximale Anzahl der Vollgeschosse hinaus sind Dachgeschosse, die gem. Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 / in Kraft ab 1.1.1998 als Vollgeschosse gelten (Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens zwei Drittel der Grundfläche), zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.3 Bauweise und Baugrenzen**offene Bauweise (o)**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

**abweichende Bauweise (a)**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

Die offene Bauweise wird dahingehend modifiziert, dass die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

**nur Einzelhäuser zulässig (E)**

gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

**Baulinie**

gem. § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO

Baulichen Anlagen sind entlang der Baulinie zu errichten.

(s. Planzeichnung)

**Baugrenze**

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Vordächer und Podeste vor Fluchttreppenhäusern oder Ähnlichem ist in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m ausnahmsweise im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Firstrichtung des Hauptgebäudes, zwingend**

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abweichungen von bis zu 5° gegenüber der Plandarstellung sind zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrt**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Tiefgaragen sind innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

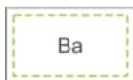
(s. Planzeichnung)

**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Nicht-überdachte Stellplätze sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)

**Abgrenzung für Balkone**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Balkone sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster, nicht jedoch in den privaten Grünflächen, zulässig.

Abstandsflächen gem. § 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

Die Abstandsflächen baulicher Anlagen innerhalb der Baufelder 07 und 08 regeln sich im Sinne von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO nach den festgesetzten Baugrenzen bzw. -linie sowie den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen (FOK) und Dachhöhen (DH_{max}).

**abweichende Abstandsflächen 0,3 H**

gem. § 6 BayBO

Bei den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen in den Baufelder 01, 04, 05 und 06 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 0,3 H, jeweils aber mindestens 3 m.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Eigentümerweg
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



Öffentliche Verkehrsfläche, mit Zweckbestimmung Eigentümerweg für Fußgänger und Notfahrzeuge
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ausführung wasserdurchlässiger Belag

(s. Planzeichnung)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten zulässig.

(s. Planzeichnung)



nur Ausfahrt zulässig

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB

In diesem Bereich sind nur Ausfahrten aus dem Plangebiet heraus zulässig.

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünordnung



private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten sowie von Bebauung jeglicher Art (auch Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern, Schuppen) freizuhalten.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden. Zusammenhängende Schotter- bzw. Steingärten (definiert als zusammenhängenden Flächen

über 2m² Umfang, die überwiegend aus Natur- oder Kunststeinen bestehen) sind nicht zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Spielplatz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Flächen sind als Grünfläche anzulegen zu gestalten.

Es sind Gehölze aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.3) aufgeführten Pflanzenauswahl zu verwenden.

Die Pflanzung giftiger Gehölze wie Eibe oder Kegel-Eibe ist nicht zulässig.

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Es ist mindestens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen I. oder II. Ordnung oder heimischen Obstbaumhochstämmen zu pflanzen gem. Pflanzliste (siehe Ziff. 3.3) zu pflanzen. Die dargestellten Standorte sind Empfehlungen, welche in der Lage variiert werden können.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume I. und II. Ordnung beträgt 16-18cm Stammumfang.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind, mit kulturfähigem Bodenmaterial bzw. Substrat von mindestens 0,6 m Stärke herzustellen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Stärke des kulturfähigen Bodenmaterials bzw. Substrats mindestens 1,50 m für Bäume I. Ordnung und 1,00 m für Bäume II. Ordnung betragen. Auf Tiefgaragendecken ist die erforderliche Mindesterdüberdeckung auch mittels Geländemodellierung, z. B. in Form von Pflanzinseln zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Zufahrten und Wege, Terrassen und Flächen für technische Aufbauten.

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Verkehrslärm

Vorbemerkung

Für die geplanten Wohngebäude ist an den jeweils lärmzugewandten Fassaden mit z.T. erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Straßenverkehrslärm durch die westlich gelegene Jahnstraße bzw. aus Schienenverkehr durch die südöstlich gelegene Bahnstrecke zu rechnen. Dabei werden an den der Straße zugewandten Ostfassaden der Häuser auf den Baufeldern 07+08 nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Mischgebiet [von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts] nicht eingehalten bzw. um bis zu 9 dB(A) überschritten. Gleiches gilt für die der Schiene zugewandten Fassaden der Häuser auf den Baufeldern 05+06, an denen die o.g. ORW z.T. nicht eingehalten bzw. nachts um bis zu 9 dB(A) und tagsüber um bis zu 4 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassadenbereichen werden zumindest die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eingehalten.

Festgesetzte Schallschutzmaßnahmen:

1. Für die besonders betroffenen Fassaden mit Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) nachts (vgl. „erforderliche Maßnahme“ in nachfolgender Tabelle Spalte 5a) sind im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schutzbedürftige Aufenthaltsräume gem. DIN 4109-1:2018-01 (Wohn-, Schlaf-/Kinderzimmer u.ä.) nur ausnahmsweise anzuordnen bzw. sind vorzugsweise auf zur Schallquelle abgewandte Fassadenbereiche hin zu orientieren. Insbesondere ist bei den o.g. besonders belasteten Fassaden ohne weitere Maßnahmen auf eine Anordnung von zum Lüften erforderlichen (öffnbaren) Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen grundsätzlich zu verzichten.
2. Für den Fall, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist durch entsprechende Vorbauten (z.B. verglaste Balkone/Loggien/partielle Doppelfassaden) sicherzustellen, dass die maximal zulässigen Innenpegel innerhalb von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
3. Sind weder Grundrissorientierung noch abschirmende Vorbauten an der Fassade möglich, ist durch eine entsprechende kontrollierte Wohnraumlüftung ein hinreichender Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.
4. Erforderliche Luftschalldämmung Außenbauteile:
Bei Bauvorhaben sind nachfolgende erforderliche Schalldämm-Maße der Fassaden zu beachten, soweit nicht durch eine konkrete Prüfung (Nachweis gegen Außenlärm) niedrigere Werte (z.B. aufgrund von Grundrissorientierung, Abschirmung o.ä.) nachgewiesen werden können.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel Aus Verkehrs- und Gewerbelärm gem. DIN 4109-2:2018-01*	Aufenthalts- räume in Woh- nungen / Büros	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
			erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten / verglaster Balkon / Log- gia	„Prall- scheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
Baufeld 01						
Süd	EG	66	36 / 31	0	1)	1)
Ost		67	37 / 32	0	1)	1)
Nord		67	37 / 32	0	1)	1)
West		67	37 / 32	0	1)	1)
Süd	1.OG	66	36	0	1)	1)
Ost		67	37	0	1)	1)
Nord		67	37	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Süd	2.OG	66	36	0	1)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		67	37	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Süd	3.OG	66	36	+	1)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		67	37	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Baufeld 02						
Süd	EG-1.OG	66	-- / 31	--	--	--
Ost		66	-- / 31	--	--	--
Nord		66	-- / 31	--	--	--
West		66	-- / 31	--	--	--
Süd	2.OG	66	36	0	1)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd	3.OG	67	37	0	1)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd	4.OG	67	37	+	1)	1)
Ost		66	36	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Baufeld 03						
Süd	EG	66	-- / 31	--	--	--
Ost		66	-- / 31	--	--	--
Nord		66	-- / 31	--	--	--
West		67	-- / 32	--	--	--
Süd	1.OG	66	36	0	1)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Süd	2.OG	66	36	0	1)	1)
Ost		66	36	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel Aus Verkehrs- und Gewerbelärm gem. DIN 4109-2:2018-01*	Aufenthalts- räume in Woh- nungen / Büros	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
			erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten / verglaster Balkon / Log- gia	„Prall- scheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
Süd	3.OG	67	37	+	1)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Süd	4.OG	67	37	+	1)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		67	37	0	1)	1)
Baufeld 04						
Süd I	EG	66	36	0	1)	1)
Süd II		66	36	+	1)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	1.OG	66	36	0	1)	1)
Süd II		66	36	+	1)	1)
Ost		66	36	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	2.OG	66	36	0	1)	1)
Süd II		67	37	+	1)	1)
Ost		66	36	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd	3.OG	67	37	+	1)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Baufeld 05						
Süd I	EG	66	36	0	1)	1)
Süd II		66	36	+	1)	1)
Ost		66	36	+	1)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	1.OG	66	36	0	1)	1)
Süd II		66	36	+	1)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	2.OG	66	36	+	1)	1)
Süd II		67	37	+	2)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd	3.OG	67	37	+	1)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	0	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel Aus Verkehrs- und Gewerbelärm gem. DIN 4109-2:2018-01*	Aufenthalts- räume in Woh- nungen / Büros	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
			erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. <i>Lüftungsanlage / Einzellüfter</i>	Vorbauten / verglaster Balkon / Log- gia	„„Prall- scheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
Baufeld 06						
Süd I	EG	66	36	0	1)	1)
Süd II		66	36	+	1)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	1.OG	66	36	+	1)	1)
Süd II		67	37	+	2)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd I	2.OG	66	36	+	1)	1)
Süd II		67	37	+	2)	1)
Ost		67	37	+	2)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Süd	3.OG	67	37	+	2)	1)
Ost		67	37	+	1)	1)
Nord		66	36	+	1)	1)
West		66	36	0	1)	1)
Baufeld 07						
Süd	EG	70	-- / 35	+	1)	1)
Ost		66	-- / 31	0	1)	1)
West		73	-- / 38	+	2)	1)
Süd	1.OG	70	40	+	1)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
West		73	43	+	2)	1)
Süd	2.OG	70	40	+	2)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
West		73	43	+	2)	1)
Süd	3.OG	70	40	+	2)	1)
Ost		66	36	0	1)	1)
West		72	42	+	2)	1)
Süd	4.OG	70	40	+	2)	1)
Ost		67	37	0	1)	1)
West		72	42	+	2)	1)
Baufeld 08						
Süd	EG	68	-- / 33	+	1)	1)
Ost		66	-- / 31	0	1)	1)
Nord		70	-- / 35	+	1)	1)
West		72	-- / 37	+	1)	1)
Süd	1.OG	69	-- / 34	+	1)	1)
Ost		66	-- / 33	0	1)	1)
Nord		70	-- / 35	+	1)	1)
West		72	-- / 37	+	1)	1)
Süd	2.OG	69	-- / 34	+	1)	1)
Ost		66	-- / 31	0	1)	1)

Planungsrechtliche Festsetzungen

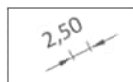
1	2	3	4	5		
				a	b	c
Fassade*	Stockwerke	Maßgeblicher Außenlärmpegel Aus Verkehrs- und Gewerbelärm gem. DIN 4109-2:2018-01*	Aufenthaltsräume in Wohnungen / Büros	erforderliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude		
			erf. $R'_{w,ges}$ Außenbauteile in dB gem. DIN 4109-1:2018-01	mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Vorbauten / verglaster Balkon / Loggia	„Prallscheibe“/partielle Doppelfassade/ Festverglasung
Nord	3.OG	70	-- / 35	+	1)	1)
West		72	-- / 37	+	1)	1)
Süd		69	-- / 34	+	1)	1)
Ost		66	-- / 31	0	1)	1)
Nord		70	-- / 35	+	1)	1)
West		72	-- / 37	+	1)	1)
--	=	nicht erforderlich				
*		Inkl. 5 dB Abschlag für Schienenverkehr und dem Ansatz für Gewerbelärm gem. DIN 4109-2 Kapitel 4.4.5.6				
+	=	erforderliche Maßnahme, falls schutzbedürftige Aufenthaltsräume über kein Fenster zur Querlüftung an Fassaden mit geringeren Anforderung verfügen				
0	=	empfohlene Maßnahme				
1)	=	als Alternative zur erforderlichen oder empfohlenen Maßnahme				
2)	=	für Wohnungen die über kein Fenster an einer Fassade mit geringeren Anforderungen verfügen zwingend erforderlich				

1.6.2 Gewerbe

Festgesetzte Schallschutzmaßnahmen:

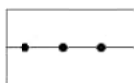
1. Eine oberirdische Anlieferung im Nachtzeitraum ist grundsätzlich unzulässig
2. eine gewerbliche Nutzung der nicht öffentlich gewidmeten oberirdischen Stellplätze ist im Nachtzeitraum unzulässig
3. Weiterhin sind sämtliche lärmzeugende Anlagen und Anlagenteile entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und zu warten.
4. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm zu beachten. Sonstige Festsetzungen

1.7 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(s. Planzeichnung)

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtungen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

**Boden-
versiegelung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen im Bereich von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen (z.B. Terrassen) sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

**Niederschlags-
wasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Gesammeltes (unverschmutztes) Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zeitversetzt zurückzuhalten und unter Einhaltung der Vorgaben der Stadt (maximale Wasserableitung von 0,15l/s je 100m² befestigter Grundstücksfläche) in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

**Unterirdische
Bauweise von
Niederspannung
leitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

SD

Dachform

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: Satteldach (SD)

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
0-5°

Zulässige Dachneigung des Hauptdaches

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

hier: 0-5°

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Dacheindeckung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Die Dachdeckung von Satteldächern ist nur in einheitlich roten bzw. rotbraunen, grauen oder anthrazitfarbenen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Die Dachdeckung ist nicht-reflektierend auszuführen.

Flachdächer auf Hauptgebäuden sind, sofern sie nicht der Nutzung durch Solartechnischen Anlagen dienen, mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen.

Solartechnische Anlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Bei geneigten Dachflächen (SD) sind Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie das Hauptdach auszuführen, Aufständereien sind hier nicht zulässig.

Bei Flachdächern dürfen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen die Dachhöhe um max. 1,50 m überschreiten und sind mit min. dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber den Außenwänden zurück-versetzt anzuordnen.

Mindestabstand zur Gebäudekante der jeweiligen Giebelseite sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: mind. 0,50 m.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Materialien – Fassaden

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Außenwände der Hauptgebäude in den Baufelder 1, 7 und 8 sind als hellfarbene Putzfassaden auszuführen.

Außenwände der Hauptgebäude in den Baufelder 2, 3, 4, 5 und 6 sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.

Untergeordnete Bauteile sowie kleinflächige Teilbereiche bzw. Anbauten (z. B. Wintergärten) sind auch in anderen Ausführungen/Materialien und Farbe zulässig.

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Als Einfriedungen sind nur Hecken sowie sightdurchlässige Zäune zulässig. Die Gesamthöhe (einschließlich eventuellen Stützmauern) darf 1,30 m nicht überschreiten.

Bei sämtlichen Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,1 m einzuhalten. Sockelmauern, die nicht der Abstützung des Geländes dienen, sind unzulässig.

Stützmauern

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind (z.B. zur Nachbargrenze). Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,2 m.

Geländemodellierungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig und haben möglichst mit anfallendem Aushub der Baumaßnahmen zu erfolgen.

Werbeanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Je Gewerbeeinheit ist maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 3,0 m² zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses anzubringen.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur kontinuierlich (kein bewegtes oder laufendes Licht oder Booster- und Laserwerbung) zulässig.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Hinweise



Flurgrenze Bestand



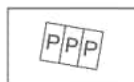
Flurnummer Bestand



Gebäude, Bestand



Fußweg, Bestand



Stellplätze, Planung



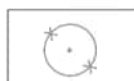
Gebäude, Planung



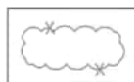
Trafohäuschen, Planung



Gebäude Abriß, Planung



Bestandsbaum, ggf. Rodung erforderlich



Gehölzpflanzung/Hecke, ggf. Rodung erforderlich



Sichtdreieck

Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Gegenständen freizuhalten.



Gasleitung, Bestand

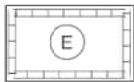
3.2 Nachrichtliche Übernahmen



Bodendenkmal, Bestand



Baudenkmal, Bestand



Denkmal-Ensemble, Bestand

3.3 Pflanzempfehlung

Es wird empfohlen, Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. und II. Ordnung:

Acer platanoides `Allershausen`	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata `Greenspire`	Winter-Linde
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudoac. `Sandraudiga`	Robinie

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cotoneaster i.A.	Zwergmispel
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Deutzia `Mont Rose`	Deutzie
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Forsythia x intermedia	Forsythie
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nitida	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Rosa i.A.	Rose
Spiraea i.A.	Spiree

Viburnum carlesii	Duft-Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vinca minor	Immergrün
Weigelia `Eva Rathke`	Weigelie

Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Die Pflanzenliste legt ausgewählte Bäume und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar.

Obstbaumhochstämme:

Zulässig sind nur Obstbaumsorten, die nicht als Überträger bzw. Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, v.a. in Bezug auf die Bekämpfung des Feuerbrandes. Auszuwählen sind hierbei heimische, standortgerechte Obstsorten, welche sich für eine rauhe Witterung und höhere Lagen eignen.

3.4 Sonstige Hinweise

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Boden keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Von der Fa. Geo-Consult Allgäu GmbH liegt eine Schadstoffuntersuchung vor (23.11.2022). Demzufolge ist der Bodenaushub aus dem untersuchten (Tiefen)Bereich der Bohrung B-2 abfallrechtlich orientierend als Z 1.1 Material gem. Verfüll-Leitfaden Bayern zu klassifizieren und zu behandeln. Der Bodenaushub aus dem untersuchten (Tiefen)Bereich der Bohrung B-1 abfallrechtlich kann orientierend als Z 0-Material gem. Verfüll-Leitfaden Bayern klassifiziert werden.

Die Bausubstanz der Bestandsgebäude der EBERLMEDIEN GmbH & Co. KG wurde aufgrund des geplanten Abrisses im Vorab auf Rückbau- und Altlasten untersucht (Gutachten, AGROLAB Labor GmbH vom 30.12.2021). Hierzu wurden unter anderem der Boden, Wände und Decken untersucht und Materialproben entnommen. Dabei wurden Belastungen mit PCB (Gebäude E, Anstrich grün) und vor allem PAK (Gebäude D und E) sowie KW in der Fehlbodenschlacke des Gebäudes F festgestellt. In Teilbereichen ist auch mit dem Vorhandensein von KMF und Asbest zu rechnen. Die bestehenden Betriebsgebäude sind selektiv zurückzubauen. Kontaminiertes oder sonst belastetes Material ist getrennt zu erfassen und geordnet zu entsorgen. Bei der Entsor-

gung gefährlicher Abfälle sind die Vorgaben der Nachweisverordnung zu beachten.

Artenschutz

Der Begutachtung des Biologen P. Harsch zufolge (20.08. bzw. 11.12.2022) liegen weder Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse, Fassadenbrüter und andere Brutvögel vor. Auch wurden keine Quartiere für Baumfledermäuse in den vorhandenen Gehölzen festgestellt.

Grundsätzlich sind bei Gebäudeabriss bzw. Baufeldfreimachung die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Baugrund

Es liegt eine, von der Firma Geo-Consult Allgäu GmbH erstellte Baugrunduntersuchung vor (Fassung vom 09.08.2022). Infolge des anzu treffenden Baugrundes wird von einer punktuellen Lastabtragung über Einzel- und Streifenfundamente abgeraten (s. auch Ziffer 3.5 in der Begründung).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.

Bodendenkmäler

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat ZI – Bayerische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen, welche Straßenbauarbeiten, Einfriedungen etc. im Nähbereich des Baudenkmals Kath. Pfarrkirche St. Ottmar nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. betreffen, wird das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in Kenntnis gesetzt. Entsprechende Maßnahmen bedürfen überdies einer separaten denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit einem detaillierten Maßnahmenkonzept über die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“-Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei den Grünanlagen ist darauf zu achten, dass ein evtl. notwendiger 2. Rettungsweg über die Drehleiter nicht durch Bäume behindert wird.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet wurde im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung auf eine mögliche Belastung von Kampfmitteln untersucht (Gutachten der Luftbild Datenbank vom 26.07.2022). Die Auswertung ergibt, dass innerhalb des Geltungsbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vorliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.

Grundwasserschutz

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) wird empfohlen, Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes lie-

	gende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.
Niederschlagswasserbeseitigung	Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen. Soweit keine Versickerung möglich ist, sind die technischen Anforderungen an die Regenrückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 und für die qualitative Betrachtung in der DWA- Richtlinie A 102 geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.
Hangwasser	Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (gem. § 37 Abs. 1 WHG).
Anzahl der Stellplätze	Es gilt die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen (Stellplatzsatzung) der Stadt Immenstadt i. Allgäu in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
Solarpflicht	Auf die Solarpflicht gemäß Art. 44a BayBO wird hingewiesen. Spätestens in einem Baugenehmigungsverfahren sind die zu belegenden PV-Flächen planerisch darzustellen.
Plangenaugigkeit / Vorschriften	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der

Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

Der Stadtrat der Stadt Immenstadt im Allgäu hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 auf Antrag des Vorhabenträgers Kirchplatz Quartier Bau- und Grundstücks GmbH & Co. KG die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirchplatz Quartier“ gem. § 12 BauGB beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nachnutzung der Flächen einer ehemaligen Druckerei planungsrechtlich zu sichern. Geplant ist der Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit ca. 90 Wohnungen, gewerblichen Nutzungen sowie Kindergarten bzw. Kindertagesstätte. Ferner erfolgt der Bau einer Tiefgarage (Ein- und Ausfahrt Richtung Grüntenstraße) zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Nutzungen geschaffen.

Wie im nachfolgenden Luftbild zu erkennen, befindet sich das Plangebiet in zentraler Lage, zwischen der Jahnstraße im Westen, der Grüntenstraße im Norden, der Bahnlinie Immenstadt-Kempten im Osten und der Salzstraße im Süden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flur Nrn.: 426/4, 426/5, 426/22, 426/32, 427, 427/4, 427/5, 427/6, 427/7, 427/8 sowie Teilflächen der Flur Nrn. 4/2 und 426/18, Gemarkung Immenstadt i. Allgäu, bei einer Größe von ca. 1,0ha.

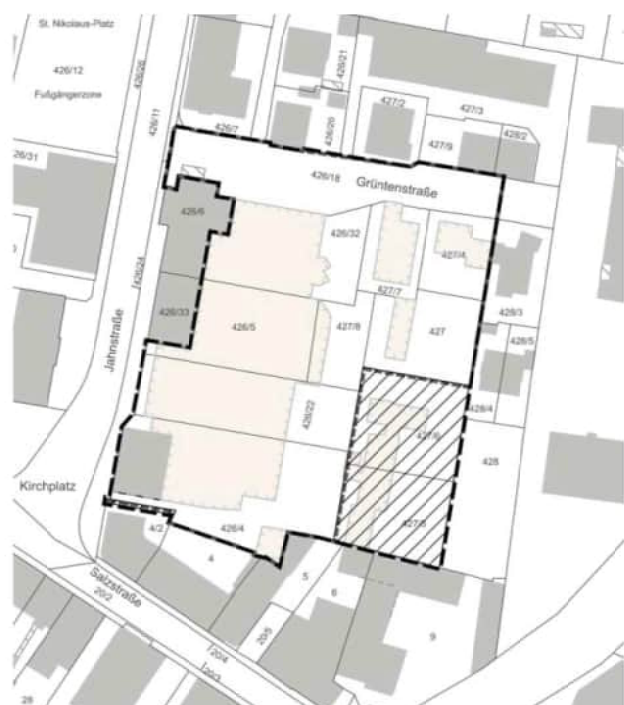


Abbildung 1: links Luftbild mit Geltungsbereich; rechts: Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) (maßstabslos)

Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 427/5-6 im Südosten werden im Sinne des §12 Abs. 4 BauGB als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen (s.

Abbildung rechts). Das Gebäude auf den beiden Grundstücken ist derzeit noch bewohnt, soll aber langfristig auch einer Neubebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts für das Quartier zugeführt werden. Um hier bereits die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, erfolgt der Einbezug in den Bebauungsplan. Ebenso wird das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 4/2 (Teilbereich) im Südwesten gem. §12 Abs. 4 BauGB in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. In diesem Bereich ist die Ausfahrt zur „Jahnstraße“ angedacht. Um dies planungsrechtlich zu sichern, wird der genannte Teilbereich mit in den Bebauungsplan aufgenommen, aufgrund der Besitzverhältnisse ist dieses Teilstück Bestandteil des Bebauungsplanes, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Plangebiet selbst befinden sich mehrere Gebäude. Der Gebäudekomplex im Westen diente bisher als Druckerei und soll bis auf die, der „Jahnstraße“ zugewandten Bereiche abgerissen werden.

Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten sowie von Süden nach Norden ab. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete oder schützenswerte Bereiche.

2 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Dies ist möglich, weil es sich um ein innerörtliches, bereits bebautes Areal handelt und die zulässige Grundfläche für die Baufelder insgesamt knapp 4.000 m² beträgt und somit deutlich unterhalb dem gesetzlichen Schwellenwert im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² liegt. Ferner können eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie schwere Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Zudem werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet bzw. begründet.

Insofern sind die Bedingungen erfüllt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann dabei von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden.

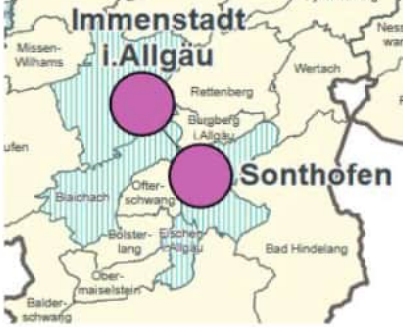
3 Übergeordnete und fachliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm mit Blick auf die vorliegende Planung:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teil-

Übergeordnete und fachliche Vorgaben

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	räume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
2. Raumstruktur	Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet die Stadt Immenstadt im Allgäu zusammen mit der Stadt Sonthofen ein gemeinsames Oberzentrum. Die Stadt liegt landesplanerisch im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.
	
2.1.8 Oberzentren	(G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern. (G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.
2.2.4 Vorrangprinzip	(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und - der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.
2.3.1 Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Alpenraums	(G) Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, - seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können [...].

- | | |
|--|--|
| 3.1
Flächensparen | <p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</p> <p>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p> |
| 3.2
Innenentwicklung vor Außenentwicklung | <p>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen</p> |
| 3.3
Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot | <p>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden</p> |

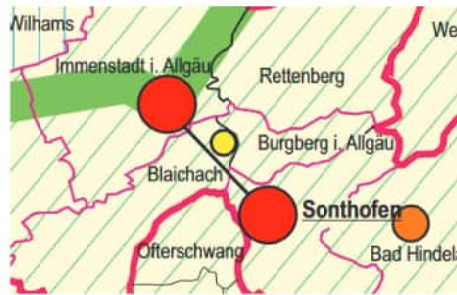
Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Nachnutzung der bereits bebauten Planfläche wird das Ziel der Innen- vor Außenentwicklung, sowie der Grundsatz des Flächensparens erreicht. Darüber hinaus erfolgt keine Zersiedlung der Landschaft. Somit werden mit der gegenständlichen Bauleitplanung die Vorgaben des LEP Bayern aufgegriffen und berücksichtigt. Die geplante bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung entspricht damit den übergeordneten planerischen Vorgaben.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan der Region Allgäu folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- | | |
|--|--|
| A I 1
Allgemeine Ziele und Grundsätze | <p>(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.</p> |
| A II
Raumstruktur | <p>Im Regionalplan Allgäu ist die Stadt Immenstadt im Allgäu noch als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt und wird dem Alpengebiet zugeordnet. Die Stadt Immenstadt liegt in unmittelbarer Nähe zum südöstlich gelegenen Mittelzentrum Sonthofen und zum nordöstlich gelegenen Oberzentrum Kempten. Immenstadt liegt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Diese Entwicklungsachse verläuft über Kempten nach Immenstadt (entlang der B 19) und von dort über Oberstaufen nach Lindau (entlang der B308).</p> |

Übergeordnete und fachliche Vorgaben



- | | |
|--|--|
| B II 2.2.2 | (Z) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. |
| B III 3.1
Bildungs- und Erziehungswesen | (G) Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. |
| B V 1.3
Siedlungsstruktur | (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. |

Da die Flächen bereits versiegelt und bebaut sind, wird das auch auf Ebene des Regionalplanes verankerte Ziel des Flächensparens erfüllt. Zudem wird durch die vorliegende Planung dem Mangel an Wohnraum für die Bevölkerung, sowie der begrenzten Anzahl an Kindertagesstätten in Immenstadt i. Allgäu entgegengewirkt. Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans aufgreift und berücksichtigt, Zielkonflikte entstehen nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan von Immenstadt i. Allgäu stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Im Bebauungsplan wird in Zukunft als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Da der Flächennutzungsplan im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO nur gemischte Bauflächen (M) kennt und urbane Gebiete (MU) diesen gleichgestellt sind, kann auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

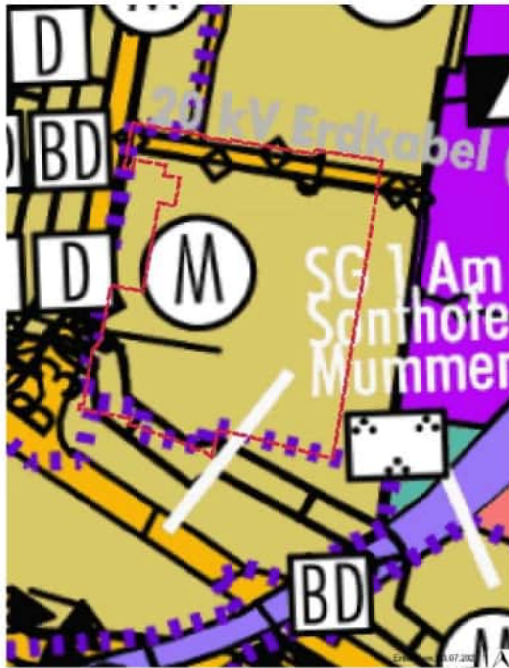


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt: Darstellung als gemischte Bauflächen (M)

3.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Mit Aufstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) 2010 hat der Stadtrat der Stadt Immenstadt i. Allgäu Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung erarbeitet. Dabei handelt es sich um ein informelles städtebauliches Konzept. Mit vorliegender Planung werden die darin enthaltenen allgemeine Ziele zur Entwicklung der Stadt Immenstadt berücksichtigt.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nachzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld folgende Denkmäler:

- Ensemble: Marienplatz (E-7-80-124-1)
- Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Immenstadt im Allgäu. (D-7-8427-0060)

- Baudenkmal: Volksschule (D-7-80-124-13), Pfarrkirche St. Nikolaus (D-7-80-124-22), Ölbergkapelle (D-7-80-124-23)

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein-
geräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

3.6 Geologie, Grund- und Niederschlagswasser

Baugrund:

Es liegt eine, von der Firma Geo-Consult Allgäu GmbH erstellte Baugrunduntersuchung vor (Fassung vom 09.08.2022). Im Rahmen der Untersuchung wurden zwei Bohrungen, Rammsondierungen, Einmessungen durchgeführt und die Grundwasserstände ermittelt.

Gemäß geologischer Karten ist im Bereich des Bauvorhabens mit einem großflächigen Bachschwemmkegel des Steigbachs zu rechnen. Bei den Schwemmablagerungen handelt es sich um umgelagertes Material aus Fels- und Moränenschichten. Diese weisen gegenüber den Kiesen eine deutlich geringere Durchlässigkeit auf. Da es sich um horizontal geschichtete Böden handelt, wirken die Zwischenlagen als Stauhorizonte. Dementsprechend können Schicht- bzw. Stauwässer oberhalb von bindigen Schwemmablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Von einer punktuellen Lastabtragung über Einzel- und Streifenfundamente wird dringend abgeraten. Die Lastabtragung kann grundsätzlich mittels einer elastisch gebetteten Bodenplatte vorgenommen werden.

Grundwasser:

Der Mittelstand des Grundwassers (an der Messstelle auf dem Grundstück) liegt bei ca. 717,29 mNN, das bisherige mittlere Hochwasser bei ca. 718,61 mNN. Ein berechneter höchster Hochwasserstand liegt bei ca. 720,25 mNN und damit etwa 0,95m unterhalb der UK der niedrigsten Bodenplatte auf dem Grundstück (ergänzende Stellungnahme der Firma Geo Geo-Consult Allgäu GmbH vom 15.11.2023).

Wie dem nachfolgenden Gebäudeschnitt zu entnehmen, liegen selbst bei höchstem Hochwasserstand lediglich drei Aufzugsunterfahrten mit etwa 20-25cm im höchsten Hochwasserstand. Durch die geringe Fläche dieser Unterfahrten werden diese als nicht relevant für eine spürbare Auswirkung auf den Gewässerhaushalt bzw Dritte gesehen.

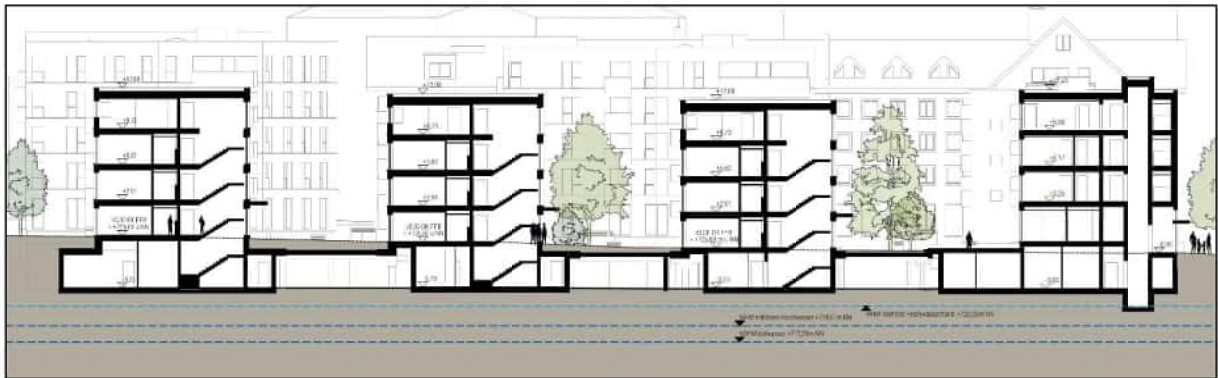


Abbildung 3: Schnitt - Grundwasserstände (Plan: FG Architekten, 2023)

Niederschlagswasser:

Eine Sicherfähigkeit der anstehenden Schichten ist nur eingeschränkt gegeben: Die Kiese wären zwar grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Die lehmigen Schwemmablagerungen weisen allerdings gegenüber den Kiesen eine deutlich geringere Durchlässigkeit auf. Da es sich um horizontal geschichtete Böden handelt, wirken die lehmigen Zwischenlagen als Stauhazonte (ergänzende Stellungnahme der Firma Geo Geo-Consult Allgäu GmbH vom 24.11.2022).

Aus diesem Grund ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser, welches nicht direkt vor Ort versickert werden kann, über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zeitversetzt zurückzuhalten und unter Einhaltung der Vorgaben der Stadt (maximale Wasserableitung von 0,15l/s je 100m² befestigter Grundstücksfläche) in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten (s. Festsetzung zum Niederschlagswasser).

3.7 Risikopotenzial von Starkregen

Von Nachbargrundstücken zulaufendes Wasser:

Das Plangebiet wird im Norden durch die Grünenstraße, im Westen durch die Jahnstraße sowie den Kirchplatz und im Süden durch die Salzstraße begrenzt. Im nachstehenden Plan beiliegenden Plan „G - 8020-02 FGP - Wassermanagement“ ist ersichtlich, dass das von den Oberliegern zulaufende Wasser durch die bestehenden Wasserführungseinrichtungen und das bestehende Gefälle innerhalb der jeweiligen Straßenflächen, vom Plangebiet weggeleitet wird. Der Hochpunkt des umgebenden Geländes befindet sich im Bereich des Kirchplatzes, das Regenwasser fließt von dort nach Norden und Osten ab.



Abbildung 4: Voraussichtliche Fließrichtung des Regenwassers (Plan: FG Architekten 2023)

Regenwasser im Plangebiet:

Das Plangebiet ist nach Norden und Osten geneigt, wobei im Norden die Straßenfläche der Grünenstraße anschließt und im Osten die Gebäude und Gärten der Grünenstraße 6, 10 und 12. Zum Schutz der Unterlieger vor unkontrolliert abfließendem Regenwasser werden Senken ausgebildet, die einen Teil des Wassers schadlos auf dem Grundstück zurückhalten können.

Die Überflutungssicherheit der geplanten Gebäude bei Starkregen wird durch die Höhengestaltung des Geländes im direkten Anschluss an kritische Bauteile wie Türen und Lichtschächte ausgeführt. Die Bauteile zur Entlüftung/Entrauchung der Tiefgarage werden mit entsprechendem Sockel

Übergeordnete und fachliche Vorgaben

ausgeführt.



Abbildung 5: Geländeschnitte mit geplanten Regenwassersenkten (Plan: FG Architekten 2023)

Flächengegenüberstellung Bestand und Planung:

Im Bestand ist das Grundstück zu ca. 76 % oberflächlich bebaut, durch Gebäude und Verkehrsflächen, ca. 24 % sind unbebaute Gartenfläche. Die aktuelle Planung hat einen Anteil von ca. 68 % oberflächlich bebauter Fläche und ca. 32 % unbebauter Grünflächen und Spielbereiche.

3.8 Altlasten

Kampfmittelbelastung:

Im Projektgebiet „Immenstadt, Kirchplatz Quartier“ konnte keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden (Gutachten der Luftbild Datenbank vom 26.07.2022). Insofern besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt.

Boden Schadstoffuntersuchung

Zur Untersuchung von Schadstoffen wurde die Firma Geo-Consult Allgäu GmbH beauftragt. Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurden am 15.12.2021 zwei Bohrungen B-1 und B-2 abgeteuft und je drei Bodenproben aus einem Tiefenbereich von 0,4 m bis 2,5 m (B-1) bzw. 0,5 m bis 2,8 m (B-2) vom Gelände entnommen. Ergebnisse der Untersuchungen zeigen auf, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfälle vorliegen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen.

3.9 Erschließung und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende „Grüntenstraße“ bzw. „Jahnstraße“. Über die Haltestelle „Jahnstraße“ mit den Buslinien 35, 36, 81, 83 und 84 ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

4 Standortqualität; allgemeine Zielsetzungen

Standortqualität

Der Standort zeichnet sich vor allem durch seine attraktive, zentrale Lage und sehr gute Erschließung aus.

Städtebauliche Zielstellung

Vornehmliche Zielsetzung ist die Integration des Quartiers in die umgebende Bausubstanz und -struktur bei gleichzeitiger Ermöglichung einer modernen Bauweise. Ferner wird auf einen hohen Aufenthaltscharakter innerhalb des Quartieres Wert gelegt. Durch den geplanten Quartiersplatz soll das Baugebiet dabei nach außen hin offen und erlebbar für alle Bewohner Immenstadts sein.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht vor, nach Abbruch der Druckerei-Gebäude das Gelände nach Norden durch einen Gebäuderiegel mit Wohnungen/Appartements und einer Kindertagesstätte (Erdgeschoss) zu schließen. Im Innenhof sollen zwei Punkthäuser sowie ein Quartiersplatz und Grünbereich situiert werden. Neben gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss sind in den weiteren bis zu vier

Begründung der Festsetzungen

Geschossen der Punkthäuser Wohnungen vorgesehen. Nach Osten vermitteln drei weitere, in der Höhenentwicklung abgestaffelte Gebäude mit bis zu je sechs Wohneinheiten zur bestehenden Bebauung. An der Jahnstraße ist ein Neubau angedacht, welcher sich in Kubatur und Gestaltung an die nördlichen Gebäude der Jahnstraße 4 & 6 anlehnt und neben gewerblicher Nutzung ebenfalls Wohnungen aufweist.



Abbildung 6: städtebaulicher Entwurf vom Büro „FG Architekten und Sachverständige GmbH“

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten zukünftigen Misch-Nutzung aus Wohnungen, gewerblichen Nutzungen sowie Kindergarten bzw. Kindertagesstätte erfolgt die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gem. § 6a BauNVO. Im Unterschied zum Mischgebiet (MI) ist der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes (MU) stärker auf eine Mischung von Wohnen und sonstigen Gewerbebetrieben, ergänzt durch kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen ausgerichtet. Dies ermöglicht eine flexiblere Nutzungsmischung auch in verdichteten, städtischen Bereichen zur Umsetzung des Konzeptes einer vitalen Stadt der kurzen Wege.

Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, da diese mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet vereinbar sind und um Konflikte zu vermeiden. Tankstellen passen aufgrund ihrer baulichen Struktur und dem mit ihnen verbundenen Verkehr nicht in die bestehenden und geplanten Baustrukturen. Vergnügungsstätten, wie z.B. Nacht- oder Tanzbars bzw. Speihsallen haben unter anderem durch Lärmemissionen und der Gefahr eines Trading-Down-Effektes negative städtebauliche Wirkungen.

Ebenso unzulässig sind Ferienwohnungen/Gästezimmer, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Gemäß § 13a BauNVO zählen Ferienwohnungen/Gästezimmer zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, welche gem. § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO ausgeschlossen werden können. Der Neubau von Ferienwohnungen oder Gästezimmern bzw. die spätere Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen / Gästezimmer ist unter stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil diese in Konkurrenz mit Wohnraum für die Bevölkerung tritt bzw. Wohnraum verloren geht. Hinzu kommen oftmals Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge sowie auch Störungen der Wohn- und Nachtruhe, v.a. wenn die Ferienwohnnutzung mit der Nutzung zugehöriger Außenwohnbereiche einhergeht.

Die Festsetzung einer sogenannten „gelockerten Vorhabenbindung“ gem. § 12 Abs. 3a BauGB erfolgt, um eventuelle nachträgliche Anpassungen im Durchführungsvertrag und damit im Vorhaben- und Erschließungsplan in beidseitiger Zustimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt zu ermöglichen, ohne hierzu zwingend ein bauleitplanerisches Änderungsverfahren vornehmen zu müssen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhalten Festsetzungen der Grundflächen (GR) sowie der Gebäudehöhen.

Es erfolgt die Festsetzung der maximalen zulässigen Grundfläche für die einzelnen Baufelder 1-8 entsprechend der dort geplanten Gebäude. Damit wird die Versiegelung durch Hochbauten auf insgesamt knapp 4.000 m² begrenzt. Da ein Großteil der nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, ist es erforderlich, dass durch Garagen und Stellplätze (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und damit verbundene geringfügig aus dem Gelände herausragende Aufbauten die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,93 überschritten werden kann. Die Stadt befürwortet die Nachnutzung der bereits versiegelten Flächen in dem vom Vorhabenträger vorgestellten Konzept, da in zentraler innerstädtischer Lage Wohnraum geschaffen wird. Die hohe GRZ ermöglicht, die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachzuweisen und sichert die Funktionalität des Gebietes. Die Grundflächenzahl wird daher als vertretbar erachtet.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (FOK) und einer maximal zulässigen Dachhöhe (DH_{max}) sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Während die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse hauptsächlich aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen erfolgt, wird durch die Festsetzung von FOK und DH_{max} sichergestellt, dass sich die Baukörper bestmöglich in die Bestandssituation integrieren. Zudem berücksichtigt die festgesetzte FOK das Risikopotenzial bei Starkregen (s. Kapitel 3.6).

Um Flexibilität in der Bauausführung einzuräumen, kann die festgesetzte FOK-Höhe maximal bis zu 0,15 m überschritten werden. Die maximale Dachhöhe kann bis zu 0,7 m überschritten werden, sollten dies technische Vorgaben, z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes, dies erfordern. Allerdings handelt es sich dabei um eine Ausnahme-Regelung gem. § 31 Abs. 1 BauGB, d.h. der Stadtrat

hat hierüber im Einzelfall zu entscheiden. Außerdem gilt diese Möglichkeit nicht für die Baufelder 07 und 08, da diese sehr nahe zusammenstehen und bereits abweichende Abstandregelungen gelten (s. nachfolgendes Kapitel 5.3).

Grundsätzlich kann jedoch die maximal zulässige Dachhöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzugsaufbauten etc. um bis zu 1,10m überschritten werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Als Bauweise gilt für die Baufelder 03-06 sowie Baufeld 08 die offene Bauweise. Für die Baufelder 01 und 07 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei handelt es sich ebenfalls um eine offene Bauweise, die dahingehend modifiziert wird, dass Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen können, so wie es im Baufeld 01 und im Baufeld 07 unter Berücksichtigung der angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bestandsgebäuden der Jahnstraße 4 und 6 geplant ist.

Um die städtebauliche Konzeption des Vorhabens planungsrechtlich zu sichern, wurden um die geplanten Gebäude einzelne Baufelder und Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 0,5 m gelegt. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Vordächer und Podeste vor Fluchttreppenhäusern oder Ähnlichem ist dabei in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m zulässig.

Ferner erfolgt die Abgrenzung der Flächen für Tiefgaragen und deren Zufahrt. Nicht zuletzt aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht-überdachte Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze zulässig. Um die teilweise bereits bestehenden, aber auch nach Abriss der Bestandsgebäude neu geplanten Balkone an den Häusern der Jahnstraße 4+6, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, planungsrechtlich zu sichern, werden ebenso Flächen (Abgrenzung für Balkone) in der Planzeichnung definiert. Ansonsten gilt grundsätzlich im Plangebiet, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb den Baugrenzen zulässig sind. Um jedoch zu vermeiden, dass die privaten Grünflächen später mit Gartenhütten etc. zugestellt werden, sind darin Nebenanlagen sowie grundsätzlich sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Im Rahmen der vorliegenden Planung finden grundsätzlich die Regelabstandsflächen gem. Art. 6 BayBO Anwendung. Jedoch wird in zwei Fällen hiervon abgewichen (s. hierzu nachfolgender Plan):

1. Dies betrifft zum einen den geplanten Neubau des Baufeldes 08 sowie das Bestandsgebäude im Baufeld 07, zwischen welchen sich die Regelabstandsflächen überschneiden würden. Für diese beiden Baufelder ergeben sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. durch Festsetzung der Baugrenzen bzw. -linie sowie den festgesetzten Fertigfußbodenhöhen (FOK) und Dachhöhen (DH_{max}). Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt. Eine Vermaßung ist nicht erforderlich. Hier ist es das städtebauliche Ziel, die durchlaufende straßenbegleitende Bebauung an der Jahnstraße zu erhalten bzw. zu ergänzen. Durch die Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung sind die Belange der Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume ohne Einschränkungen möglich und somit ausreichend berücksichtigt. Um die Überschneidung der Abstandsflächen in Maßen zu halten, wird für diese beiden Baufelder im Bebauungsplan enthaltene, im Ausnahmefall zulässige Erhöhung der Dachhöhe um bis zu 0,7m ausgeschlossen.

Begründung der Festsetzungen

2. Zum anderen können voraussichtlich die Regelabstandsflächen zwischen den Baufeldern 01-04, 04-05, 05-06 sowie zwischen 01 und dem Bestandsgebäude „Jahnstraße 6“ nicht eingehalten werden. Da es sich hierbei nur um geringe Überschneidungen handelt, werden für diese Bereiche die Regelabstandstiefen von $0,4H$ auf $0,3H$ reduziert. Um die Bereiche eindeutig zu definieren, in den Baufeldern 01, 04, 05 und 06 eine entsprechende Signatur in der Planzeichnung eingeführt (abweichende Abstandsflächen $0,3H$). Da hauptsächlich Bereiche betroffen sind, in denen gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Treppenhäuser bzw. Terrassen/Balkone geplant sind, ist davon auszugehen, dass die Funktion der Abstandsflächen bzgl. Belichtung, Belüftung und Brandschutz nicht beeinträchtigt werden.



Abbildung 7: Abstandsflächen der jeweiligen Gebäude (Büro „FG Architekten und Sachverständige GmbH“)

Durch die gewählten Regelungen wird die Funktion der Abstandsflächen bzgl. Belichtung, Belüftung und Brandschutz nicht beeinträchtigt. Auf Grund der Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten sind bereits jetzt schon hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten, welche eine Gefährdung von Nachbargebäuden ausschließen. Ferner ist das

Quartier für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Im Hinblick auf Belüftung ist ebenso von keinen nachteiligen Auswirkungen auszugehen. Die Gebäude sind so angeordnet, dass von einem ungehinderten Luftfluss im Gebiet ausgegangen werden kann. Zudem werden durch die neuen Grünflächen sowie zahlreichen Einzelbäume neue Frischluftentstehungsflächen geschaffen (s. Kapitel 9). Auch ist bei der maximalen Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen aufgrund der eng gezogenen Baufenster und den Abständen zwischen den benachbarten Baufenstern nicht von einer nennenswerten Verschattung der benachbarten Gebäude auszugehen. In den vorgegebenen Baukörperabmessungen und -Tiefen ist die Ausrichtung der Aufenthaltsräume überdies so möglich, dass keine Einschränkungen der Belichtung gegeben sind.

Die Belange der Belichtung mit Tageslicht, der Lüftung und des Brandschutzes werden insofern hinreichend berücksichtigt und die Abweichung von den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen in den einzelnen Fällen erscheint damit als vertretbar. Nach Abwägung wird der in den städtebaulichen Zielen formulierten Dichte des Quartiers Vorrang eingeräumt.

5.4 Verkehr

Ein Teilstück der bestehenden „Grüntenstraße“ im Norden des geplanten Quartiers wird klarstellend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von hier aus erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über einen 6,0 m breiten, sog. Eigentümerweg, welcher in die „Jahnstraße“ mündet. Durch die Festsetzung als Eigentümerweg ist der Weg öffentlich gewidmet und somit der Allgemeinheit zugänglich. Die Straßenbaulast verbleibt jedoch beim Eigentümer. Von/zur „Grüntenstraße“ sind sowohl Ein- als auch Ausfahrten möglich. An den beiden Anschlüssen zur „Jahnstraße“ erfolgt jedoch die Beschränkung auf Ausfahrten aus dem Plangebiet heraus, damit der Verkehrsfluss der für die Stadt wichtigen Verkehrsachse nicht gestört wird. Vorgesehen ist die Hauptausfahrt aus dem Quartier zwischen Baufeld 08 und 07. Die ursprüngliche geplante Ausfahrt ganz im Süden zwischen Baufeld 07 und dem angrenzenden Bestandsgebäude Kirchplatz 5 ist momentan aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich. Um diese Variante jedoch planungsrechtlich zu sichern, wird ein Teilbereich des Grundstückes mit der Fl.Nr. 4/2 mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Eigentümerweg festgesetzt (Hinweis: aufgrund der Besitzverhältnisse ist dieses Teilstück Bestandteil des Bebauungsplanes, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Von dem Eigentümerweg ausgehend, schließen die 3,0 m breiten Fußwege an, welche im Bebauungsplan ebenso – um die öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten – als Eigentümerweg (mit Zweckbestimmung für Fußgänger und Notfahrzeuge) festgesetzt werden. Hierüber sind auch die Häuser der Baufelder 04-06 für z.B. Anlieferungsverkehr etc. oberirdisch erschlossen, wobei die Haupteerschließung über die Tiefgarage vorgesehen ist.

Ein Großteil des ruhenden Verkehrs wird in der geplanten Tiefgarage untergebracht, deren Ein- und Ausfahrt sich im Norden an der „Grüntenstraße“ befindet. Da sich gegenüber ein bestehendes Gebäude (Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzung in den oberen Stockwerken) befindet, wurde untersucht, ob Konflikte in Bezug auf Schallemissionen und Blendung auftreten können. Bezüglich der Schallemissionen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen: Durch die vorgegebene Aus-

Begründung der Festsetzungen

führung der Tiefgaragenbauteile, insbesondere der Rampe, entsprechend dem Stand der Lärmminde- rungstechnik ist von keiner Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte auszugehen. Die Blendwirkung der ausfahrenden Autos wurde in der geometrischen Untersuchung vom Büro „FG-Ar- chitekten und Sachverständige GmbH“ geprüft. Demnach ist nur die gewerbliche Nutzung im EG des gegenüberliegenden Gebäudes betroffen. Im 1.OG wird die Wohnnutzung zu größten Teilen durch den vorgelagerten Balkon geschützt (s. nachfolgende Abbildung). Die Beeinträchtigung der Gewerbe- einheit im Erdgeschoss wird im innerstädtischen Kontext als gebietstypisch und hinnehmbar betrach- tet.



Abbildung 8: Auszug aus der geometrischen Untersuchung der Blendwirkung ggü. der Tiefgaragenausfahrt; hier Position 1 mit höchstem Lichtkegel; (Plan: FG Architekten 2023)

5.5 Grünordnung

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Freiflächenkonzeptes geschaffen werden. Details hierzu sind über den Freiflächengestaltungsplan, welcher verbindlicher Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist, geregelt. Grundsätzlich wird Wert auf die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität sowie die Aufwertung des bestehenden Stadtbildes und eine Verbesserung des Mikroklimas gelegt. Es werden im Quartier private Grünflächen festgesetzt, auf deren nördlichen Teilflächen ein Spielplatz (Zweckbestimmung) errichtet werden soll. Um die östlich gelegenen Wohngebäude sind diejenigen Gartenflächen, welche nicht für notwendige Nebenanlagen wie Müllsammelstelle oder Fahrradschuppen etc. vorgesehen sind, ebenfalls als private Grünflächen festgesetzt, auf denen bauliche Anlagen explizit ausgeschlossen werden. Zudem werden Schotter- bzw. Steingärten ausgeschlossen, da diese eine geringe ökologische Wirksamkeit besitzen und nicht ortstypisch sind.

Durch das Vorhaben bedingt, müssen einige Bestandsbäume bzw. -gehölze entfernt werden. Diese wurden vermessen (s. hinweisliche Darstellung in der Planzeichnung). Ferner erfolgte eine artenschutzfachliche Prüfung, wobei keine Quartiere für Baumfledermäuse in den vorhandenen Gehölzen festgestellt wurden (s. Kapitel 9). Im Zuge des Vorhabens werden die zu fällenden Bäume ersetzt bzw. werden sogar mehr Bäume als bisher vorhanden gepflanzt. Dabei wird Wert auf die Auswahl gebietstypischer Pflanzen gem. Pflanzempfehlungen (Ziffer. 3.3) gelegt.

Weiterhin werden Vorgaben zur Erdüberdeckung der Tiefgaragen getroffen. Ferner sind aus Gründen des Insektenschutzes Außenbeleuchtungen auf das notwendige Minimum zu reduzieren bzw. so auszuführen, dass die eventuelle Beeinträchtigung nachtaktiver Insekten möglichst gering ist. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Parkplätze und Stellplätze (sowie deren Zufahrten) auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

5.6 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft (Schalltechnische Untersuchung, Bericht: 22091_bpl_str_sch_gew_gu02, hils consult, 03.07.2023).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuscheinwirkungen des umliegenden Straßen- und Schienenverkehrs (u.a. Jahnstraße, Bahnstrecken 5362 u. 5402) auf die geplante (Wohn-)Bebauung sowie den Geräuschauswirkungen aus Gewerbelärm auf die angrenzende Bebauung Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den als oberen Anhaltswerten anzusehenden Immissionsgrenzwerten (IGW) der 16. BImSchV sowie der TA-Lärm nebst weiteren Richtlinien. Gegebenenfalls sind konzeptionelle Maßnahmen zum Schallschutz aufzuzeigen bzw. zu dimensionieren. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm:

1. Für die geplanten Wohngebäude ist an den jeweils lärmzugewandten Fassaden mit z.T. erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen durch die westlich gelegene Jahnstraße bzw. die südöstlich gelegene Bahnstrecke zu rechnen. Dabei werden an den straßenzugewandten Ostfassaden der Häuser in den Baufeldern 07+08 nachts die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Mischgebiet [von 60/50 dB(A) tagsüber/nachts] nicht eingehalten bzw. um bis zu 9 dB(A) überschritten. Gleiches gilt für die der Schiene zugewandten Fassaden der Häuser in den Baufeldern 5+6, an denen die o.g. ORW z.T. nicht eingehalten bzw. nachts um bis zu 9 dB(A), tagsüber um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. An allen anderen Fassadenbereichen werden zumindest die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV eingehalten.

Begründung der Festsetzungen

2. Aufgrund der Überschreitung der IGW für die Häuser in den Baufeldern 05-08 an einzelnen Fassadenbereichen werden aktive Maßnahmen (in Form von Schallschutzwänden etc.) grundsätzlich erörtert. Da diese im vorliegenden Fall aus baupraktischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar erscheinen, werden neben schalltechnisch optimierten Grundrissorientierungen stattdessen alternative Maßnahmen an den Gebäuden selbst vorgeschlagen und dimensioniert. Dies betrifft insbesondere die entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Fassade in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnungsbe- und -entlüftung (KWL) sowie partiell ggf. ergänzender Maßnahmen (Prallscheiben, Verglaste Balkone u.ä.).
3. Grundsätzlich wird für alle Fassadenbereiche mit nächtlichen Überschreitungen der ORW (Beurteilungspegel $\geq 50 \text{ dB(A)}$) durch eine entsprechende schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile in Verbindung mit Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Rechnung getragen.

Gewerbelärm:

4. Im Hinblick auf die Auswirkungen aus Gewerbelärm wird deutlich, dass durch nächtliche Anlieferungen die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gem. TA Lärm für ein Urbanes Gebiet nachts vereinzelt nicht eingehalten bzw. um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Aus den Parkbewegungen ist darüber hinaus auf 18 geplanten Stellplätzen mit Überschreitungen des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums zu rechnen.
5. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Überschreitungen werden konzeptionelle organisatorische sowie konstruktive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, dimensioniert und bzgl. ihrer Wirksamkeit untersucht. Diese sind z.B.:
 - a. Verzicht auf eine oberirdische Anlieferung (gewerblich) im Nachtzeitraum und
 - b. Sperrung der nicht öffentlich gewidmeten oberirdischen Stellplätze im Nachtzeitraum außer für Anwohner

5.7 Niederschlagswasser

Es gilt der wasserwirtschaftliche Grundsatz, dass unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern ist.

Da jedoch aufgrund der Erkenntnisse des vorliegenden Baugrundgutachtens davon auszugehen ist, dass die Sicherfähigkeit der anstehenden Schichten nur eingeschränkt gegeben ist (s. Kapitel 3.5), erfolgt die Regelung, dass nicht versickerbares Niederschlagswasser über geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zeitversetzt zurückzuhalten und unter Einhaltung der Vorgaben der Stadt (maximale Wasserableitung von $0,15 \text{ l/s je } 100 \text{ m}^2$ befestigter Grundstücksfläche) in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten ist.

Um eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch wasserwirtschaftlich bedenkliche Materialien (Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) von vornherein zu vermeiden, ist auf diese Materialien zu verzichten, bzw. sind diese entsprechend der Festsetzung hierzu zu behandeln.

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan beschränken sich darauf, „Leitplanken“ bezüglich der Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen/Stützmauern und Geländemodellierung und Werbeanlagen vorzugeben. Darüber hinaus sind die Vorgaben, welche sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben (u.a. Materialität und Struktur der Fassaden) verbindlich.

Als Dachformen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes innerhalb des Quartiers sowie für den Gebäuderiegel im Baufeld 01, welcher an die „Grüntenstraße“ angrenzt, Flachdächer zugelassen. Die Flachdächer sind dabei, sofern sie nicht der Nutzung durch solartechnische Anlagen dienen, mindestens zu 2/3 der gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Für die Gebäude der Baufelder 07 und 08 an der „Jahnstraße“ beschränkt sich die Dachform auf Satteldächer, da es Ziel ist, dass sich die Gebäude möglichst gut in den Bestand einfügen.

Die Regelung für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen soll generell die Nutzung dieser regenerativen Energieformen ermöglichen, gleichzeitig aber störende Wirkungen nach Außen ausschließen.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, und dem gleichzeitig regionaltypischen und modernen Baustil sind Außenwände der Hauptgebäude entweder als hellfarbene Putzfassaden (Baufelder 1, 7 und 8) oder mit senkrechter Holzverschalung (Baufelder 2, 3, 4, 5 und 6) auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sowie kleinflächige Teilbereiche bzw. Anbauten sind auch andere Ausführungen/Materialien und Farben zulässig.

Die Vorgaben zu Einfriedungen helfen dabei, ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen sicherstellen und dazu hohe Einfriedungen auszuschließen.

Die Regulierungen von Stützmauern und Geländemodellierung gewährleisten, dass die unbebauten Grundstücksflächen optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert werden. Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,2 m sind nur dort zulässig, wo sie zur Anpassung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. Geländemodellierungen sind ebenfalls nur zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens zulässig.

Durch die Beschränkung von Anzahl, Höhe, Größe und der Art von Werbeanlagen wird eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert und vermieden, dass Werbeanlagen eine zu dominante Wirkung entfalten können.

7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

8 Verkehr

Es liegt eine Verkehrstechnische Untersuchung des Büros MODUS CONSULT ULM GmbH vor (Fassung vom 29.03.2023).

Darin wurden die Knotenpunkte Jahnstraße / Salzstraße / Mittagstraße / Kirchplatz und Jahnstraße / Grüntenstraße detaillierten Leistungsfähigkeitsberechnungen unterzogen zu den maßgebenden Spitzenstunden im Bestand 2022 und für die Überlagerung mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen aus den geplanten Entwicklungen im Plangebiet.

Dabei wurden drei Erschließungsvarianten unterschieden, die sich primär in der Lage der Tiefgaragenausfahrt unterscheiden (Tiefgarageneinfahrt in allen drei Varianten in der Grüntenstraße):

- Variante 1: Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die Jahnstraße lediglich nach rechts. Verkehre nach Süden (in Richtung Kreisverkehrsplatz Kirchplatz) müssen in diesem Fall zunächst nach Norden bis zum Kreisverkehrsplatz B 308 / Jahnstraße fahren, um dort zu wenden.
- Variante 2: Ausfahrt aus dem Plangebiet über den bestehenden Kreisverkehrsplatz (K 11) als 5. Ast.
- Variante 3: Ausfahrt aus dem Plangebiet über die Grüntenstraße (die weiterverfolgte Variante)

Die Knotenpunktzählungen wurden im März 2023 automatisiert mittels Videotechnologie über 24 Stunden durchgeführt. Die Ergebnisse weisen aus, dass die zwei vorgenannten Knotenpunkte in ihrer heutigen Form (Kreisverkehrsplatz bzw. unsignalisierte Kreuzung) zu den maßgebenden Spitzenstunden (Morgen/Abend) sowohl im Bestand als auch in der Überlagerung mit dem Neuverkehr als hinreichend leistungsfähig und funktional eingestuft werden können und dabei sogar durchgängig die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe „A“ erreichen können.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

	Jahnstraße / Salzstraße / Mittagstraße / Kirchplatz		Jahnstraße / Grüntenstraße	
	2022	2022 plus	2022	2022 plus
Morgenspitze	A	A	A	A
Abendspitze	A	A	A	A

Abbildung 9: Zusammenfassung der Leistungsfähigkeitsberechnung, verkehrstechnische Untersuchung Büro MODUS CONSULT ULM vom 29.03.2023, S. 13

Insgesamt kann somit konstatiert werden, dass mit der verfolgten Variante 3 aus verkehrlicher und verkehrstechnischer Sicht keine Probleme hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrsablauf zu erwarten sind.

9 Naturschutzfachliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchplatz Quartier“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um mögliche naturschutzfachliche sowie artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange geprüft.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage bereits vollständig erschlossen. Die Erschließung des geplanten Bauvorhabens an das übergeordnete Straßennetz soll daher über die bestehende Grüntenstraße sowie die Jahnstraße erfolgen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage wird der Geltungsbereich im Norden und Osten von Siedlungsflächen sowie im Südosten von Gartenflächen begrenzt. Südlich grenzen Gewerbe- und Wohnflächen an das Plangebiet, während das Plangebiet im Westen durch die Jahnstraße bzw. weitere bestehende, gewerblich genutzte Gebäude begrenzt wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des voralpinen Moor- und Hügellandes (D66) im Naturraum der Iller-Vorberge (035), einem von Stamm- und Seitenbecken der Gletscher geprägten Hügelland mit Moränenzügen und Molasserippen.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern (GK500) wird als geologische Haupteinheit „Untere Süßwassermolasse, älterer Teil“ dargestellt. Als geologische Einheit liegt im Plangebiet gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern (dGK25) „Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän“ vor. Hierbei handelt es sich um Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig mit Holzresten. Über diesen Schichten haben sich entsprechende Böden ausgebildet. Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) handelt es sich im Plangebiet um vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment). Allerdings ist anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet um überwiegend bereits versiegelte und bebaute Flächen handelt, sodass in diesen Bereichen kein natürlicher Boden mehr vorliegt. Lediglich in den bestehenden Gartenanlagen im Osten weisen die Böden noch natürliche Bodengefüge und Bodenfunktionen auf.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rund 727 m ü NN, dabei steigt das Gelände leicht von Norden nach Süden von 726 m ü NN auf 729 m ü NN.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Auch finden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura-2000 Gebiete innerhalb sowie im nahen Umfeld des Geltungsbereichs.

Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop befindet sich östlich in rund 160 m Entfernung zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das gemäß § 30 BNatSchG, bzw. Art. 23 BayNatSchG zu 100 % geschützte Biotop „Bachumlauf Immenstadt Ost mit Staudenfluren und Gebüsch“ (Biotop-Nr. 8427-1175). Nördlich in rund 165 m Entfernung besteht zudem ein weiteres amtlich kartiertes Biotop, hier-

bei handelt es sich um ein Gewässerbegleitgehölz („Begleitgehölze der Konstanzer Ach Immenstadt Ost“, Biotop-Nr. 8427-1176, Schutzstatus gemäß Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG: 0 %).

Südlich in rund 560 m Entfernung zum Projektgebiet liegt weiterhin der gemäß § 27 BNatSchG geschützte Naturpark „Nagelfluhkette“ (NP-00018). Zudem besteht ebenfalls südlich des Plangebietes in rund 1,5 m Entfernung das gemäß § 26 BNatSchG geschützte gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Nagelfluhkette“ (LSG-00468.01).

Der westliche Bereich und damit ein Großteil des Plangebietes ist bereits vollständig bebaut bzw. versiegelt. Dieser Bereich wird von einem leerstehenden Firmen-/Produktionsgebäude sowie Parkplätzen eingenommen. Dieses Gebäude sowie die bestehenden Parkplätze werden im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens abgerissen / entfernt (teils entsiegelt). Die Gebäude entlang der Jahnstraße im Nordwesten bleiben erhalten und sind daher auch nicht Teil des Bebauungsplans (außerhalb des Geltungsbereichs liegend). Im Bereich des Parkplatzes findet sich eine Baumhecke bestehend aus Birken und Fichten sowie Thuja und einer Blut-Buche. Diese Gehölze werden ebenfalls mit Umsetzung des Planvorhabens entfernt. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich u.a. eine Garage sowie zwei Wohnhäuser, wobei das nördlich gelegene Wohnhaus bereits längere Zeit leer steht. Beide Häuser sind von großen Gärten umgeben. Hier bestehen auch einige Einzelbäume, u.a. Winter-Linde, Birken, Kiefern, Hainbuche und Kirsche. Die beiden Wohngebäude sowie die Gärten können mit Umsetzung des Planvorhabens überwiegend nicht erhalten werden.

Aufgrund der bestehenden Gehölze in den Gärten / auf dem Parkplatz sowie der leerstehenden Gebäude, u.a. mit Fensterläden, offenen Dachpfetten, Holzverschalung sowie einigen Einflugmöglichkeiten, ist ein Vorkommen von Fledermäusen und auch Brutvögeln im Plangebiet nicht auszuschließen. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte möglichst frühzeitig zu erkennen, wurde der Dipl.-Biologe Peter Harsch mit der Erstellung eines ökologischen Gutachtens (2022) beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass es aktuell keine Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse, Fassadenbrüter und andere Brutvögel gibt. Dennoch werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:

- *Entfernen der Gehölze ab dem 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres (vgl. §39 BNatSchG), danach bzw. gleichzeitig Abriss der Gebäude 1-4 bis spätestens Ende März. Verzögern sich die Fäll- und Abrissarbeiten über diesen Zeitpunkt hinaus, ist eine Neubewertung in Sachen Fledermäuse aber vor allem Brutvögel durchzuführen;*
- *durch den Abriss der Gebäude gehen Brut-, Nahrungs- und Rasthabitate für Vögel und Fledermäuse verloren. In diesem Zusammenhang bietet sich bei Neubauten der Einbau von wärmeisolierten, wartungsfreien Fassadenkästen an um lokale Populationen zu stabilisieren oder neue Habitate zu schaffen;*
- *bei Bäumen, die im Randbereich des Baufeldes stehen, ist dafür Sorge zu tragen, dass diese vor Schäden (z.B. im Wurzel- und Stammbereich) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Baumschutzzaun, Wurzelkontrolle) geschützt werden. In diesem Zusammenhang sei auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und*

Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP4 sowie auf die ZTV Baumpflege verwiesen;

- *durch das Entfernen von Gehölzen gehen Brut- und Nahrungshabitate für einige Gehölzbrüter verloren. Bei Ersatzpflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische sowie lebensraumtypische Baum- und Straucharten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist zu verzichten.*

Durch die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen (u.a. durch die Pflanzung von insgesamt 30 Bäumen I. oder II. Ordnung oder heimischer Obstbaumhochstämme) sowie den Erhalt einzelner Bäume wird der geplante Eingriff insbesondere in die Gärten und Gehölzbestände reduziert. Zusätzlich wirken sich diese positiv auf die Belange Natur und Landschaft aus.

Es liegen keine Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich vor. Westlich in rund 55 m Entfernung liegt das Ensemble „Marienplatz“ (E-7-80-124-1), zudem liegen westlich zahlreiche Baudenkmäler. Als nächstgelegene Baudenkmäler sind das westlich in rund 25 m Entfernung gelegene Baudenkmal „Volksschule“ (D-7-80-124-13), sowie das in rund 60 m Entfernung gelegene Baudenkmal „St. Nikolaus“ (D-7-80-124-22) und die „Ölbergkapelle“ (D-7-80-124-23) zu nennen. Das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Immenstadt im Allgäu“ (D-7-8427-0060) liegt außerdem ebenfalls westlich des Plangebietes in rund 15 m Entfernung. Ein Vorkommen von Funden im Geltungsbereich ist zwar nicht vollständig auszuschließen, erscheint jedoch relativ unwahrscheinlich. Sollten archäologische Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde des LRA Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Freizeitwert des Projektgebietes ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung als Gewerbefläche bzw. durch die bestehenden Wohngebäude als gering einzustufen. Auch die bestehenden Verkehrswege werden aufgrund des relativ hohen Verkehrsaufkommens nur in relativ geringem Umfang zum Spazieren gehen genutzt. Während der Bauphase sind lediglich temporäre Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Erschließung erfolgt von bereits bestehenden Straßen, sodass hier keine erheblichen (zusätzlichen) verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten sind.

Bei Betrachtung der Schutzgüter Boden und Fläche sind die im Zuge des neu ausgewiesenen Urbanen Gebietes unvermeidlichen, projektbedingten Auswirkungen insbesondere im östlichen, bisher geringeren versiegelten Bereich des Plangebietes durch Versiegelungen und Umlagerungen von Böden zu erwähnen. Der Grad der Versiegelung wird hier durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung entsprechender Grundflächen (GR) soweit als möglich reduziert. Insgesamt ist anzumerken, dass es sich beim Planungsraum um ein bereits größtenteils versiegeltes Gebiet handelt und die Auswirkungen auf Boden und Fläche daher als verhältnismäßig gering einzustufen sind.

Durch die Planung sind keine Wasserschutzgebiete betroffen, allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, d.h. es unterliegt dem natürlichen Einfluss des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Es finden sich keine

Flächenbilanz

Oberflächengewässer innerhalb sowie im nahen Umfeld des Plangebietes. Der Auwaldsee sowie die Iller, welche westlich des Plangebietes in rund 500 m bzw. 700 m Entfernung liegen, sind als nächstgelegene Oberflächengewässer zu nennen. Aufgrund der Entfernung sowie der Tatsache, dass es sich um ein Gebiet mit bereits hohem, bestehendem Versiegelungsgrad handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering zu bewerten.

Die Schutzgüter Klima und Luft sind durch das Vorhaben nur insofern betroffen, dass die bestehenden Gärten mit Gehölzbeständen im östlichen Bereich des Plangebietes zukünftig nicht mehr als lokale Frischluftentstehungsgebiete zu Verfügung stehen. Es werden allerdings auch neue Grünflächen durch Entsiegelungen insbesondere mittig des Plangebietes (aktuelle Parkflächen) geschaffen, zudem werden zahlreiche Einzelbäume im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens gepflanzt. Somit werden neue Frischluftentstehungsflächen geschaffen. Es sind weiterhin keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohngebäude und deren Bewohner verglichen zur Bestandssituation zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Die Landschaft rund um Immenstadt wird vom Lauf der Iller im Osten, dem Alpsee im Westen sowie der unmittelbar südlich liegenden Nagelfluhkette (Mittag, Immenstädter Horn etc.) geprägt. Im Norden erstrecken sich linienförmige Feldhecken und Gehölzstreifen, Wälder, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gräben und kleinere sowie größere Siedlungsgebiete und bestimmen im Wesentlichen das Landschaftsbild. Die Gegend ist sehr wasserreich, wovon viele Gräben, Flüsse und Bächen sowie Seen (Niedersonthofer See, Großer und Kleiner Alpsee) in der Umgebung zeugen. Aber auch zahlreiche Moor- und Nasswiesen sind Beleg dafür. Weiterhin ist die Region geomorphologisch typisch für das voralpine Hügel- und Moorland divers mit Fluss-/Bachtälern sowie Seen gestaltet. Das Vorhabengebiet selbst liegt innerhalb der Stadt Immenstadt, es handelt sich um eine bereits bebaute und versiegelte Fläche. Es entstehen daher mit Umsetzung des Planvorhabens keine nennenswerten (neuen) negativen Blickbeziehungen. Erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des Landschaftsbildes sowie von Bau- oder Bodendenkmälern bzw. Blickbeziehungen zu solchen Objekten durch das Bauvorhaben sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs als nicht erheblich einzustufen sind. Es bestehen keine ökologisch besonders hochwertigen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes. Allerdings bestehen im Plangebiet (potenzielle) Habitatstrukturen für Fledermäuse und verschiedene Brutvogelarten, weshalb entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG formuliert wurden.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Urbanes Gebiet (MU)	8.500	84,87

Flächenbilanz

davon öfftl. Verkehrsfläche Eigentümerweg	809	
davon öfftl. Verkehrsfläche Eigentümerweg f. Fußgänger/Notfahrzeuge	845	
davon private Grünfläche	1.051	
davon private Grünfläche: Spielplatz	616	
Öffentliche Verkehrsfläche	1.515	15,13
gesamt	10.015	100