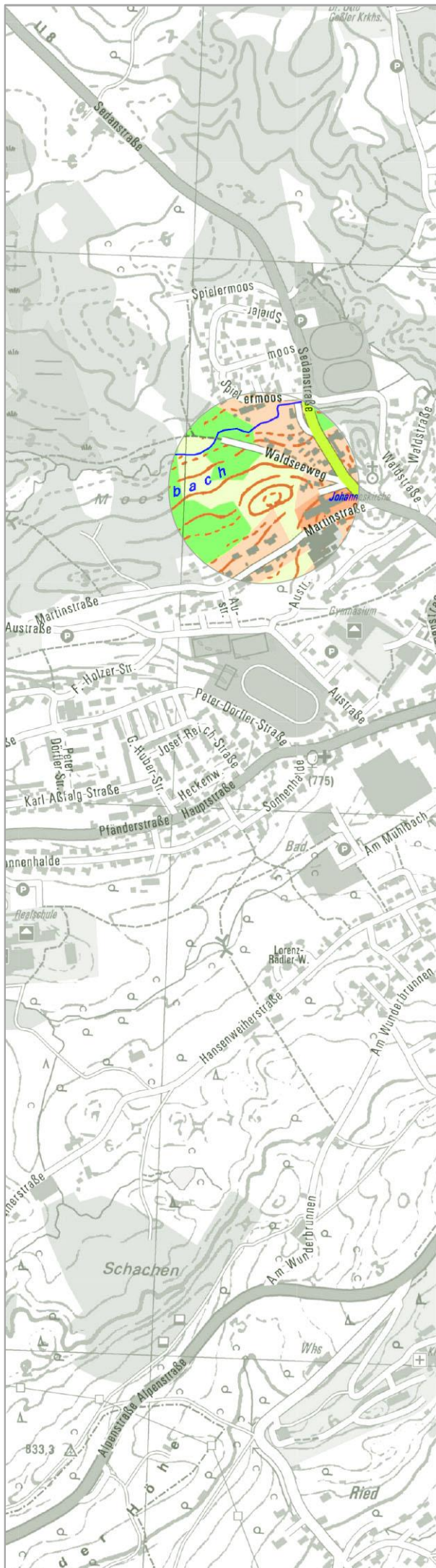




Stadt Lindenberg i. Allgäu Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2"

Der Stadtrat der Stadt Lindenberg im Allgäu hat in der Gemeinderatssitzung am 27.02.2023 den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" gem. Satzungstext als Satzung beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" erfolgte damals im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist seither rechtsverbindlich.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB sind alle Bauleitplanverfahren zu heilen, welche im o.a. Verfahren aufgestellt, als auch abgeschlossen wurden und sich innerhalb der Jahresfrist befinden. Da der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und abgeschlossen wurde, ist dieser ebenfalls von diesem Urteil betroffen.

Um den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" zu heilen, hat die Stadt Lindenberg im Allgäu die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen. Hierbei erfolgte eine Verfahrensumstellung auf das Regelverfahren. Durch die Umstellung wurde eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie die Erbringung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlich.

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1** Für den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die öffentliche Auslegung zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 stellt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

8.2.2.2 - Die FFH-Vorprüfungsunterlagen des Büro Sieber vom 28.02.2020 liegen uns nicht vor, so dass vorsorglich bestritten wird, dass die im B-Plan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen ausreichend sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sämtliche Gutachten und damit auch die FFH-Vorabschätzung waren Bestandteil der Unterlagen und wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereitgestellt. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau befindet in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass die fachgutachterlichen Ausführungen der FFH-Vorabschätzung mit Stand vom 28.02.2020 nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet sind. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sind daher ausreichend.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Vermeidung nach § 1a Absatz 3 BauGB:

Die mit Nr. 2.25 festgesetzte Absicht der Stadt, das Retentionsbecken naturnah zu gestalten wird von der unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt. Weiter könnte hier die Stadt auch Maßnahmen zur Förderung der Artenvielfalt verbindlich umsetzen ohne die technisch erforderliche Funktionsfähigkeit des Beckens zu beeinträchtigen.

Die untere Naturschutzbehörde gibt hierzu folgende Anregung:

Unterhalb der erforderlichen Gewässersohle des Retentionsbeckens sind Mulden anzulegen, in denen sich Wasser sammeln und temporär für eine ausreichende Zeitdauer halten kann. Diese flach überstauten Mulden sind dann geeignete Laichgewässer für Amphibien und Libellen sowie Lebensraum für Pflanzen der Feuchtgebiete und des Waldseemooses. Die flachen Mulden mindern aufgrund ihrer Lage unterhalb der geplanten Sohle des Retentionsbeckens nicht das erforderliche Rückhaltevolumen. Weiter schränken weder die Mulden noch die sich ansiedelnden Arten, die auf temporäre Gewässer angewiesen sind, die regelmäßige technische Unterhaltung ein (z.B. bei einer alljährlichen Mahd ab 15.07.).

Mit einer entsprechenden Planung und Festsetzung kann die Stadt einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung der lokalen Biodiversität leisten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu teilt die ökologische Bedeutung eines natur-nah gestalteten Retentionsbeckens. Da die Umsetzung des Retentionsbeckens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht bis ins letzte Detail ausgeplant ist, beinhaltet die entsprechende Festsetzung den Zusatz "soweit technisch möglich". Um jedoch weiterführende Anregungen zu einer ökologischen Aufwertung des Bereiches zu geben, ist bereits ein Hinweis zur "Förderung der Biodiversität im Retentionsbereich" enthalten. Dieser wird um die genannten fachlichen Anregungen ergänzt und bei der Umsetzung soweit möglich berücksichtigt. Bei Bedarf wird die Untere Naturschutzbehörde zur fachlichen Beratung hinzugezogen.

Stellungnahme vom 18.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Der Gemeinde Lindenberg i. Allg. stehen wir gerne beratend für eine naturnahe und den Zielen der bayerischen Biodiversitätsstrategie entsprechende Umsetzung des Punktes 5.10. (Retentionsbecken) des Bplan i.d.F. vom 12.09.2022 zur Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt greift den Vorschlag auf und wird bezüglich der naturnahen Umsetzung des Retentionsbeckens sehr gerne die Untere Naturschutzbehörde zur fachlichen Beratung hinzuziehen.

Stellungnahme:

Im Übrigen gelten unsere Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen, soweit nicht in den Bplan übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen wurden soweit möglich berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Wo immer dies nicht möglich war, wurde dies in den Abwägungen entsprechend begründet.

Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die von der Naturschutzbehörde geforderte Berücksichtigung des Eingriffes in das Landschaftsbild nicht eingehalten wird. Dadurch kommt es für uns als Anwohner und für die Spaziergänger zu einer erheblichen Einschränkung. Ferner stellen wir fest, dass der Aufwand für die Bebauung unverhältnismäßig zu den anderen Gütern wie Landschaftsbild, Naturschutz, Verschattung und Sicherheit des Hanges ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass die von der Naturschutzbehörde geforderte Berücksichtigung des Eingriffes in das Landschaftsbild nicht eingehalten wird, muss zurückgewiesen werden. Die Untere Naturschutzbehörde schreibt in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 18.11.2022 zu diesem Thema, dass das Vorhaben dazu geeignet ist "das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der Exposition und der Eigenart der vorhabensbedingt betroffenen Landschaft erheblich zu beeinträchtigen." Nach dieser zunächst grundlegenden Einschätzung heißt es weiter, dass die vorhandene Bebauung im Süd- und Nordosten unmittelbar von zwei Seiten an

den Geltungsbereich angrenzt und als bauliche Vorbelastung für die Eigenart des Landschaftsbildes sowie die Sichtbeziehungen zu werten sei. Diese Einschätzung wird insbesondere für die südöstliche Bestandsbebauung hervorgehoben, welche sich auch auf den unteren Teil des die Landschaft prägenden, eiszeitlichen Moränenhügels erstreckt und damit als wesentliche Vorbelastung auf die Eigenart dieses Landschaftsbestandteils einwirkt. Darüber hinaus attestiert die Behörde, dass die bestehende Erheblichkeit des Vorhabens durch die nach Südosten abgerückten Baugrenzen und die nach anderen Bestimmungen öffentlichen und privaten Grünflächen als naturnaher Puffer zwischen der festgesetzten allgemeinen Wohnbebauung sowie den Baugrenzen in geeigneter Weise vermindert wird.

Wie bereits oben erwähnt, sind die öffentlichen und privaten Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein erhöhter Aufwand für eine geplante Bebauung sorgt also nicht zwangsläufig dafür, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann und andere Belange höher zu gewichten sind. Allerdings sind vorliegend keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale gegeben, welche dem Bedarf gerecht werden. Daher hat sich die Stadt für die Überplanung von Außenbereichsflächen entschieden. Aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, ist die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar. Vorliegend spricht für die Wahl des Standortes, dass für den Bereich des Hauptortes eine ausreichend entwickelte Infrastruktur besteht. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Bereich ebenfalls an, da die Planung eine natürliche Abrundung des Hauptortes darstellt. Zudem ist anzumerken, dass im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf das natürliche Gelände intensiv betrachtet wurden. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um den Eingriff in den Hang und die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können. Im Ergebnis wurde die Variante gewählt, bei welcher der Eingriff in das natürliche Gelände am geringsten ist.

In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert diesem Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien. Darüber hinaus wurden in der Begründung unter Ziffer 8 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange abgearbeitet.

Stellungnahme vom 07.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Übrigen gelten unsere vorlaufenden Stellungnahmen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die ermöglichte Versiegelung.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Im westlichen Plangebiet werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung sowie dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes und der Sicherung des Waldrandes bzw. zum Schutz der Anwohner vor umfallenden Bäumen dienen. Die im Norden des Geltungsbereiches liegende Grünfläche dient der Retention.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Im westlichen Plangebiet werden öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung sowie dem Schutz des Landschaftsschutzgebietes und der Sicherung des Waldrandes bzw. zum Schutz der Anwohner vor umfallenden Bäumen dienen. Die im Norden des Geltungsbereiches liegende Grünfläche dient der Retention.
- Durch die Festsetzung, dass pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 2 Sträucher zu pflanzen sind, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzende Gehölze vermieden werden.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden, sowie aus gestalterischen Gründen, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultravioletttem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichten wird.
- Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, wird empfohlen die bestehenden Gehölze möglichst zu erhalten.

Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 13.442 Wertpunkten wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1493 der Gemarkung Lindenberg kompensiert. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen: Aufwertung der Flächen für den Naturhaushalt durch die Entwicklung von

artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen aus mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland.

Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1493 ausgeglichen. Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 658 Wertpunkten. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (Nasswiese) Rechnung zu tragen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 13.05.2022 von Bürger 7:

Stellungnahme:

Ebenso ist es mir wichtig, dass ein unabhängiges Gutachten wegen dem Natur- und Artenschutz erstellt wird.

Ich würde mich freuen, wenn meine Bedenken berücksichtigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert diesem Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien. Darüber hinaus wurden in der Begründung unter Ziffer 8 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange abgearbeitet. Wie in dieser Abarbeitung einleitend beschrieben, ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 17.05.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Als Anrainerin und Bürgerin der Stadt Lindenberg äußere ich mich zum geplanten Bauvorhaben wie folgt:

Das zu bebauende Grundstück kenne ich seit 6 Jahren - bin mindestens jeden 2. Tag auf der Wiese und in den angrenzenden Wäldern unterwegs.

Es ist eine Biowiese als erweiterten Lebensraum von Rotwild, Füchsen, Dachsen, Mardern und vielen weiteren Waldbewohnern. Von einem Intensiv Grünland, wie vorgetragen, ist keine Rede - erfreulicherweise wird dort höchstens 3 mal im Jahr gemäht!

Die Wiese ist bei ausgiebigem Regen ein Sumpf-eine Verdichtung ist fahrlässig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bestandsaufnahme des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass die derzeit vorhandene unbebaute Fläche für die Anwohner von besonderer Bedeutung ist. Allerdings ist festzuhalten, dass aus fachlicher Sicht von einem intensiv genutzten Grünland auszugehen ist. Die Intensität der Bewirtschaftung einer Wiese, und damit deren ökologischen Wertigkeit, lässt sich lediglich anhand der vorkommenden Arten bewerten. Die im Gebiet vorkommenden Pflanzen zeigen zweifelsfrei eine intensive Wiesennutzung an. Intensiv meint in diesem Zusammenhang eine häufige Mahd (mehr als zweimal im Jahr) und regelmäßige Düngegaben. Hierdurch ist die Artenvielfalt auf einige wenige, weitverbreitete und konkurrenzstarke Pflanzenarten begrenzt (bspw. Wiesen-Löwenzahn, Gewöhnliches Knäuelgras, Kriechender Günsel, Spitz-Wegerich, Gänseblümchen, Wiesen-Schaumkraut u.a.).

Das sich auf der Wiese bei ausgiebigem Landregen oder im Zuge von Starkregenereignissen kurzzeitig Wasser aufstaut, ist für Wiesen insgesamt nicht ungewöhnlich. Darüber hinaus ist anzumerken, dass Wiesen im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung ganz unabhängig von einer Bebauung bereits massiv durch Verdichtung beeinträchtigt werden. Das Umwelt Bundesamt schreibt dazu auf seiner Homepage:

"Fahrzeuge und Maschinen in der Land- und Forstwirtschaft sowie in der Bauindustrie sind in den letzten Jahrzehnten immer leistungsfähiger und zumeist auch schwerer geworden. In Extremfällen müssen Böden Fahrzeuggewichte von bis zu 60 Tonnen tragen. Im Vergleich dazu sieht die Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) für bundesdeutsche Straßen eine Obergrenze von 44 Tonnen vor. Landwirtschaftsmaschinen wie Mähdrescher wiegen bis zu 27 Tonnen, ein Rübenroder zum Ernten von Zuckerrüben bis zu 60 Tonnen und der Erntetransport bis zu 40 Tonnen. Solch große Lasten können Folgen für die Funktionsfähigkeit der Böden haben. Einerseits verringern sich die landwirtschaftlichen Erträge, andererseits verschlechtern sich die Lebensbedingungen für die

Bodenorganismen, außerdem kann die Versickerung von Regenwasser in den Boden eingeschränkt werden." (abgerufen unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/bodenbelastungen/verdichtung#bodenverdichtung-ein-problem> abgerufen zuletzt am 12.09.2022).

Die Stadt ist jedoch grundsätzlich der Ansicht, dass Versiegelungen und Verdichtungen — insbesondere aufgrund des Klimawandels — auf ein absolutes Minimum reduziert werden sollten. Daher ist die Stadt darum bemüht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu entsprechen. Allerdings sind vorliegend keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale gegeben, welche dem Bedarf gerecht werden. Daher hat sich die Stadt für die Überplanung von Außenbereichsflächen entschieden. Dies wird aber im Zuge künftiger Planungen in jedem Einzelfall stets neu geprüft werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Am 20.07.2019 berichtete der "Westallgäuer" darüber, dass im angrenzenden Schutzgebiet "mittlerweile eine Population an Ringelnattern" in Erscheinung tritt.

Wir gehen davon aus, dass eine diesbezügliche Untersuchung für das angrenzende Baugebiet nicht erfolgt ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet hinsichtlich seiner Eignung für ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bewertet. Die Ringelnatter ist in Deutschland gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine besonders geschützte Tierart. Unabhängig davon konnte ein Vorkommen der Ringelnatter nicht bestätigt werden. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert dem genannten Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien.

Stellungnahme:

8.2.1.2 - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht Büro Sieber vom 05.05.2020:

Insoweit wird beanstandet, dass die Begehung bereits im April 2020 erfolgte und für das laufende Planungsverfahren daher nicht mehr hinreichend aktuell ist. Außerdem geht aus dem Stadtratsprotokoll und der Zeitungsberichterstattung nicht hervor, dass dieser Bericht dem Stadtrat bei der Beschlussfassung vorlag.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet hinsichtlich seiner Eignung für ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bewertet. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert dem genannten Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien. Sämtliche Gutachten und damit auch der Artenschutzrechtliche Kurzbericht waren Bestandteil der Unterlagen und wurden im Zuge der öffentlichen Auslegung zur Einsicht bereitgestellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 13 sowie Stellungnahme vom 23.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

2. Tierwelt

Im geplanten Baugebiet sagen sich Fuchs und Has gut Nacht

Das ist fast wörtlich zu nehmen, es gibt einen Wildwechsel für Rehe, gut sichtbar, gesehen werden regelmäßig Feldhasen und Füchse, der Baum / die hohen Büsche gegenüber Waldseeweg 4 sind Markierbäume in denen sich - aktuell letzten Monat - Drosseln getroffen/gesammelt haben. Nun sind Drosseln nicht die schützenswertesten Vögel der Welt, allein, wenn hier gebaut wird, entfällt auch dieses kleine Biotop.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet

hinsichtlich seiner Eignung für ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bewertet. Die genannten Arten zählen in Deutschland nicht zu den streng geschützten Tierarten. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert dem genannten Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG:

Die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 sind nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet.

Mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 sind handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den nachvollziehbaren und begründbaren fachgutachterlichen Ausführungen im artenschutzrechtlichen Kurzbericht mit Stand vom 05.05.2022 wird begrüßt.

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu wird dafür Sorge tragen, dass die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden und damit handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen sind.

Stellungnahme vom 18.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Im Übrigen gelten unsere Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen, soweit nicht in den Bplan übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen wurden soweit möglich berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Wo immer dies nicht möglich war, wurde dies in den Abwägungen entsprechend begründet.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 6:

Stellungnahme:

Ebenso ist es mir wichtig, dass ein unabhängiges Gutachten wegen dem Natur- und Artenschutz erstellt wird.

Ich würde mich freuen, wenn meine Bedenken berücksichtigt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 05.05.2020 erstellt. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert diesem Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2022 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien. Darüber hinaus wurden in der Begründung unter Ziffer 8 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Umweltbelange abgearbeitet. Wie in dieser Abarbeitung einleitend beschrieben, ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt.

Stellungnahme vom 20.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 20:

Stellungnahme:

Bei Verlust der Freifläche geht mit dem nur zweimal im Jahr gemähten Grünland wichtiger Lebensraum und Jagdgebiet für zahlreichen Tiere wie Maulwurf, Bussard, Rehe, Feldhasen, Molche, und kürzlich gesichteten Kreuzotter sowie Pflanzen verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf den Natur- und Artenschutz ist festzuhalten, dass diese Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes selbstverständlich ermittelt und bewertet werden. Durch das Büro Sieber, als unabhängiger Fachgutachter, wurde ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom

05.05.2020 erstellt. Dabei wurde das gesamte Plangebiet hinsichtlich seiner Eignung für ein Vorkommen streng geschützter Tierarten bewertet. Die genannten Arten zählen in Deutschland nicht zu den streng geschützten Tierarten. Die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert dem genannten Kurzbericht in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022, dass "die fachgutachterlichen Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Kurzberichts mit Stand vom 05.05.2020 [...] nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet" und dass "mit Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nach Pkt. 6 [...] handlungsbezogene Erfüllungen der Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht zu besorgen" seien.

Sicherlich bietet jede Wiese einer gewissen Anzahl an Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum; die überplante Wiese stellt im Vergleich zu bspw. Flachland-Mähwiesen jedoch einen artenarmen Lebensraum dar. Die Intensität der Bewirtschaftung einer Wiese, und damit deren ökologischen Wertigkeit, lässt sich lediglich anhand der vorkommenden Arten bewerten. Die im Gebiet vorkommenden Pflanzen zeigen zweifelsfrei eine intensive Wiesennutzung an. Intensiv meint in diesem Zusammenhang eine häufige Mahd (mehr als zweimal im Jahr) und regelmäßige Düngegaben. Hierdurch ist die Artenvielfalt auf einige wenige, weitverbreitete und konkurrenzstarke Pflanzenarten begrenzt (bspw. Wiesen-Löwenzahn, Gewöhnliches Knäuelgras, Kriechender Günsel, Spitz-Wegerich, Gänseblümchen, Wiesen-Schaumkraut u.a.).

Die Bedeutung des Hangs für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Es gilt jedoch folgendes festzuhalten: Jede Bauleitplanung verursacht einen Eingriff in verschiedene öffentliche und/oder private Belange dar. Dies ist unvermeidbar. Es gilt im Rahmen des Abwägungsvorganges die unterschiedlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen und einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass auf Grund der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich ist und auf Grund der Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu in der Westallgäuer- Hügellandschaft mit großer Wahrscheinlichkeit von einer hängigen und peripheren Lage auszugehen ist. Die Stadt hat jedoch im Ergebnis dem Belang des Wohnraumbedarfs mehr Gewicht beigemessen. Durch das gewählte Festsetzungskonzept sind die Auswirkungen der Planung aus Sicht der Stadt jedoch verträglich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an Wohngebiete und Straßen. Im Norden und Westen grenzen Waldgebiete und das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" an das Vorhabengebiet an. Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Fläche in Bezug auf die Flora eher artenarm. Im östlichen Bereich der Fläche befindet sich einige Gehölze.

- Abgesehen von Hinweisen auf Brutvorkommen verschiedener ubiquitärer Vogelarten fanden sich keine weiteren Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Tierarten (artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 05.05.2020).
- Es besteht eine geringe Artenvielfalt aufgrund der intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands). Es besteht eine geringe Vorbelastung aufgrund von Lärm und optischen Störungen/Irritationen durch das angrenzende Wohngebiet.
- Dem Plangebiet kommt aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche und der angrenzenden Bebauungen und Straßen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt zu.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum, der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. In Folge der heranrückenden Bebauung wird der angrenzende Wald in gewissem Umfang beeinträchtigt. Die dort lebenden Tiere können durch Haustiere oder den vom Wohngebiet ausgehenden Freizeitlärm gestört werden.
- Biologische Vielfalt: Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büros Sieber (Fassung vom 05.05.2020) aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in die Planung einbezogen (Erhalt der Gehölze, Beachtung der Brutzeiten). Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie R SBB "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen" (im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 05.05.2020 noch RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen") durchgeführt werden. Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen ist aus

gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

- Zur Durchgrünung der geplanten Bebauung sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (Pflanzliste in den Festsetzungen).
- Öffentliche Grünflächen: Im Bereich der Retentionsmulde findet eine naturnahe Begrünung mit einem natürlichen Böschungswinkel statt. Weiterhin ist eine Eingrünung zur Einhaltung des Waldabstandes vorgesehen. Im Bereich des Geh- und Fahrrechts ist eine sickerfähige Befestigung zulässig. In diesem Bereich ist auch die unterirdische Verlegung von Abwasserleitungen zulässig. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Private Grünflächen: Die Unterirdische Verlegung von Niederschlagswasserleitungen im Bereich der geplanten privaten Grünfläche zur Eingrünung und Waldabstand ist zulässig. Auf den privaten Grundstücken sind landschaftsgerechte und naturnahe Gärten anzulegen. Bedeckte Bereiche mit Kies, Schotter oder Steinen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen, sind nicht zulässig. Traufstreifen sind von max. 30 cm Breite entlang der Gebäudekanten zulässig. Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig
- Als Insektenschutzmaßnahme werden im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen verwendet, die einen nach unten gerichteten Lichtstrahl und vollständig eingekofferte LED-Lampen (oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende) vorweisen zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 30.04.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Es werden Hinweise und Empfehlungen zu Altlasten und Bodenschutz sowie vorsorgendem Bodenschutz gegeben. Der Planung stehen keine Bedenken entgegen.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

2. Der Geo-Bericht und Geo-Erläuterungsbericht vermitteln eine schwierige Geologie des in steiler Hanglage (würmeiszeitliche Moränenablagerung, die von Süd nach Nord auf einer Strecke von rd. 50 m von rd. 780 m ü.NN um rd. 11,5 m auf rd. 768,5 m ü.NN mit einem Gefälle von rd. 22,8 % oder rd. 12,9 Grad stark abfällt) vorgesehenen Baubereiches. Die Gefahr einer Hangrutschung wurde erkennbar nicht untersucht, obwohl bei einem Baugebiet (Wohngebiet W5) im Stadtgebiet bei ähnlichen Voraussetzungen am 29.1.2021 eine anliegergefährdende Hangrutschung eingetreten ist (Zeitungsberichte im "Westallgäuer" vom 30.01.2021 und 20.02.2021).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Gefahr einer Hangrutschung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Ein Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei dokumentierten Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Stellungnahme:

3. Als Folge einer am 21.07.2020 durchgeführten Rammbohrung zeigten sich, ausweislich eines am 09.03.2021 erstellten Fotos (Fotocollage incl. Rammbohrung vom 21.07.2020), deutlich erkennbare Veränderungen der Hangoberfläche im Bohrbereich. Dies alles hat bei den Anliegern des Waldseewegs die ernsthafte Befürchtung einer Hangrutschung aufkommen lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch festzuhalten, dass am 21.07.2020 keine Rammbohrungen durchgeführt wurden. Vielmehr wurden am 21.07.2020 Baggerschürfe durchgeführt. Nach Sichtung der Veränderung der Hangoberfläche am 29.03.2021 wurde festgestellt, dass sich diese an den Standorten der angelegten Schürfgruben vom 21.07.2020 zeigten. Es ist davon auszugehen, dass sich die Verfüllung der Schürfgruben über die Zeit in Verbindung mit versickerndem Niederschlagswasser in diesen aufgelockerten Bereichen nachträglich uneinheitlich gesetzt hat. Diese Setzungen zeigten sich oberflächlich als lokal Absenkungen und lassen kein Rückschluss auf die Gefahr der Hangrutschungen zu, da sie einzig aus den durchgeführten Baggerschürfungen resultieren.

Stellungnahme:

4. Die Gefahrenhinweiskarte Alpen und Alpenvorland des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für den Landkreis Lindau (Bodensee), Auflage Februar 2018, führt den Planbereich als rutschgefährdetes Gebiet (Abb. 8) und listet eine Reihe von Rutschungen in der näheren Umgebung beispielhaft auf. Weitere Rutschungen sind im Nahbereich bekannt (Gemeinden Opfenbach, Heimenkirch und Primisweiler bei Wangen i.Allg.). Im Abschnitt 7 der Gefahrenhinweiskarte wird auf ein Hinweisschreiben des LfU zum Verwaltungsvollzug vom 16.08.2017 hingewiesen und bezgl. der Aufstellung von Bauleitplänen angemerkt, dass sich eine Gemeinde, die eine Fläche in einem Geo-Gefahrenbereich überplanen will, im Rahmen der Abwägung mit den bestehenden Risiken auseinandersetzen muss. Im Rahmen der Behördenbeteiligung könne das LfU hinzugezogen werden, das Hinweise für den jeweiligen Einzelfall geben und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen empfehlen oder an spezialisierte Gutachter verweisen kann. Die Stadt hat im Rahmen des B-Plan-Verfahrens u.E. eine besondere Sorgfaltspflicht, bei entsprechenden Hinweisen die Bauwilligen, aber auch die vom B-Plan betroffenen Nachbarn, vor einem geologischen und finanziellen Desaster zu schützen. Auch deshalb, weil die späteren Bauherren offenbar selbst für ihren Schutz verantwortlich sind und gefährdete Nachbarn dann, wenn aufgrund von Naturereignissen Schäden eingetreten sind, mangels schuldhafter Verursachung oft keinen Schadenersatzanspruch haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Gefahr einer Hangrutschung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Einen Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei dokumentierten Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Laut Geotechnischem Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH zur Erschließung des Baugebietes "Dürrenbühl" der Stadt Lindenberg im Allgäu in der Fassung vom 15.04.2019, ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich. Darüber hinaus wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Auf diese Weise können Gefährdungen durch Hangrutsche auf Ebene der Baugenehmigung genauer bewertet und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Stellungnahme:

5. Hinzu kommt, dass die schadensverursachende Intensität der Regenereignisse deutlich zugenommen hat. So mussten die regionalen Feuerwehren im Jahresverlauf 2021 wiederholt ausrücken, zuletzt am 15./16.07.2021, wo rd. 200 Feuerwehrleute im Einsatz waren. Zu erwähnen ist noch, dass im erwähnten Kriteriensteckbrief im 3. Abschnitt "Kriterienentwicklung für die Naturgefahr Starkregen" unter Ziff. 3.3 auf Seite 40 in der Abbildung 3-1: Klassifizierte Niederschlagsintensitäten auf Basis von KOSTRA-Daten, aus einer 5-stufigen Skala der B-Planbereich in die Starkregenintensität 5 (sehr hoch) eingeordnet wurde. Im Hinblick auf den Klimawandel geht auch das LfU in der Broschüre "Bayerns Klima im Wandel - Klimaregion Alpenvorland- "Stand April 2021, auf Seite 12 ff. davon aus, dass im Alpenvorland in größerem Umfang als in anderen Regionen Bayerns auftretende Starkniederschläge, in Zukunft möglicherweise "noch häufiger und intensiver als bisher" auftreten. Dadurch nimmt auch das Risiko von Sturzfluten und Erdrutschen weiter zu. Es ist davon auszugehen, dass die Gefahr einer Hangrutschung, zumal bei der vorhandenen steilen Hanglage, durch entsprechende Regenereignisse deutlich erhöht wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Starkniederschlägen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt stimmt der These generell zu, dass durch klimatische Veränderungen, insbesondere durch Starkniederschläge im worst-case Fall Hangverformungen (Rutschungen) auftreten können, die sowohl im Bereich bebauter als auch unbebauter Areale vorkommen können. Wo und wie stark diese ausfallen werden, lässt sich geotechnisch jedoch nicht exakt vorhersagen und ist vor allem abhängig von den im Einzelfall auftretenden Wetterereignissen.

Das Thema der Niederschlagswasseraufnahme wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes aufgearbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Extremfall oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

Aus den Geo-Berichten ist u.E. hervorzuheben:

a) Die vorgefunden Böden wurden in den Geo-Berichten als "stark wasserempfindlich und als "verdichtungsempfindlich" und -zumindest einschl. Verwitterungsdecke (ca. 2 m unter Geländeoberkante) als "mäßig tragfähiger Untergrund" eingestuft.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den vorgefundenen Böden wird zur Kenntnis genommen. Die Fa. BauGrund Süd wurde mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um überwiegend lehmig geprägtes Substrat. In Kontakt mit Wasser oder Nässe (z.B. innerhalb der offenen Baugrube) weicht dieser lehmige Boden auf, sodass sich dessen Tragfähigkeit an den Kontaktflächen weiter reduziert. Dies hat Einfluss auf die Bauwerksgründung jedoch nicht auf die Hangstabilität. Daher wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt.

Stellungnahme:

b) Die Erkenntnisse der Geo-Berichte beruhen in wesentlichen Bereichen auf Annahmen.

So wird u.a. ausgeführt,

- dass nach Niederschlagsereignissen mit der Bildung von Hang- und Hangzugwasser "zu rechnen" sei,
- dass "davon auszugehen" sei, dass das Wasser zwischen den Bodenschichten abfließt und bei der Baugrunduntersuchung (einmalige Baggerschürfe am 29.3.2019 mit einer Tiefe von 2,7m -3,4 m) keine Grundwasserhorizonte angetroffen wurden.

Im Widerspruch hierzu mussten die Anwesen Waldseeweg 8, 6 und 4 in der Vergangenheit bautechnische Maßnahmen gegen (z.T. heftig) anströmendes Grundwasser vornehmen lassen.

Weil Bodenschichten beim Kontakt mit Wasser aufweichen und die Konsistenz verringern (lt. Geo-Berichte), erhöht sich hierdurch der Untersuchungszwang im Hinblick auf die zu erwartende Gefahr von Hangrutschungen und die damit verbundene Gefahr für die am Hangfuß liegenden Anlieger.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie oben bereits aufgeführt, wird im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Es wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. Aufgrund der reduzierten Detailkenntnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mussten teilweise Annahmen getroffen werden. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt.

Stellungnahme:

c) Die Geo-Berichte wurden zudem unter Vorbehalt erstellt, da keine Kenntnis über die genaue Lage der geplanten Baufenster und -massen sowie der Erschließungsstraße bestand.

Die Berichte enthalten neben einer Reihe von Vorbehalten die dringende Empfehlung, nach Vorlage konkreter Pläne weitere Untersuchungen vornehmen zu lassen und im Zuge der Baumaßnahme für jedes einzelne Bauvorhaben noch individuelle Untersuchungen (Lastenpläne, Setzungsberechnungen, Ausführungspläne) vorzunehmen im Hinblick auf eine individuelle Baugrunduntersuchung.

Hierüber ist im Planentwurf nichts enthalten, wodurch sich das Sicherheitsgefühl der am Hangfuß lebenden Anlieger in keinsten Weise erhöht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den geologischen Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Die Fa. BauGrund Süd wurde mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Es wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Si-

tuierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt.

Stellungnahme:

d) Das Anliegerschreiben vom 27.05.2021 hat offenbar nur bewirkt, dass auf eine Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet oder in einem dort liegenden Versickerungsbecken verzichtet wurde. Der Planentwurf sieht nun objektbezogene Zisternen und ein Retentionsbecken, jeweils mit gedrosselten Abläufen in das Kanalsystem des Abwasserverbandes Rothach vor. Dies bietet jedoch keine Gewähr dafür, dass (nicht auszuschließende) künftige Schäden am Ableitungssystem oder eine spätere (dann wohl nicht mehr kontrollierte beziehungsweise kontrollierbare) Bau- und Grundstücksnutzung dazu führen, dass sich auch dadurch eine unkontrollierte Hangentwicklung ergeben kann, zumal durch die Bebauungsvorhaben das Grundwasser (Hangwasser) angestaut wird und damit Auswirkungen auf die Hangstabilität zu erwarten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Versickerung des Oberflächenwassers wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

e) Die Bodensituation des Westallgäus ist von einer Moränenlandschaft geprägt, die aufgrund der instabilen Bodenzusammensetzung zu Hangrutschungen neigt. Ergänzend wird insoweit auf Folgendes hingewiesen:

Die Gefahrenhinweiskarte des LfU erinnert unter Ziff. 1, dass man sich auch in Mittelgebirgsräumen oft der Gefahrenlage bewusst ist und infolge des starken Reliefs grundsätzlich mit geogenen Naturgefahren, u.a. Hangrutschungen zu rechnen ist, wobei die Gefahrensituationen oftmals falsch eingeschätzt oder vernachlässigt würde.

Unter Ziff.2 wird Wasser, vor allem langanhaltendes Niederschlagswasser, Starkregen, Schneeschmelze oder menschliches Zutun als häufigster Auslöser von Rutschungen erwähnt. Des Weiteren wird erwähnt, dass Materialumlagerungen wie eine Erhöhung der Auflast (z.B. Aufschüttung) oder die Verringerung des Widerlagers (z.B. durch Abgrabung am Hangfuß) Rutschkörper reaktiveren oder zur Neubildung von Rutschungen führen können. Wobei "Rutschungen ... meist keine einmaligen abgeschlossenen Ereignisse (sind), sondern aktive und inaktive Phasen wechseln sich ab."

Obwohl nicht parzellenscharf, ist auf der Abb. 8 der Gefahrenhinweiskarte zu erkennen, dass der B-Plan-Bereich als rutschungsgefährdet dargestellt wird. Die steile Hanglage und die bekannte geologische Moränenstruktur entspricht offenbar den in der Gefahrenhinweiskarte dokumentierten, in der Nähe liegenden Schadenfällen wie die Abbildungen 3, 4, 5, 6, 13 und 14 zeigen sowie die nicht erwähnten Abrutschungen im Zuge der B 308. Zudem sind seit 2021 Hang- und Straßenrutschungen aufgetreten in den benachbarten Gemeinden Opfenbach und Heimenkirch.

In der Gefahrenkarte (noch) nicht erwähnt, jedoch hervorzuheben ist eine massive Hangrutschung in Lindenberg-Goßholz am 29.01.2021 im neuen Baugebiet "Am Schachen" (Wohngebiet W5), das lt. Zeitungsberichte "Westallgäuer vom 31.01.2021 und vom 20.02.2021" von Anfang an aufgrund der Hanglage als schwierig zu bebauen galt und wo nach Aussage der damaligen Stadtbaumeisterin für Hangsicherungsmaßnahmen schnell mal "zwischen 100.000 und 300.000 Euro Zusammenkommen".

Ob die geplanten Grundstücke mit dem vorhandenen Risiko noch der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, muss an dieser Stelle bezweifelt werden, denn während der Bürgermeister beim Wohngebiet W5 noch auf einen "sensationell günstigen" Preis hinwies und darauf, dass die Käufer ein Gutachten der Stadt beim Kauf erhalten hatten, werden die Grundstücke "Am Dürrenbühl-Teil 2" wohl ganz überwiegend von Privat verkauft und die Erkenntnisse zur extrem schwierigen Geologie im laufenden Verfahren ganz offensichtlich nicht öffentlich gemacht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Hangrutschung in Lindenberg-Goßholz am 29.1.2021 wird zur Kenntnis genommen. Hieraus lassen sich keine Rückschlüsse auf den vorliegenden Planbereich ziehen, da keine Kenntnisse zum tieferen Untergrund (tiefe Gleitfuge) vorliegen und somit kein Vergleich der Situation angestellt werden kann. Konkrete Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung lassen sich daraus nicht erkennen.

Stellungnahme:

f) Wie unter e) ausgeführt, spielt u.a. Niederschlagswasser eine wichtige Rolle. Im erwähnten Kriteriensteckbrief ist der Bereich Dürrenbühl bezüglich der Starkregenintensität aus einer 5-stufigen Skala der Stufe 5 (sehr hoch) zugeordnet worden (vgl. Kriteriensteckbrief Abschnitt 3, Ziffer 3.3 in Abbildung 3-1 auf Seite 40).

Auch das LfU geht in seiner Broschüre Klimaregion Alpenvorland auf Seite 12 ff. davon aus, dass bereits bisher im Alpenvorland in größerem Umfang als in anderen Regionen Bayerns Starkniederschläge auftreten, die in Zukunft möglicherweise "noch häufiger und intensiver als bisher" Vorkommen. "Dadurch nimmt auch das Risiko von Sturzfluten und Erdrutschen weiter zu.

Mit dieser Feststellung und der entsprechenden Zukunftsprognose ist zu erwarten, dass sich die Gefährdungslage einer Hangrutschung noch verschärft und damit bereits heute einer intensiven Begutachtung und ggf. aufwendiger Sicherungsmaßnahmen bedarf, die nicht in das Gutdünken des privaten Grundstücksbesitzers, sondern schon im Bebauungsplanverfahren auf öffentlich-rechtlicher Ebene geklärt werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Starkniederschlägen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt stimmt der These generell zu, dass durch klimatische Veränderungen, insbesondere durch Starkniederschläge im worst-case Fall Hangverformungen (Rutschungen) auftreten können, die sowohl im Bereich bebauter als auch unbebauter Areale vorkommen können. Wo und wie stark diese ausfallen werden, lässt sich geotechnisch jedoch nicht exakt vorhersagen und ist vor allem abhängig von den im Einzelfall auftretenden Wetterereignissen.

Das Thema der Niederschlagswasseraufnahme im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes aufgearbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

g) In einer im Internet veröffentlichten Masterarbeit von Dipl.Ing. Bianca Taferner, BSc, vom Mai 2014 zum Thema "Erdrutsche; Ursachen-Bewältigung-Sanierung" werden Erdrutsche weltweit zu den am weitest verbreiteten geologischen Gefahren gezählt. Im Abschnitt 2.4, Seiten 20 ff, führt Taferner u.a. aus, dass

- die Bodenbeschaffenheit die Hangstabilität und die Erdrutschgefahr beeinflussen;
- dabei Wasser eine große Gefahr darstellt, denn ist der Boden feucht, werden die Bodenteilchen durch die Oberflächenspannung des Wassers zusammengehalten. Ist im Boden jedoch das

Wasser gestaut, werden die Körner auseinandergedrängt und ein Erdbeben kann entstehen. Dabei wird

- als besonders gefährlich auf akute Auslöser, wie z.B. ein rasches Auftauen des gefrorenen Bodens oder ein heftiger Regenguss hingewiesen;
 - u.a. durch Abtragungen am Hangfuß oder an der Oberfläche oder wenn der Hang durch Fließwasser unterspült ist, dies Rutschungen hervorrufen kann,
- wobei

- tonige oder lehmige Böden Abrutschungen begünstigen.
- 40 % der Erdbeben durch den Menschen ausgelöst werden, wobei die Besiedlung ein wichtiger Risikofaktor sei.

Als vorbeugende Maßnahmen und zur Gefahrenbeurteilung führt Taferner unter Ziff. 2.6.1 und 2.6.2 (S. 27 ff) u.a. Folgendes aus, wobei anzumerken ist, dass u.E. entsprechende Untersuchungen bisher nicht (ausreichend) vorgenommen wurden:

- Besonders wichtig: Erkundung der Grundwasserverhältnisse
- Bei gefährdeten Hängen zur Gefahrenbeurteilung die Tiefe der Gleitfläche ermitteln, zumal bei Zunahme von Niederschlägen die Wahrscheinlichkeit von Rutschungsereignissen steigt.
- Eine große Bedeutung für die Hangstabilität hat die Feststellung geologischer Kennwerte wie z.B. Trennflächengefüge, Dichte, Porenvolumen und Diskontinuität im Material (vgl. Abschnitt 3 bei Taferner).
- Ermittlung hydrologischer und hydrogeologischer Faktoren wie: hydraulischer Druck von Kluft- oder Trennfugenwasser, beziehungsweise bei Lockergestein des Porenwassers, da ein Überdruck Rutschung hervorrufen kann.
- Feststellung geomorphologischer Parameter wie z.B. die Hangneigung und Hangmorphologie.
- Auch die Auswirkungen der klimatischen Faktoren, z.B. Frost-Tau-Wechsel und Temperaturschwankungen ist zu berücksichtigen.

Unter Abschnitt 3.1 (Boden- und felsmechanische Aspekte), S. 44 ff. führt Taferner weitere, die Hangstabilität beeinflussende Faktoren auf wie z.B. die Kohäsion und die Reibungskraft, wobei erneut unter Hinweis auf die schwächende Wirkung des Wassers darauf hingewiesen wurde, dass folgende hydrologische Gegebenheiten ein Rutschereignis hervorrufen können und deshalb zu prüfen sind:

- Porenwasserdruck: Porenwasser kann einerseits in Schichten verteilt oder in einer durchlässigen Schicht unterhalb oder zwischen schlechter durchlässigen Schichten wirken. Gleichförmiges Porenwasser führt zu einer Durchnässung und kann so zu einer Destabilisierung des Hanges führen. Tritt Porenwasser in einer durchlässigen Schicht unter oder zwischen weniger

durchlässigen Schichten auf, können Überdrücke entstehen und die Stabilität negativ beeinflussen.

- Strömungsdruck: Fließt Wasser einen Hang hinab, führt dies zu einer talwärts gerichteten Spannung, die als zusätzlich treibende Kraft wirksam wird.
- Erosion: Eine Erosion kann ein Auswaschen von Feinteilen bewirken und somit zur Destabilisierung des Hanges führen. Es besteht die Möglichkeit, den Einfluss des Wassers auf die Hangstabilität mithilfe von Berechnungsverfahren zu quantifizieren. Ein Beispiel dafür ist das Verfahren nach Bishop.

Alle vorstehenden Informationen lassen unter Würdigung der bisher vorliegenden Erkenntnisse aus den Geo-Berichten erhebliche Zweifel aufkommen, ob seitens der Stadt die notwendigen Grundlagen ermittelt wurden zur Beurteilung einer Gefährdungslage durch Hangrutschungen und ob diese Informationen sachgerecht abgewogen wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Auszüge aus einer im Internet veröffentlichten Masterarbeit zum Thema "Erdrutsche, Ursachen-Bewältigung-Sanierung" werden zur Kenntnis genommen. Aus den Auszügen lassen sich keine Rückschlüsse auf den vorliegenden Planbereich ziehen, da keine Kenntnisse zum tieferen Untergrund (tiefe Gleitfuge) vorliegen und somit kein Vergleich der Situation angestellt werden kann. Konkrete Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung lassen sich daraus nicht erkennen.

Stellungnahme:

q) Nach Rd.Nr. IV.4.3.32 sind für größere Aufschüttungen oder Abgrabungen die §§ 30 bis 37 BauGB zu beachten. Dies hat Auswirkungen für die geplante Abtragung des Hanghügels beziehungsweise die Tieferlegung eines problematischen Baugrundstückes lt. Zeitungsbericht vom 23.03.2022.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass für größere Aufschüttungen oder Abgrabungen die §§ 30 bis 37 BauGB zu beachten sind wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

2.28 - Geh- und Fahrrecht mit sickerfähiger Befestigung: Versickerung lt. Geo-Untersuchung nicht möglich

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Laut dem Geotechnischen Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH zur Erschließung des Baugebietes "Dürrenbühl" der Stadt Lindenberg im Allgäu in der Fassung vom 15.04.2019, weisen die bindigen und Feinkornreichen

Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne Durchlässigkeitsbeiwerte auf, welche nach DWA A-138 kein sickerfähiges Bodensubstrat darstellen. Die Festsetzung zu sickerfähigen Belägen hat neben der potenziellen Versickerung von geringsten Mengen Niederschlagswasser jedoch auch weitere positive Eigenschaften (bspw. Reduktion der Wärmeabstrahlung aufgrund verringelter Versiegelung). An der Festsetzung zu sickerfähigen Belägen wird daher festgehalten.

Stellungnahme:

2.32 - Bodenbeläge in den privaten Grundstücken: Wegen fehlender Grasnarbe dürfte sich eine negative Auswirkung für die Hangstabilität ergeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In den Zwischenräumen der gewählten Bodenbeläge (bspw. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) siedeln sich bereits nach kurzer Zeit unterschiedliche Pflanzenarten an. Die Freihaltung dieser Beläge von Pflanzenwuchs kostet dem ästhetisch anspruchsvollen Grundstückseigentümer einiges an Pflegeaufwand. In Kombination mit dem jeweiligen Bodenbelag ist also von einer ähnlichen Hangstabilität auszugehen, wie dies bei geschlossener Grasnarbe der Fall ist. Eine erhöhte Gefährdung lässt sich aus Sicht der Stadt hierdurch nicht ableiten.

Stellungnahme:

5.20 - Bodenschutz: Der geotechnische Bericht vom 19.4.2019 (Ziffer 7) hatte Grenzwertüberschreitungen zur BBodSchV offenbart (z.B. Zink). Die dortigen Feststellungen enden im letzten Absatz mit der Feststellung, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von (Bau-)Aushubarbeiten auch höher belastetes Material angetroffen wird. Deshalb steht dort die Aussage, dass bei einer ortsfremden Verwertung von anfallendem Bodenmaterial die Einstufung des Materials vor Abfuhr mit der annehmenden Stelle sowie der zuständigen Fachbehörde abzustimmen ist. Insofern ist die Regelung in 5.20 nicht ausreichend, wenn dort von "sollen" gesprochen wird. Dies gilt insbesondere für die Überprüfung des Bodenaushubes als Sollbestimmung (Absatz 2 in Ziff. 5.20); ebenso für die Verwertungsempfehlung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In gleicher Weise ist die Regelung in den Absätzen 4 ff.

Wo ist im Zusammenhang mit den Baustellen die Abgrenzung der Flächen, die sich außerhalb des befahrbaren Bereiches befinden?

Ob die Regelungen den Inhalten des geologischen Untersuchungsberichtes vom 15.4.2019 genügen, ist ebenfalls fraglich beziehungsweise zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Bei den Ausführungen unter Ziffer 5.20 (Bodenschutz) handelt es sich lediglich um einen Hinweis, welcher die Bauherrschaft

über die Anforderungen beim Umgang mit Bodenmaterialien informieren soll. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die überplanten Flächen nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten sind. Außerdem wurde die Fa. BauGrund Süd mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Es wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt.

Stellungnahme:

5.23 - Baugrunduntersuchung: Die Aussage, es könne von einer Bebaubarkeit ausgegangen werden, ist in Zweifel zu ziehen.

Auf die Probleme des geologischen Untersuchungsberichtes vom 15.04.2019 mit den darin enthaltenen Hinweisen, ggf. ergänzt durch Aussagen im Erläuterungsbericht zur Standsicherheitsuntersuchung der Erschließungsstraße, wird in keinsten Weise hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bebaubarkeit der Flächen wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht, die die fachliche Einschätzung des Gutachters erschüttern. Die durchgeführten Untersuchungen durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH kommen zu dem Ergebnis, dass von einer Bebaubarkeit der Flächen auszugehen ist. Zwar führt der Gutachter ebenfalls aus, dass eine Bebaubarkeit im Einzelfall von etwaigen Maßnahmen abhängig gemacht werden kann. Die Festlegung der Maßnahmen wird jedoch auf Ebene der Baugenehmigung verlagert.

Stellungnahme:

7.2.11, 7.2.11.1, 7.2.11.2 - Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Festsetzung der Gebäudehöhen die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.

Zudem widerspricht die Aussage, die dargestellten Bauflächen erscheinen aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet, den vorliegenden GEO-Berichten. Dies, wie auch die Aussage, mit

landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen müsse gerechnet werden, verharmlosen die Erkenntnisse der Geo-Berichte.

Die vorliegende Planung ist das Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung. Insoweit ist die Aussage nicht nachvollziehbar, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung seien in jedem Fall konkrete Aufschlüsse und Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Aus den Geo-Berichten ergibt sich zudem, dass jedes konkrete Bauvorhaben mit dem dann individuellen Baugrund noch untersucht und das Bauvorhaben gutachterlich zu begleiten ist. Eine entsprechende Festsetzung fehlt.

Insoweit zeigt die Aussage unter 7.2.11, dass die kritischen Aussagen der Geo-Berichte in keiner Weise in eine objektive Abwägung des Planvorhabens eingeflossen sind - zu Lasten der Sicherheitsbedenken der Anlieger am Waldseeweg. Zudem ist keine Untersuchung dahingehend erfolgt, welche Rutschgefahr durch Bauprojekte entsteht im Hinblick auf den extrem wassersensiblen Untergrund.

Zudem wird die Instabilität des Hanges auch dadurch belegt, dass unter Ziff. 8.2.1.2 auf "labile Fichten" im Nordwesten hingewiesen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Begründung werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussage, die überplanten Flächen sind für eine Bebauung geeignet stehen nicht im Widerspruch zur geologischen Untersuchung. Die Fa. BauGrund Süd wurde mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Es wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt.

Bei dem Verweis auf die "verbindliche Bauleitplanung" unter Ziffer 7.2.11.2 der Begründung des Bebauungsplanes handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Stadt sieht kein Erfordernis auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung weitergehende Untersuchungen zur Hangstabilität sowie zur Hydrogeologie durchzuführen. Aufgrund der Hanglage ist das Thema Starkniederschlag bereits berücksichtigt worden. Bei Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Einen Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Stellungnahme:

8.2.1.4, 8.2.23 - Schutzgut Boden, Geologie, Fläche: Vorliegende Geo-Berichte vom 15.04.2019 und vom 04.09.2020 werden nicht erwähnt und unzutreffender Weise erklärt, über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser lägen noch keine genauen Informationen vor. Zudem werden sämtliche Problembeschreibungen aus den Geo-Berichten nicht erwähnt.

Zwar wird im Geo-Bericht vom 15.04.2019 unter 3.1. im letzten Absatz darauf hingewiesen, dass die Grundmoräne in der anstehenden steifen bis halbfesten Konsistenz einen tragfähigen Untergrund zum Abtrag von Bauwerkslasten darstellen würde. Zuvor wird jedoch deutlich beschrieben, dass sich die darüber liegende Verwitterungsdecke dazu nur mäßig eignet und im Bereich der Grundmoräne durch Wasser zum Aufweichen neigt und damit nicht der grundsätzlichen Aussage zum Abtrag von Bauwerkslasten entspricht.

Die problembehaftete Geologie wird in den Geo-Berichten an verschiedenen Stellen beschrieben. Auf die Notwendigkeit von Bodenaustauschmaßnahmen und die bei Baumaßnahmen einzuhaltenden Vorgaben wird ebenso wenig hingewiesen wie auf dringend angeratene, weitere Einschaltung der Gutachter im Zuge der Planung beziehungsweise der einzelnen Bauausführung.

Unseres Erachtens stellt die Nichtbeachtung der Geo-Berichte einen relevanten Planungsmangel dar. Zudem beinhalten die Geo-Berichte keinerlei Aussage über die Rutschgefahr des Hanges, da diese Problematik in den Geo-Aussagen nicht behandelt wurde beziehungsweise das Risiko von stabilitätsbeeinträchtigendem Hangwasser mit falschen Annahmen außer Acht gelassen wurde.

Die Aussage unter 8.2.2.3, es handle sich lediglich um 9 Baugrundstücke gibt noch keinen Aufschluss über die Intensität der Bebauung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes vom 15.04.2019 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH werden im Hinweis zur Baugrunduntersuchung und in der Begründung ergänzt.

Im genannten geotechnischen Bericht wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um überwiegend lehmig geprägtes Substrat. In Kontakt mit Wasser oder Nässe (z.B. innerhalb der offenen Baugrube) weicht dieser lehmige Boden auf, sodass sich dessen Tragfähigkeit an den Kontaktflächen weiter reduziert. Dies hat Einfluss auf die Bauwerksgründung jedoch nicht auf die Hangstabilität. Daher wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt. Ebenso wird die Empfehlung ergänzt, dass zur Abnahme von Gründungssohlen der Unterzeichner des geotechnischen Berichtes der BauGrund Süd Gesellschaft herangezogen werden sollte.

Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Einen Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg liegt dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage als Anlage bei. Wie dieser entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei dokumentierten Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Die Gemeinde stimmt der Aussage, dass die Anzahl der Baugrundstücke alleine noch keinen Aufschluss über die Intensität der Bebauung gibt, grundsätzlich zu. Die Intensität ist erst im Kontext der festgesetzten Größe des Geltungsbereiches und der Dichte der Bebauung (GRZ, GR) aussagekräftig. Die genannte Aussage unter Ziffer 8.2.2.3 ist aber in Relation zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche gewählt. Hierfür macht die Anzahl der Baugrundstücke durchaus einen Unterschied aus, beispielsweise im Vergleich zur Versiegelung bei einem großen Wohngebiet mit zahlreichen Wohneinheiten oder in einem Gewerbegebiet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 27.05.2022 von Bürger 15 – 64 (Unterschriftenliste):

Stellungnahme:

Nachfolgend dürfen wir in einer ersten Stellungnahme unsere ernsthaften Bedenken gegen das Planungsvorhaben zum Ausdruck bringen und behalten uns weitere Ausführungen sowie rechtliche Schritte im Zusammenhang mit der abgedachten Hangbebauung "Dürrenbühl" vor.

1. Die Geomorphologie des Hanges weist engmaschig sehr unterschiedliche Verhältnisse auf (siehe Ziffer 3.1 Abschnitt "Verwitterungsdecke" des Berichtes, wonach die "einzelnen Fazien sowohl eng-räumig wechselnd als auch in Wechsellagerungen vorliegen können"), wobei durchgängig ein schlechter Baugrund angetroffen wird, der mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bautechnische Zusatzmaßnahmen erhebliche- Ausmaßes erfordert, die individuell ermittelt werden müssen.

Deshalb wird unter Ziffer 1 im 3. Abschnitt des Berichts festgestellt, dass seitens der Planer "jedoch zwingend empfohlen wird, im Zuge der Bebauung der einzelnen Baugrundstücke objekt- und standortbezogene, ergänzende individuelle Baugrunduntersuchungen "nachzuziehen."

Unter Berücksichtigung dieser objektbezogenen Untersuchungspflicht erscheint es

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken gegen die Planung bestehen. Auf die einzelnen Punkte wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme:

2. nicht auszureichen, dass Grundlage des Berichtes lediglich sieben Baggerschürfe sind, wobei diese "endeten mit der gerätetechnischen Auslastung des Baggers bzw. aufgrund von Sondierungs-hindernissen, in Tiefen zwischen 2,70 m (SG7/19) und 3,40 m (SG 6/19) unter der Geländeoberkante (GOK)." (vgl. Ziffer 1,4. Abschnitt des Berichtes).

An dieser fehlenden Untersuchungsichte ändert auch nicht die Tatsache, dass im Zuge des Erläuterungsberichtes zwei weitere Baggerschürfe bis zu 3,30 m unter GOK und zwei Rammsondierungen bis zu 9,00 m GOK vorgenommen wurden, da es sich bei Letzteren "nur um ein indirektes Aufschlussverfahren handelt (keine Bodenförderung) und deshalb die Schichtgrenzen nur als Interpolation zu betrachten sind".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Untersuchungsichte wird zur Kenntnis genommen. Zur Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit (insbesondere Erschließungsarbeiten) sind die durchgeführten Untersuchungen ausreichend. Wie im Geotechnischen Bericht beschrieben sind für die einzelnen Bauwerke

bauplatzbezogene und den baulichen Gegebenheiten angepasste Erkundungen und Empfehlungen durchzuführen.

Stellungnahme:

3. Sowohl die Verwitterungsdecke (bis etwa 2 m GOK) als auch die darunter liegende Grundmoräne werden als "frost- und witterungsempfindlicher Boden" bezeichnet, welcher "beim Kontakt mit Wasser aufweicht und seine Konsistenz verringert". Die Verwitterungsdecke wird deshalb als "ein mäßig tragfähiger Untergrund" eingestuft, "der je nach Belastungsintensität mit mehr oder weniger starken Setzungen reagieren wird.

Etwas besser wird festgehalten, "Die Grundmoräne bildet in der anstehenden steifen bis halbfesten Konsistenz einen tragfähigen Untergrund, der sich zum Abtrag von Bauwerkslasten eignet" (Ziffer 3.1 des Berichts, Abschnitt Verwitterungsdecke und Grundmoräne).

Im Ergebnis werden die erkundeten Böden "aufgrund ihres hohen Feinkornanteils als stark wasserempfindliche Böden" eingestuft, "welche vor allem bei einer hohen Wassersättigung (nach Niederschlagsereignissen) unter statischen Belastungen (z.B. durch Baustellenverkehr) mit einer vermehrten Verdichtung (Kompression) reagieren und daher als "verdichtungsempfindlich" einzustufen sind".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Einstufung der Böden wird zur Kenntnis genommen. Dies steht der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegen. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Hangs. Die Einstufung der Boden ändert an diesem Ergebnis nichts. Im Rahmen der Vollzugsplanung sind ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um dem Aufweichen des Boden entgegenzuwirken. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen (z.B. Schutz der Aushubsohle durch Sauberkeitsschicht als Magerbeton, Einbringung einer Grobkornlage in der Aushubsohle zur Stabilisierung...).

Stellungnahme:

4. Hinzu kommt, dass "die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden als sehr schwach durchlässig" zu bezeichnen sind (Ziffer 3.3.3, letzter Absatz des Berichts). Dementsprechend haben die Sickerversuche in den Baggerschürfungen 4/19 und 7/19 mit einer Schürftiefe von 3,00 m bzw. 2,70 m keine Wasserabsenkung feststellen lassen (Ziffer 3.3.4 des Berichts). Dies wird auch durch die bodenmechanischen Labor- und Feldversuche bestätigt mit der Erkenntnis, dass die bindigen und feinkornreichen Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne kein sickerfähiges Bodensubstrat nach DWA A-138 darstellen {Ziffer 5.2, vorletzter Absatz des Berichtes).

Umso erstaunlicher ist es, wie im Erläuterungsbericht unter Ziffer 2 erwähnt wird, dass "im Zusammenhang mit der Überprüfung der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden am Standort der geplanten Sickeranlage zwei Baggerschürfungen SG2-3/20 ... ergänzend zur Ausführung" kamen, ohne dass sich der Erläuterungsbericht inhaltlich dazu äußert.

Im Bericht wird unter Ziffer 5.2 im letzten Absatz ausdrücklich festgestellt: "Aufgrund der Ergebnisse aus den Labor- und Feldversuchen sind den Böden Im Baugebiet wasserstauende Eigenschaften zuzuweisen. Von einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist daher aus hydrogeologischer Sicht Abstand zu nehmen."

Im Hinblick auf den beschriebenen Zustand der Grundmoräne ist deshalb davon auszugehen, dass an den angedachten Versickerungsstandorten SG 4/19 und 7/19 (Bericht) oder SGI/20 (Erläuterungsbericht), eine ordnungsgemäße Versickerung des Wassers nicht möglich ist. Sollte die angedachte Versickerung - gegen jede Erkenntnis- dennoch realisiert werden, ist davon auszugehen, dass das gesammelte Wasser zumindest gegen die Gebäude Waldseeweg 4 -12 anströmt; jedenfalls, solange eine ordnungsgemäße Wasserentsorgung nicht nachgewiesen ist.

Es ist deshalb völlig unverständlich, dass im Erläuterungsbericht zum Standsicherheitsnachweis der Erschließungsstraße ohne weitere Begründung davon ausgegangen wird, dass das anfallende Oberflächenwasser am Standort der Schürfe SGI/20 (nahezu Standortgleich mit SG 4/19) durch eine Versickerung abgeführt wird.

5. Unter Ziffer 5.1 des Berichtes wird festgestellt, dass "Die lokal in feuchtem Zustand erkundeten Böden ... auf Hangzug- und Schichtwasser" hinweisen. Damit sei innerhalb der Verwitterungs- und Moränensedimente nach Niederschlagsereignissen mit der "Bildung von Schicht- und Hangzugwasser zu rechnen. Dieses bildet sich in Schichten mit höheren Durchlässigkeiten und wird oberhalb wasserstauender Schichten auf/-eingestaut.

Im Unklaren bleibt, wie sich die Situation im Frühjahr als Folge einer Schneeschmelze darstellt.

Im Hinblick auf die nicht vorhandene Sickerungsfähigkeit der Böden (vgl. vorstehend Ziff. 4) ist zwangsläufig davon auszugehen, dass das anfallende Wasser zwischen den Bodenschichten abfließt. Deshalb weist der Bericht unter Ziff. 6.4 vorsorglich darauf hin, dass "Evtl. Schichtwasseraustritte aus der Böschung... mittels Stützscheiben aus Einkornbeton zu fassen und abzuleiten" sind, wobei "Diese Sicherung ... auch für den Fall vorzusehen" ist, "wenn im Zuge des Baugrubenausbaus bereits stark durchfeuchtete oder nasse Böden angetroffen werden."

Dass bei der Baugrunderkundung keine grundwasserführenden Horizonte angetroffen wurden (Ziffer 6.4 letzter Absatz des Berichts), bedeutet nicht, dass auch tatsächlich keine vorhanden sind; jedenfalls wurde hiernach nicht speziell gesucht. Tatsache ist, dass am Hangfuß z.B. im Gebäude Waldseeweg 8 (xxxx) durch anströmendes Grundwasser bereits Sicherungsmaßnahmen im Gebäude erforderlich waren, eine Drainage an 3 Seiten des Hauses Nr. 4 (xxxx) erforderlich war und

auch im Haus von Nr. 6 (xxxxx) Wasser anzutreffen war. Vor diesem Hintergrund sind grundwasserführende Horizonte sehr wahrscheinlich.

Aus den grundbautechnischen Empfehlungen und baubegleitenden Maßnahmen (Ziffer 6 des Berichtes) ergibt sich, dass der steile Hang nur äußerst schwierig bebaut werden kann und deshalb zwingend empfohlen wird, ergänzende Standort- und objekt-spezifische Baugrunduntersuchungen an den einzelnen Bauplätzen durchzuführen (Ziffer 1 im 3.Abschnitt und Ziffer 6.1 letzter Absatz des Berichtes). Deshalb werden umfangreiche Bodenaustausch- und Frostsicherungsmaßnahmen bis zu 1,20 m Tiefe bei Wohnbaumaßnahmen ohne Unterkellerung bzw. bis zu 3 m Tiefe (oder bauplatzbezogen ggf. sogar mehr) bei unterkellerten Bauwerken (mit 3,5 m tiefen Baugruben, bei denen trotzdem elastisch eingebettete Bodenplatten favorisiert werden) erforderlich werden; zudem wird im Bericht dringend empfohlen, vor Beginn und während der Baumaßnahmen in jedem Einzelfall weitere Untersuchungen vornehmen zu lassen. Diese Baumaßnahmen werden zwangsläufig zu einer Schichtwasseranstauung führen, die damit dauerhaft auf wasseranfälligen und damit zur Instabilität neigenden Böden errichtet werden.

Wegen der Steilheit des Hanges, der Breite der Erschließungsstraße und den zur Erhöhung der Standsicherheit erforderlichen Abstandsflächen, ist mit erheblichen Baugruben- bzw. Hangeinschnitten zu rechnen. Selbst wenn - wie im Bericht festgestellt - die jeweiligen Baumaßnahmen nahezu zwingend bei Trockenwetter durchzuführen sind, bleibt dennoch das individuelle Risiko nicht ausreichender Baustellensicherung bzw. des aufstauenden Schichtenwassers.

Deshalb ist völlig unverständlich, dass sich die bisherigen Ermittlungen zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes (und das noch - wie im Bericht kritisch angemerkt - ohne genaue Kenntnis der Bauplatzlagen) nur auf die vordergründige Standfestigkeit der Gebäude und der Erschließungsstraße beschränkt haben. Um unsere am Hangfuß befindlichen Gebäude vor künstlich geschaffenen Gefahren zu schützen, ist es zwingend erforderlich, unter Berücksichtigung der Gesamtsituation die Gefahr einer Rutschung des steilen Hanges zu ermitteln (Sicherheitsniveau gem. DIN 1054 und EC-7). Gerade diese als Folge von evtl. Baumaßnahmen ausgelöste Gefahr wird bisher nicht untersucht und wissenschaftlich beurteilt.

Dass der Hang auf mechanische Einwirkungen empfindlich reagiert, konnten wir der Stadt bereits in der Vergangenheit mitteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den geologischen Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Die Fa. BauGrund Süd wurde mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um überwiegend lehmig geprägtes Substrat. In Kontakt mit Wasser oder Nässe

(z.B. innerhalb der offenen Baugrube) weicht dieser lehmige Boden auf, sodass sich dessen Tragfähigkeit an den Kontaktflächen weiter reduziert. Dies hat Einfluss auf die Bauwerksgründung jedoch nicht auf die Hangstabilität. Daher wird empfohlen, eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen, um die gründungstechnischen Empfehlungen bauplatzbezogen festzulegen bzw. den baulichen Gegebenheiten entsprechend anzupassen. Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigungsebene ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situierung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Der vorhandene Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird ergänzt. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorschläge zu Ziffer 2.2.12 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

Zur Entwässerung des Baugebietes ist folgendes anzuführen: Das Entwässerungskonzept sieht keine Versickerung vor. Vielmehr wird das Wasser in Zisternen gesammelt und gedrosselt dem Retentionsbereich zugeführt. Hier wird es gespeichert und wiederum gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorschläge zu Bürger 7 unter dem Punkt 1.1.4 "Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft" verwiesen.

Stellungnahme:

Soweit eine Bebauung in den Bereich des Hanges hinein erfolgen soll um ggf. die aktuelle Marktsituation auf dem Immobilienmarkt im finanziellen Interesse entsprechender Investoren auszunutzen, führt dies unweigerlich

- 1) im Zusammenhang mit der Bautätigkeit und
- 2) infolge der dadurch verursachten, dauerhafte Situationsveränderung zu einer massiven Erhöhung der Gefahr von Hangrutschungen zu Lasten unserer am Hangfuß gelegenen Wohngebäude.

Deshalb betrachten wir es als grobes Versäumnis, das Sicherheitsniveau des Hanges bisher nicht untersucht zu haben und in Folge der beabsichtigten Bebauung die dauerhafte Gefahr von Hangrutschungen nicht wissenschaftlich untersucht zu haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Hangrutschen wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Einen Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/>

lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Stellungnahme vom 29.08.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Kempten:

Stellungnahme:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Kempten wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die vom Landesamt für Umwelt zu vertretenden Belange nicht berührt bzw. ausreichend berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Der Verweis auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) sowie die Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamtes Kempten für die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 12.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 21.03.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise aus unserer bisherigen Stellungnahme vom 30.04.2019 wurden weitgehend berücksichtigt.

Auch die bodenschutzfachlichen Belange wurden mittlerweile im Text zum Bebauungsplan unter Ziff. 5.20, 8.2.1.4 und 8.2.2.3 ausreichend berücksichtigt. Vorschläge zur Vermeidung- und Minderung der Eingriffe sind in der Satzung unter Ziff. 5.20 vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen sowie, dass Einverständnis mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 1 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

b) Zu Ziff. 1.4:

Wie unter Ziff. II im Schreiben vom 23.05.2022 erläutert, leidet der geotechnische Bericht vom 15.04.2019 und hierauf aufbauend der geotechnische Erläuterungsbericht vom 04.09.2020 am grundlegenden Mangel, zu unterstellen, dass als Erkenntnis einer einmaligen, lediglich auf eine Tiefe von 2,7 - 3,4 m begrenzten Baggerschürfe am 29.03.2019 anzunehmen ist, dass keine Grundwasserhorizonte vorhanden sind und untersucht zudem nicht die Rutschgefahr des Hanges infolge der geplanten baulichen Maßnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es liegen aktuell keine Anhaltspunkte für einen bestehenden Rutschhang vor. Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Es liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei dokumentierten Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Zur Beurteilung der allgemeinen Bebaubarkeit und der hydrogeologischen Situation für die Erschließungsarbeiten ist bzw. war (auf Basis der damals vorliegenden Erkenntnisse und Annahmen) die Aufschlusstiefe ausreichend. Wie im Geotechnischen Bericht beschrieben sind für die einzelnen Bauwerke bauplatzbezogene und den baulichen Gegebenheiten angepasst Erkundungen und Empfehlungen durchzuführen.

Zudem sind die vorliegenden Erkundungsergebnisse unter Berücksichtigung der Ausführungsplanung der Erschließungsarbeiten (z.B. Verlegetiefe Kanal) zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Stellungnahme:

Unabhängig davon geben die im geotechnischen Bericht und im geotechnischen Erläuterungsbericht enthaltenen Erkenntnisse in Verbindung mit bereits im Stadtgebiet Lindenberg - aber auch in der näheren Region - bei vergleichbarer Situation schon aufgetretener Schadenereignissen Anlass dafür, die sich aus der Hangbebauung ergebenden Gefahren - auch unter Einstellung einer Zukunftsprognose unter veränderten Klimabedingungen - in besonderer Weise zu untersuchen. Sollte es die Stadt jedoch unter Außerachtlassung dieser besonderen Sorgfaltspflicht versäumen, die Instabilität des Hanges und die sich aus einer Hangbebauung ergebende Rutschgefahr zu untersuchen, nimmt sie offenbar billigend die sich aus einer Hangrutschung ergebende Gefährdung in Kauf. Nach unserer Überzeugung widerspricht dies der den Amtsträgern der Stadt (Bürgermeister, Stadträte, Stadtbedienstete) zufallenden Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen (vgl. Grundsatzentscheidung des BGH im Urteil vom 26.01.1989 – III ZR 194/87). Neben den sich ergebenden Haftungsrisiken weisen wir nochmals auf die sich ergebenden Auswirkungen auf den Abwägungsvorgang im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hangrutschgefahr ergibt sich nicht grundsätzlich durch die Bebauung, sondern durch unsachgemäße Bauausführung (z.B. Baugrube) in Verbindung mit einer mangelnden bauwerks- und standortbezogenen Baugrunderkundung und geotechnischen Bewertung für die einzelnen Gewerke und Bauvorhaben.

Wie im Geotechnischen Bericht zur allgemeinen Baugebieterschließung beschrieben, wird daher nachdrücklich auf die Durchführung einer solchen objekt- und standortspezifischen Baugrunderkundung und -beurteilung hingewiesen.

Stellungnahme:

c) Auf unseren Einwand hin (siehe Ziff. 1.6 unseres Schreibens vom 23.05.2022) wird im Bebauungsplanentwurf nun auf die vorhandenen geotechnischen Berichte (Bericht vom 15.04.2019 und Erläuterungsbericht vom 04.09.2020) und empfehlend darauf hingewiesen, "eine objektspezifische und ergänzende Baugrunderkundung durchzuführen" (vgl. Ziff. 5.23 oder Ziff. 8.2.1.4 Text Bebauungsplan).

Völlig an der Problemlage vorbei wird dann festgestellt "Im Rahmen der Verwirklichung der Planung auf der jeweiligen Baugenehmigung ist damit eine Konfliktlösung sichergestellt". Die Stadt verkennt hierbei völlig, dass neben der objektbezogenen Standsicherheit einzelner Bauprojekte durch das Bebauungsplanvorhaben eine Instabilität des gesamten Hanges entsteht die auch Objekte bzw. Personen außerhalb des Bebauungsplangebietes gefährden kann. Unabhängig von

Wohnbauprojekten kann diese Konsequenz auch aus technischen Erschließungsmaßnahmen entstehen. Die Frage der generellen Hangstabilität und damit die Frage, ob durch Eingriffe in die Hangstrukturen die Gefahr von Hangrutschungen gegeben ist und ggf. welche Schutzmaßnahmen erforderlich sind um eine Gefährdung dritter Personen und Vermögenswerte zu verhindern, ist jedoch zwingend der Tatsache zuzuschreiben, dass der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage zu unnatürlichen Eingriffen in die naturgegebene Situation des Hanges schaffen soll. Insoweit ist die hieraus entstehende allgemeine Gefahrenlage im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren über entsprechende, die Verantwortlichkeit des Erstellers verursachende Fachgutachten und nicht durch bloße "Berichte" zu klären, die - soweit vorliegend - zudem auf diese Problemstellung nicht eingehen. Insoweit kann diese Frage nicht auf ein nachgelagertes, einzelfallbezogenes Verwaltungsverfahren zwischen dem einzelnen Bauherrn und der Baugenehmigungsbehörde verlagert werden, zumal der Textentwurf eine spezifische Baugrunduntersuchung lediglich als "Empfehlung" definiert ist. Damit werden jedoch auch die weiteren, erheblichen Empfehlungen des geologischen Berichtes vom 15.04.2019, der zudem massive Vorgaben in die technische Ausführung von Bauprojekten enthält, völlig außer Acht gelassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie bereits in der vorherigen Verfahrensrunde dargelegt, handelt es sich bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Ein Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: https://www.umwelt-atlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei dokumentierten Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist. Die Fa. BauGrund Süd wurde mit der Untersuchung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Untergrundes in dem Bereich des Plangebietes beauftragt. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 von der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um überwiegend lehmig geprägtes Substrat. In Kontakt mit Wasser oder Nässe (z. B. innerhalb der offenen Baugrube) weicht dieser lehmige Boden auf, sodass sich dessen Tragfähigkeit an den Kontaktflächen weiter reduziert. Dies hat Einfluss auf die Bauwerksgründung jedoch nicht auf die Hangstabilität. Bei fachgerechter Bauausführung sind grundsätzlich keine Hangbewegungen zu erwarten. Sobald konkrete Planungsunterlagen zu den Erschließungsarbeiten vorliegen, sind die Angaben des Geotechnischen Berichts sowie der ergänzenden Stellungnahme gemäß dem aktuellen Planungsstand zu überprüfen und anzupassen. Bei größerer Eingriffstiefe der Gewerke sind auch für die Erschließung ggf. ergänzende Erkundungen und Berechnungen durchzuführen. Die Stadt sieht die Konfliktverlagerung als sachgerecht und sinnvoll an, da auf der Baugenehmigungsebene mehr Detailkenntnisse über die Planung (Situie-

rung, Kubatur etc. des Vorhabens) vorhanden sind und somit auch die Kompetenz zur Konfliktlösung steigt. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass geeignete Maßnahmen zur Verfügung stehen, um die Bebaubarkeit der Flächen sicher zu stellen. Auf diese Weise können Gefährdungen durch Hangrutsche auf Ebene der Baugenehmigung genauer bewertet und durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Der Stadt ist bewusst, dass es für die Bauherrschaft dadurch zu erheblichen Aufwendungen hinsichtlich der technischen Ausführung kommen kann. Dies muss den Umständen entsprechend hingenommen werden.

Stellungnahme:

Offenbar erkennt die Stadt nicht die bestehende Problematik bzw. vermeidet, die erforderlichen Erkenntnisse zu gewinnen und diese angemessen in das laufende Verfahren einzubringen. Unter Ziff. 7.2.1.3 des Bebauungsplantextes wird inzwischen darauf hingewiesen, dass die Geländeneigung des Bebauungsplanbereiches an der steilsten Stelle bis zu 33 % erreicht. Alleine aus dieser extremen Hanglage ergibt sich schon die außergewöhnliche Sensibilität des vorgesehenen Baugebietes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, ist die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar. Vorliegend spricht für die Wahl des Standortes, dass für den Bereich des Hauptortes eine ausreichend entwickelte Infrastruktur besteht. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Bereich ebenfalls an, da die Planung eine natürliche Abrundung des Hauptortes darstellt. Zudem ist anzumerken, dass im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf das natürliche Gelände intensiv betrachtet wurden. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um den Eingriff in den Hang und die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können. Im Ergebnis wurde die Variante gewählt, bei welcher der Eingriff in das natürliche Gelände am geringsten ist. Die Stadt ist sich der besonderen Situation des Plangebietes aufgrund der Hanglage also bewusst. Aus diesem Grund wurde – wie oben bereits aufgeführt – eine Baugrunduntersuchung durch die Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH durchgeführt.

Stellungnahme:

Hinzu kommt, dass die Geo-Berichte in Unkenntnis der tatsächlichen Entwicklungen von einer Reihe von Annahmen ausgehen, die den Wert der Berichte entscheidend vermindern. Hierzu gehört u.a. auch, dass die Geo-Berichte das Plangebiet der Geotechnischen Kategorie 1 (einfache bauliche Anlagen und einfache, übersichtliche Baugrundverhältnisse) zuordnen. Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten und die gewonnenen Erkenntnisse ist das Plangebiet der Kategorie 3 (z.B. besonders schwierige Baugrundverhältnisse), zumindest jedoch der Kategorie 2 (z.B. Baugrundverhältnisse mittlerer Schwierigkeit) zuzuordnen mit entsprechenden Auswirkungen auf zusätzliche Anforderungen an die Untersuchungsinhalte und der (zwingenden) Einschaltung von

Sachverständigen der Geotechnik. Insoweit sind u.E. ausführliche Gutachten zur Erkundung der Gegebenheiten erforderlich und nicht nur "Berichte". Jedenfalls eignen sich die vorhandenen Geo-Berichte nicht als ausreichende Grundlage für einen ermessensfehlerfreien Abwägungsvorgang.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die fachliche Infragestellung der durchgeführten Baugrunduntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt gibt zu bedenken, dass die Fachplaner für die Zuordnung zur geotechnischen Kategorie entsprechende Grundlagen und Annahmen herangezogen haben, die diese Einstufung fachlich untermauern. Die bloße Behauptung, dass die jeweils aufgeführten Grundlagen und Annahmen "in Unkenntnis der tatsächlichen Entwicklungen" erarbeitet wurden, wird scharf zurückgewiesen. Bestandteil der Untersuchung waren insgesamt sieben Baggerschürfe und die Erstellung eines darauf basierenden Baugrundmodells. Hierbei kann wahrlich nicht von Unkenntnis gesprochen werden. Der fachlich nicht näher erläuterten Behauptung, dass das Plangebiet aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse der Kategorie 3 zuzuordnen sei, muss daher widersprochen werden. Im entsprechenden geotechnischen Bericht vom 15.04.2019 wird im Ergebnis von einer Bebaubarkeit der Flächen ausgegangen. Sobald konkrete Planungsunterlagen zu den Erschließungsarbeiten vorliegen, sind die Angaben des Geotechnischen Berichts sowie der ergänzenden Stellungnahme gemäß dem aktuellen Planungsstand zu überprüfen und anzupassen. Bei größerer Eingriffstiefe der Gewerke sind auch für die Erschließung ggf. ergänzende Erkundungen und Berechnungen durchzuführen.

Stellungnahme vom 02.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Ein Vergleich der aktuellen Planzeichnung (Fassung vom 09.05.2025) mit der Fassung der letztmaligen Beteiligung (Fassung vom 21.03./12.09.2022 – hierzu hatten wir am 03.04.2023 auch eine Mitteilung des LRA Lindau über die Rechtskräftigkeit des o.g. Bebauungsplans erhalten) ergibt, dass es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keinen erkennbaren Unterschied beider Versionen gibt. Insofern ergeben sich keine Änderungen in den wasserwirtschaftlichen Betroffenheiten.

Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 30.04.2019 und 12.05.2022 (im Rahmen des bisherigen BLP-Verfahrens von 2019 bis 2023 abgegeben) nach wie vor Gültigkeit. Die darin enthaltenen fachlichen Empfehlungen und Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich keine Änderungen in der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit zur letztmaligen Beteiligung ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass das Plankon-

zept sich nicht verändert hat. Von einem Abdruck der vorangegangenen Stellungnahmen wird abgesehen, da die fachlichen Empfehlungen und Hinweise, wie vom Wasserwirtschaftsamt Kempten selbst angeführt, weitestgehend berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

Die bodenschutzfachlichen Belange wurden bereits in den beiden Fassungen von 2022 im Text zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Vorschläge zur Vermeidung- und Minderung der Eingriffe, inkl. der Empfehlung der bodenkundlichen Baubegleitung sind in der Satzung unter Ziff. 5.20 vorgesehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Berücksichtigung der bodenschutzfachlichen Belange in den Fassungen von 2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Vorschläge zur Vermeidung- und Minimierung der Eingriffe und die Empfehlung der bodenkundlichen Baubegleitung sind weiterhin enthalten.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

9.) Das geologische Gutachten - vom Büro Sieber eingeholt, ist nicht aussagekräftig, weil an einem der trockensten Tage durchgeführt wurde - der Dürrenbühl ist nicht dürr sondern weitestgehend sehr feucht - sowie die sensible Moor/Moos-Umgebung rund um den Waldsee.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum geologischen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Der geotechnische Bericht (Fassung vom 15.04.2019 und 04.09.2020) wurde durch das Fachbüro BauGrundSüd Gesellschaft für Geothermie GmbH (ehem. Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH aus Bad Wurzach) sachgemäß durchgeführt.

Weiterhin weist die vorkommende Artenzusammensetzung keine Hinweise auf einen feuchten Standort vor.

Stellungnahme:

10.) Die unsinnig enorme Bodenverdichtung für lediglich 7 zusätzliche Bewohner Lindenberg ist abzulehnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die pauschale Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht ist das Gebiet dem "Allgäuer Flysch"/der Moränenlandschaft des Vor-alpenlandes zuzuordnen, welche v. a. durch Ablagerungen und geologische Ereignisse der Würmeiszeit geprägt ist. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Moränenmaterials ist mit kleinräumig stark wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Aus dem vorwiegend kiesigen, sandigen bis schluffigen Sediment hat sich vorwiegend Braunerde, gering verbreitete Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über tiefem Schluff- bis Lehm Kies gebildet. Auf Grund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Laut dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019, weisen die bindigen und Feinkornreichen Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne Durchlässigkeitsbeiwerte auf, welche nach DWA A-138 kein sickerfähiges Bodensubstrat darstellen.
- BAYERN: Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 40 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden Grünlandzahlen um die 60 aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit im Plangebiet im regionalen Vergleich im unteren Bereich liegt.
- Insgesamt ergibt sich daraus eine Gesamtbewertung von "mittel".

Prognose bei Durchführung:

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Aufgrund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. Da es sich um ein Wohngebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering (GRZ von etwa 0,3 mit einer über die Vorschrift des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehenden Überschreitungsmöglichkeit um weitere 50 % mit teilversiegelten Belägen).
- Von der Planung ist eine intensiv genutzte Grünlandfläche betroffen. Das Vorhabengebiet ist etwa 9.277 m² groß, davon sind 6.051 m² als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 geplant. Der Eingriff ist daher insgesamt als nicht erheblich zu bezeichnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen ausgeschlossen.
- Besonders durch die Hanglage sind Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und

DIN 19639 ("Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten"), die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 30.04.2019 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Es werden Hinweise und Empfehlungen zu Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Gewässerschutz und Abwasserbeseitigung sowie Oberflächengewässer gegeben. Der Planung stehen keine Bedenken entgegen.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 13.05.2022 von Bürger 7:

Stellungnahme:

Was sehr beunruhigt ist, dass durch die Bebauung die Wiese verdichtet wird. Dadurch kann die Wasseraufnahme und -speicherung bei zunehmende Stark- und Dauerregen negativ beeinflusst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass mit der geplanten Bebauung der Bereich "Am Dürrenbühl" stärker versiegelt wird. Allerdings wird das anfallende Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet.

Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der

geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

Hiermit lege ich gegen die geplante Bebauung am Dürrenbühl Teil 2 Einspruch ein.

Wie schon vor Veröffentlichung des Bebauungsplans der Stadt schriftlich im Mai 2021 mitgeteilt, befürchten wir Anwohner Risiken für unsere Häuser durch die Bebauung. Leider kam keinerlei Antwort auf dieses Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den befürchteten Risiken durch die hinzutretende Bebauung sowie der Verweis auf das bereits eingereichte Schreiben werden zur Kenntnis genommen.

Eine Auseinandersetzung mit den konkreten Befürchtungen erfolgt im Folgenden.

Stellungnahme:

Persönlich sehe ich ein massives Risiko bei der Bebauung des Hangs, denn vor allem in der Bauphase und auch anschließend wird bei Starkregen das gesamte Wasser und in der Bauphase auch der Schlamm in Richtung meines Grundstückes fließen und unter Umständen Schaden anrichten.

Nicht umsonst wurde die Bebauung dieses Areals (damals noch im Besitz von XXX) schon vor zig Jahren schlussendlich abgelehnt, weil der Nutzen dem Schaden weit unterlag.

Nun versucht sein Sohn, XXX (Mitglied des Stadtrates & Eigentümer = Interessenkonflikt?) erneut, dieses Stück Landschaft direkt am Naturschutzgebiet zu veräußern und zu bebauen.

Aber auch moderne Lösungen wie geplante Zisternen und Rückhaltebecken werden daran bei Starkregen nicht wesentlich etwas ändern, sondern höchstens für einen kurzen Zeitraum Abhilfe schaffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Risiken von Hangwasser wird zur Kenntnis genommen.

Zwar ist grundsätzlich richtig, dass nicht garantiert werden kann, dass bei einem Starkregen während der Bauphase kein Wasser von der Baustelle auf das unterliegende Grundstück gelangt. Allerdings ist festzuhalten, dass auch derzeit das anfallende Oberflächenwasser während eines Starkregens unkontrolliert auf die unterliegenden Grundstücke zufließt. Zudem ist anzuführen, dass während der Bauphase Maßnahmen zur Ablenkung von anfallendem Oberflächenwasser getroffen werden können. Nach Abschluss der Bauphase wird das anfallende Oberflächenwasser über Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den "Moosbach" eingeleitet. Sollte es bei Starkregen zu einer Überlastung kommen, kommt es zum vergleichbaren oberirdischen Abfluss wie ohne Bebauung, da der Boden in diesem Fall gesättigt ist und kein Wasser mehr aufnehmen kann.

Stellungnahme:

Ein Rechenbeispiel:

Die durchschnittliche Regenmenge im Allgäu beträgt jährlich 1400-1500l/ml. Bei Starkregen zwischen 60 und 200 l/m² bei einer Dachfläche von 100 m² fließen alleine schon ca. 6000-20.000 Liter Oberflächenwasser ab.

Ob Zisternen in dieser Größe geplant sind, ist fraglich und falls doch muss dieses Wasser wieder genutzt werden bevor erneut Regenwasser aufgefangen werden kann. Auch sind hier keine weiteren versiegelten Flächen wie Garagen, Hofeinfahrten, Terrassen etc. miteinberechnet.

Weder Größe der Zisternen noch des Rückhaltebeckens sind konkret angegeben und wer für eventuelles Überlaufen des Rückhaltebeckens und dadurch verursachte Schäden verantwortlich ist, ist ebenfalls ungeklärt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Rechenbeispiel wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung wurde durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Hierbei ist anzuführen, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Garagen und versiegelten Flächen wie Hofeinfahrten etc. gemäß den bekannten Vorgaben im Bebauungsplan in die Berechnung mit eingeflossen ist. Die Zisternen geben das Wasser gedrosselt an das Retentionsbecken ab, welches wiederum gedrosselt in den "Moosbach" einleitet. Sowohl Zisternen als auch das Retentionsbecken sind mit Notüberläufen ausgestattet, um im Falle eines Starkregens das Wasser schadlos ableiten zu können. Eine Speicherung allen anfallenden Wassers während eines Starkregens ist technisch unverhältnismäßig aufwendig und nicht notwendig.

Die Mindestgröße der Zisternen ist für jedes Grundstück separat berechnet worden.

Das Volumen des Retentionsbeckens ist gemäß der entsprechenden Vorgaben und Normen berechnet und dimensioniert worden. Das Becken verfügt über einen Notüberlauf und ein Freibord und ist somit rechnerisch nicht in der Lage überzulaufen.

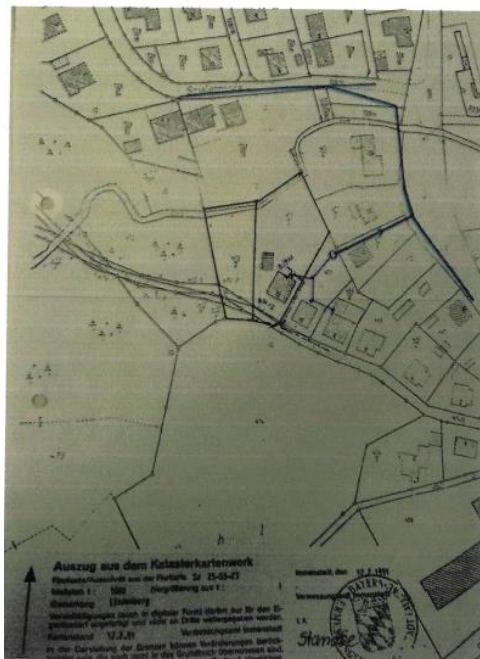
Stellungnahme:

Zur Situation des Abwassernetzes, an die das Neubaugebiet "nördlich" angeschlossen werden soll:

Der letzte Abwassergullideckel befindet sich im Waldseeweg auf der Höhe des Hauses Nr. 2, die Straße wird ab dort abschüssig und schon jetzt ist bei Regen zu beobachten, dass das Wasser den Weg über die Straße zu uns nimmt und noch Tage nach einem Regen Wasser aus dem Hang rinnt.

Im Bebauungsplan ist zwar angedeutet, dass "nördlich" ans bestehende Abwassersystem angeschlossen werden soll, aber wie genau ist nicht hinterlegt.

Die Häuser 12, 10 und 8 sind nördlich über die Sedanstrasse angeschlossen, hängen aber schon zu dritt auf einer Abwasserleitung (siehe Plan)



Eine Abwasserleitung für Gullis besteht wie gesagt ab Hausnummer 2 gar nicht.

Ein Anschluss des neuen massiv bebauten neuen Wohngebiets nördlich ans "bestehende" Abwassersystem ist also mehr als fraglich.

Ich fordere von Ihnen die Abklärung dieser Punkte und entsprechende Bodenuntersuchungen vor Verkauf und Beschluss des Bebauungsplans durchzuführen und ebenso eine Haftung zu übernehmen, sollten bei uns Schäden entstehen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Abwassernetz wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an das Abwassersystem erfolgt folgendermaßen:

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserschacht (1.333M1801) im "Waldseeweg" (zwischen Haus Nr. 2 und 4) angeschlossen und von dort der Kläranlage zugeführt. Der dortige Kanal ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Menge schadensfrei abzuführen. Der Anschluss für die Häuser 12, 10 und 8, die über die "Sedanstraße" an einem gemeinsamen Schacht angeschlossen sind, wird also nicht verändert.

Im Bereich des Waldseeweges 12 wird ein neuer Regenwasserkanal zum "Moosbach" verlegt, um das Wasser aus dem Retentionsbecken in den "Moosbach" einzuleiten. An diesen Kanalstrang kann eine Straßenentwässerung mittels Straßeneinläufen ("Gullideckel") angeschlossen werden. Im Bereich Haus Nr. 8 wird eine Treppe auf den Weg erstellt. Im Zuge der Straßenarbeiten im "Waldseeweg" in diesem Bereich kann auch eine Straßenentwässerung ("Gullideckel") erstellt werden und an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

d) Durch den Klimawandel ist mit einer Zunahme der Starkregenereignisse zu rechnen. Nach der Planungshilfe p18/19, Rd.Nr. 131.1.4 sollten die Auswirkungen des Klimawandels unbedingt berücksichtigt werden. Schon jetzt wird das Gebiet als starkregengefährdet eingestuft (siehe oben). Dies bestätigen auch mehrere Hochwasserereignisse des Jahres 2021.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass mit der geplanten Bebauung der Bereich "Am Dürrenbühl" stärker versiegelt wird. Allerdings wird das anfallende Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet.

Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

l) Auch Fragen des Hochwasserschutzes (Rd.Nr.III.11.2 ff Planungshilfen p18/19) wurden nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt speziell für die unter Rd.Nr.III. 11.2.6 Planungshilfen p18/19

erwähnten, kleinräumigen und intensiven Starkregenereignisse, deren Oberflächenabfluss als urbane Sturzflut bezeichnet wird und auf allen Ebenen der Bauleitplanung mit detaillierten Methoden ermittelt und dargestellt werden. Dabei wird erwähnt, dass Hanglagen/Gefälle die Entstehung und Konzentration von Überflutungen auf der Geländeoberfläche wesentlich beeinflussen können. Eine bauliche Entwicklung im Bereich potenzieller Fließwege kann die Überflutungsgefahr deutlich erhöhen und sollte daher vermieden werden. In Anbetracht der für die nahe Zukunft prognostizierten Zunahme von intensiven Niederschlägen, ist die Berücksichtigung von entsprechenden Gefährdungen dringend anzuraten. Hierauf müssen Bauleitpläne gem. § 1 Abs.6 Nr.12 BauGB eingehen. Insbesondere auch deshalb, weil im geplanten Versickerungsbereich lt. Versuchen tatsächlich kein Wasser nachhaltig versickert.

Ob dieser Punkt ggf. im Hinblick auf die gewählte Planung zur Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers relevant ist, wurde bislang offensichtlich nicht weiter untersucht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Auswirkungen von Starkniederschlägen wird zur Kenntnis genommen. Das Thema der Niederschlagswasseraufnahme wurde im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes aufgearbeitet. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

m) Die Auswirkungen auf das und vom Grundwasser müssten u.E. im Bebauungsplan dargestellt werden als Ergebnis der Erkenntnisse aus den geologischen Untersuchungen (vgl. Rd.Nr. III.11.3.1 ff Planungshilfen p18/19).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im entsprechenden geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 erläuterten Grundwasserverhältnisse werden in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

o) Gem. Rd.Nr. IV.4.3.28 Planungshilfen pl8/19 ist für den Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG von Bedeutung, schon im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Entwässerungskonzeption festzulegen und ggf. die Entwässerungsplanung mit der Grünplanung abzustimmen. Dabei sind u.a. Flächen für Rückhalt, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße vorzusehen.

Unter der gleichen RdNr. wird im Absatz 2 darauf hingewiesen, um dem Leitbild der "wassersensiblen und klimagerechten Stadtentwicklung" gerecht zu werden, die Auswirkungen von u.a. Starkregen frühzeitig zu berücksichtigen und den Belangen der Überflutungsvorsorge bei der Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Kenntnis genommen. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten besteht Einverständnis mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Das anfallende Oberflächenwasser wird bei normalen Regenernissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet. Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

p) Rd.Nr.IV.4.3.31 Planungshilfen pl8/19 weist darauf hin, im städtebaulichen Entwurf von Anfang an eine Hochwasserproblematik mitzudenken und nach dem Grundprinzip 1) Vermeiden (z.B. Baugebietsausweisung anderswo); 2) Ausweichen, 3) Widerstehen und 4) Anpassen/Nachgeben vorzugehen. Dabei wird auf § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB hingewiesen, der die Festsetzung von Gebieten ermöglicht, in denen bei Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschl. Schäden durch Starkregen dienen. Die dürfte u.E. schwierig werden, da der Hang keine Versickerung zulässt (siehe o).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Thema "Hochwasser" wird zur Kenntnis genommen.

Das Thema "Hochwasser" wird von der Stadt sehr ernst genommen. Die Belange der §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind bei der Planung zu berücksichtigen, wenn sich Bereiche des Vorhabens innerhalb eines hundertjährigen (HQ100) und extremen Überschwemmungsgebietes (HQextrem) befinden. Vorliegend ist dies nicht der Fall.

Aufgrund der Hanglage ist jedoch das Thema Starkniederschlag zu betrachten. Bei Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme:

Nr. B-Plan - Einwendungen

2.25 - Retentionsmulde. Unklar ist, wer für die Unterhaltung zuständig ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterhaltung liegt bei der Stadt als Planungsträger.

Stellungnahme:

5.10 - Biodiversität im Retentionsbereich: Das Aufkommen von Gehölzern ist (statt sollte) zu vermeiden. Ein unkontrollierter Austritt des gesammelten Wassers ist zu vermeiden, um keine Veränderung der (Grund-)Wassersituation auf das betroffene Hanggelände mit Auswirkung auf die Unterlieger herbeizuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Ziffer 5.10 handelt es sich lediglich um einen Hinweis, nicht um eine Festsetzung. Da Hinweise nicht verpflichtend sind, spielt die Formulierung an dieser Stelle keine Rolle. Bei fachgerechter Pflege und regelmäßigem Wasserstau kann die Etablierung von Gehölzen ausgeschlossen werden.

Der Retentionsbereich wird so gestaltet und umgesetzt, dass er für die erwartbaren Niederschlagsmengen ausreicht und ein unkontrollierter Austritt des gesammelten Wassers vermieden wird. Dies ist letztlich ja Sinn und Zweck eines Retentionsbereiches.

Stellungnahme:

5.12 - Ressourcennutzung: Ist der Überlauf von Gartenteichen dann auch geordnet in gedrosselter Form dem Regenwasserkanal zuzuleiten (siehe B-Plan Ziff. 2.24, Seite 10)? Insoweit entspricht diese Regelung nicht der zwingenden Vorgabe aus Ziff. 2.24.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis beinhaltet lediglich die Anregung, dass auf Gartenteiche mit Regenwasser gefüllt werden können. Dies soll zum Wassersparen und zum Niederschlagswasserrückhalt anregen. Das Wasser eines ggf. überlaufenden Gartenteichs erfährt konsequenter Weise dieselbe Behandlung wie auch übriges anfallendes Niederschlagswasser.

Stellungnahme:

5.14 - Die Regelung "Die Einrichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) ... wird empfohlen" steht im Widerspruch zu Ziff. 2.24 B-Plan-Entwurf, der zwingend vorschreibt, dass Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist und gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuleiten ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis unter Ziffer 5.14 (Natur- und Artenschutz) entsprechend angepasst. Der Satz, dass die Einrichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) empfohlen wird, wird gestrichen.

Stellungnahme:

7.2.10.3 - Die Ableitung des Niederschlagswassers scheint nicht abschließend geklärt zu sein, wenn alternativ zu einem Retentionsbecken auch die Verwendung einer Zisterne oder anderer Wasserhaltungen möglich ist. Zudem wird einmal vom Retentionsbecken eine gedrosselte Zuleitung an den Vorfluter erwähnt und anschließend darauf hingewiesen, dass der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten sei.

Aus den unserer Mandantschaft vorliegenden Planunterlagen ist ersichtlich, dass weder für die Weiterleitung des anfallenden Oberflächenwassers, noch für das Schmutzwasser ein Kanalanschluss zur Verfügung steht, zumal der vorhandene Kanal am Waldseeweg endet. Es bestehen daher Zweifel, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Frage der Wasserentsorgung ausreichend geprüft wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ableitung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Das anfallende Regenwasser wird mittels Zisternen dem Retentionsbecken zugeführt, von wo es gedrosselt in den Moosbach eingeleitet wird. Der Notüberlauf des Retentionsbeckens entwässert ebenfalls in

den Moosbach. Die gedrosselte Einleitung in den Moosbach ist mit dem Landratsamt abgestimmt und die Vorgaben in der Planung berücksichtigt. Im entsprechenden Bereich im Waldseeweg befindet sich aktuell kein Regenwasserkanal, dieser wird im Zuge der Maßnahme erstellt.

Es ist nicht richtig, dass die Verwendung einer Zisterne alternativ zum Retentionsbecken möglich ist. Die Rückhaltung ist auf die Kombination von Retentionsbecken und Zisternen ausgelegt (und für jedes Grundstück die mindest-Zisternengröße bzw. Speichervolumen berechnet und vorgegeben) um die Platzverhältnisse vor Ort bestmöglich auszunutzen.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserschacht (1.333M1801) im Waldseeweg (zwischen Haus Nr. 2 und 4) angeschlossen und von dort der Kläranlage zugeführt.

Stellungnahme:

7.2.10.5 - Die Aussage, es könne davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen, wird nachdrücklich widersprochen. Im Bereich der vorhandenen Gebäude im Waldseeweg sind z.T. massive Grundwasserzuströme vorhanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Laut geotechnischem Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 konnten während der Aufschlussarbeiten am 29.03.2019 keiner der ausgeführten Baggerschürfe Zulauf von Wasser verzeichnet werden. Die im Projektareal erkundeten, bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden der Verwitterungs- und Grundmoränenablagerungen bilden nach derzeitigem Kenntnisstand keinen zusammenhängenden Porengrundwasserleiter. Die lokal in feuchtem Zustand erkundeten Böden weisen auf Hangzug- und Schichtwasser hin. Die im geotechnischen Bericht erläuterten Grundwasserverhältnisse werden in der Begründung ergänzt. Darüber hinaus liegen die Gebäude im Waldseeweg einige Meter tiefer als die künftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Daher ist ein höher anstehendes Grundwasser im Bereich des Waldseeweges naheliegend.

Erfahrungsgemäß treten innerhalb der lehmig geprägten Moränensedimente einzelne Horizonte oder anderartig verbundene Rinnen auf, die erhöhte Kies- und Sandanteile aufweisen. Infolgedessen, weisen diese Schichten eine höhere Wasserdurchlässigkeit gegenüber den lehmig dominierten Grundmoränensedimenten auf. Das am Hangtop versickernde Niederschlagswasser nimmt zum Abfluß den Weg des geringsten Widerstandes und fließt aufgrund der Schwerkraft sowie der Durchlässigkeitsunterschiede im Boden innerhalb der kiesig- und sandig dominierten Adern talwärts. Diese wasserführenden Schichten wirken somit wie natürliche Dränagen innerhalb des Hangs. Diese hydrologische Situation ist für ein Hanggelände und die anstehende Geologie nicht als ungewöhnlich zu bezeichnen.

Stellungnahme:

8.2.1.5 - Die Aussage, es sei nicht mit Überflutungsproblemen, z.B. durch Hangwasser zu rechnen, wird bestritten. Die Erfahrungen von Anliegern des Waldseeweges (z.B. Anwesen unserer Mandanten u.a.) zeigen, dass diese Häuser gegen anströmendes, nach Witterungssituation z.T. deutliches Hangwasser durch bauliche Maßnahmen geschützt werden mussten. Insoweit entspricht zumindest die Aussage, über oberflächennah anstehendes Grundwasser sei nichts bekannt, nicht den Tatsachen, zumal die Stadt im Schreiben vom 27.05.2021 darauf hingewiesen wurde. Dass über den Grundwasserstand nichts bekannt ist, zeigt, dass, obwohl die Gefahr besteht, dass über Schichtwasser eine erhöhte Rutschgefahr besteht, dieser erst gar nicht ermittelt wurde.

Die erwähnten "räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben" sind im Hinblick auf das stark abweichende Geländeniveau nicht aussagekräftig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zitierte Aussage wird in der Begründung dahingehend angepasst, dass es durch die Hanglage im Zuge von Starkregenereignissen zu möglichen Überflutungsproblemen kommen kann. Bei dem angesprochenen Hangwasser kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Die Aussage, dass nichts über das Grundwasser bekannt sei, wird ebenfalls anhand der Aussagen des geotechnischen Berichtes vom 15.04.2019 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH angepasst. Die erwähnten "räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben" werden in diesem Zusammenhang gestrichen.

Stellungnahme:

8.2.2.4 - Bezüglich des Schutzgutes Wasser verweisen wir auf die Ausführungen im Zusammenhang mit den Geo-Berichten; s. oben. Zudem verweisen wir auf die Ausführungen unter 7.2.10.3.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung bei den jeweiligen Schutzgütern um die Inhalte des Berichtes der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 ergänzt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 13 sowie Stellungnahme vom 23.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Dieser Einspruch gliedert sich in zwei Bereiche:

Einmal der Einspruch als unmittelbar betroffene Anwohner von xxxxx, zum anderen ein Einspruch als Bürger der Stadt Lindenberg.

Beide Male wurde ein Für und Wider, ein Verständnis für jeweils beide Seiten - Stadt und Anwohner/ Stadt und Bürger - erwogen und bedacht, am Ende der Überlegung geben wir nachfolgend unsere Einsprüche bekannt in der Absicht und Überzeugung, den Bebauungsplan zu neutralisieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einführenden Worte werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Als Anwohner:

1.) Wasser

Unsere größte Sorge gilt hier dem Hang als Wasserspeicher mit den nach einer - wie auch immer aussehenden - Bebauung befürchteten und in voraussagbarer Zukunft wohl fast zu erwartenden Problemen im Wasserfluss (zwei Quellen) und Verschiebungen des Geländes.

In vorher bereits mehrmals aufgetretenen Sturzregen sammelte das Wasser sich auf dem Waldseeweg bis zum Grundstück xxxxx, in mehreren Fällen trat das Wasser in das Grundstück ein.

Der Ablauf erfolgte dann letztendlich jeweils über Versickerung im Grundstück xxxxx, bzw. über den Gully gegenüber, vor xxxxx. Ganz augenscheinlich ist dieser Gully nicht in der Lage, das anschwemmende Wasser aufzunehmen, auch nicht nach durchspülen des Kanals, dies brachte Besserung aber keine Abhilfe.

Die Crux hierbei: Dieser Gully ist der letzte am ganzen Waldseeweg! Es gibt keinen weiteren Zulauf zu einem Abwasserkanal.

Uns ist nicht klar, und es geht aus dem Bebauungsplan in keinsten Weise hervor, wie dieses Problem nach einer Bebauung verbessert oder gar gelöst werden kann. Vor einigen Jahren wurde am Gebäude xxxxx eine Drainage um das Haus gebaut, die Erkenntnis hier war, dass das Problem gar nicht so sehr das Oberflächenwasser ist, sondern darunter liegende wasserführende Schichten das noch größere Problem sind. Unser Keller wird seitdem nicht mehr von Wasser durchflossen, es ist aber ersichtlich, dass Wasser von unten gegen das Haus drückt.

Wer übernimmt hier - und das für einen langen langen Zeitraum - die Verantwortung für entstehende Kostenrisiken? Die Stadt? Der Grundstückskäufer wird es ja wohl nicht tun...

Dieses Risiko erscheint den Absendern sehr groß und imminent, da ja in nächster Nähe, etwa gegenüber von xxxx, ein Bauobjekt Typ 3 geplant wird, das in diesen Hang hineingebaut werden soll. Generell - Wasser sucht sich seinen Weg - erscheint die Hangbebauung sehr sehr problematisch, auch wenn die anderen geplanten Bauobjekte etwas weiter entfernt sind, scheinen sie uns als eine nicht zu berechnende Gefahr.

Nach dem damaligen Bau von xxxx ist es dort zu einem Hangrutsch gekommen. Es darf befürchtet werden, dass ein solcher Hangrutsch auch gegenüber xxxx auftreten kann, Geschiebe und Wasser stehen dann vor der Gartentüre, ...wenn alles gut geht. Wenn nicht, dann vor der Haustüre. Wer übernimmt diese Kostenrisiken?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Starkniederschlägen und Hangrutsch wird zur Kenntnis genommen.

Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Bei dem Hanggelände "Am Dürrenbühl" handelt es sich laut Landesamt für Umwelt nicht um einen Rutschhang. Einen Auszug aus der Naturengefahrenkarte mit Darstellung Rutschgefährdeter Areale in und um Lindenberg ist unter folgendem Link einsehbar: https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de. Wie diesem entnommen werden kann, liegen behördlicherseits keine Hinweise vor, dass das zu bebauende Hanggelände rutschanfällig ist. Dies wird auch durch die Tatsache reflektiert, dass es bis dato zu keinerlei Hangverformungen bzw. Hanginstabilitäten im betreffenden Areal gekommen ist.

Stellungnahme:

Als Bürger

1. Wasser

Der Hang darf als Wasserspeicher betrachtet werden. In seinem ganzen Verlauf dient er den weiter unten liegenden Moor- und Waldpartien, die dazu als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind als Wasserzulauf. Es darf angenommen werden, dass diese Gebiete nicht mehr wie bisher mit

Wasser versorgt werden und dementsprechend austrocknen... nochmals: es handelt sich um ein davon betroffenes Landschaftsschutzgebiet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Wasserspeicher versteht die Stadt einen Landschaftsbestandteil, welcher gezielt Wasser zurückhalten und gedrosselt an sein Umfeld abgeben kann. Laut dem Geotechnischen Bericht der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH zur Erschließung des Baugebietes "Dürrenbühl" der Stadt Lindenberg im Allgäu in der Fassung vom 15.04.2019, weisen die bindigen und Feinkornreichen Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne Durchlässigkeitsbeiwerte auf, welche nach DWA A-138 kein sickertfähiges Bodensubstrat darstellen. Bei Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Ob dieser wie behauptet, dass angrenzende Landschaftsschutzgebiet mit Wasser versorgt, indem dieses in diesem Bereich versickert, muss zumindest angezweifelt werden. Zumindest ein Teil des Niederschlagswassers wird aufgrund der ähnlichen Bodenverhältnisse oberflächlich abfließen. Zudem regnet es in Lindenberg im landesweiten Vergleich viel, die jährliche Niederschlagsmenge wird mit 1.828 mm angegeben (<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/lindenberg-im-allgaeu-12704/> abgerufen am 13.09.2022). Zum Vergleich: deutschlandweit fallen im Jahr gemittelt 805 mm (<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/249926/umfrage/niederschlag-im-jahr-nach-bundeslaendern/#:~:text=Die%20durchschnittliche%20Niederschlagsmenge%20in%20Deutschland,Jahr%20805%20Liter%20pro%20Quadratmeter.> abgerufen am 13.09.2022). Von einer "Austrocknung" des Landschaftsschutzgebietes kann also keine Rede sein. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau vom 18.05.2022 können vorhabenbedingte Handlungen, die dem Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO zuwiderlaufen, alleine deshalb ausgeschlossen werden, weil das Schutzgebiet selber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Darüber hinaus begrüßt die Untere Naturschutzbehörde die festgesetzten Grünflächen als geeignete Pufferflächen zu den natürlichen Funktionen der Waldbestände und des Schutzgebietes.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 27.05.2022 von Bürger 15 – 64 (Unterschriftenliste):

Stellungnahme:

Völlig unverständlich ist zudem, dass im Erläuterungsbericht zur Standsicherheitsuntersuchung der Erschließungsstraße im Bereich des SG 1/20 - im Widerspruch zu den klaren Aussagen des Berichts - noch immer an einer Versickerungsmöglichkeit für die anfallenden Wasser festgehalten wird im Hinblick auf die dadurch entstehenden Gefahren für die Anwesen Waldseeweg 4 -12.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept sieht keine Versickerung vor. Vielmehr wird das Wasser in Zisternen gesammelt und gedrosselt dem Retentionsbereich zugeführt. Hier wird es gespeichert und wiederum gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.

Stellungnahme vom 11.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Für das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer ist rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau (Bodensee) zu stellen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist in Abstimmung mit dem AVR zu planen.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer rechtzeitig ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu stellen ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in Abstimmung mit dem AVR geplant.

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 12.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum o.g. Vorhaben (Fassung vom 21.03.2022) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Die fachlichen Empfehlungen und Hinweise aus unserer bisherigen Stellungnahme vom 30.04.2019 wurden weitgehend berücksichtigt.

Es besteht Einverständnis mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Sammlung in privaten Zisternen,
- gedrosselter Überlauf in Regenwasserkanalisation,
- Zuführung zum nördlich geplanten Regenrückhaltebecken,

— dort Vorreinigung und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter
(vgl. Ziff. 2.24 und 2.25).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen sowie, dass Einverständnis mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung besteht.

Stellungnahme:

Sofern die befestigte zu entwässernde Fläche $> 1.000 \text{ m}^2$ beträgt, ist für diese Einleitung ins nächstgelegene Fließgewässer unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sofern die befestigte zu entwässernde Fläche $> 1.000 \text{ m}^2$ beträgt, für die Einleitung ins nächstgelegene Fließgewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen ist.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 1 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

m) In Ziff. 8.2.1.5 wird im Widerspruch zu Untersuchungsergebnissen ausgeführt, die Versickerung von Niederschlagswasser ist "nur stark eingeschränkt" möglich. Nach den Erkenntnissen des geologischen Berichtes und des ergänzenden Erläuterungsberichtes vom 04.09.2020 ist eine Versickerung überhaupt nicht möglich. Zudem entsprechend die Aussagen zum Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft ausdrücklich nicht den langjährigen Erfahrungen der Anlieger am Waldseeweg. Aus einer einmaligen, an einem Tag kurzzeitig getätigten Baggerschürfe abzuleiten, dass "nach derzeitigem Kenntnisstand" keine zusammenhängenden Porengrundwasserleiter vorhanden sind, entspricht keiner auch nur ansatzweise dem technischen und wissenschaftlichen Standard entsprechenden Grundlagenermittlung, ist insoweit abzulehnen und kann nicht Gegenstand eines sachgerechten Abwägungsvorganges sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 8.2.1.4 wird erwähnt, dass laut dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 die bindigen und feinkornreichen Sedimente der Verwitterungsdecke und der Grundmoräne Durchlässigkeitsbeiwerte aufweisen, welche nach DWA A-138 kein sickertfähiges Boden-

substrat darstellen. Nach dem DWA A-138 sind Böden zur Versickerung geeignet, deren Wasserdurchlässigkeit zwischen $k_f = 1,0 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ und $k_f = 1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ beträgt. Die Arbeitsblatt DWA A-138 stellt einen fachlichen Rahmen dar, um die in Natura vorkommenden Böden hinsichtlich ihrer Funktionen in eine bestimmte Kategorie einzuordnen. Dies ist für die Tätigkeiten des Menschen und für die Sicherheit bezüglich fachlicher Einschätzungen von großer Bedeutung. Es liegt jedoch in der Natur der Dinge, dass menschliche Kategorien die oft weichen Übergänge der Natur nicht bis ins kleinste Detail einzufangen vermögen. So ist selbst die in heimischen Gefilden wasserundurchlässigste Bodenart (Tonböden) nur unter entsprechenden Voraussetzungen in der Lage, gänzlich wasserundurchlässig zu sein. So haben bei der Schaffung von naturnahen Gartenteichen, welche mit Ton abgedichtet werden, bereits kleinste Unregelmäßigkeiten oder Ausspülungen keine hundertprozentige Wasserundurchlässigkeit zur Folge. Um das gewünschte Ziel der Wasserundurchlässigkeit zu erreichen, sind also umfangreiche Vorarbeiten und ein hoher Arbeitsaufwand erforderlich (bspw. Verdichtungen des Untergrunds, vorherige Befeuchtung des Tones zur Quellung des Bodenmaterials, gleichmäßiger Auftrag der Tonschicht in einer entsprechenden Dicke). Kurzum: Eine gewisse Versickerungsleistung, sei sie auch noch so gering, weisen in Natura aufgrund von Unregelmäßigkeiten, einem Nebeneinander von unterschiedlichen Bodenarten oder anderen Faktoren nahezu alle Böden an allen Standorten auf. Aus diesem Grund ist die Aussage unter Ziffer 8.2.1.5, dass gemäß dem beschriebenen Bodensubstrat die Versickerung von Niederschlagswasser nur stark eingeschränkt möglich ist, nicht als Widerspruch zu werten, sondern als Kontextualisierung der Versickerungsleistung des weiträumigen Gebietes. Für eine Bewertung der Bodenverhältnisse (bspw. zur Einstufung als Porengrundwasserleiter) sind weniger mehrtägigen Untersuchungen als viel mehr eine gleichmäßige Verteilung der Baggerschürfe notwendig. Der Erkenntnisgewinn ergibt sich nicht aus der Dauer der Untersuchungen, sondern aus dem vorhandenen Bodenmaterial. Entscheidend ist also die Kenntnis darüber, welche Bodenarten im Gebiet in welcher Schichtung und Durchmischung vorkommen und wie diese voneinander im Gelände abzugrenzen sind. Wenn diese Erkenntnis an einem Tag gewonnen werden kann, dann ist dies ausreichend. Umgekehrt bringen mehrtägige Untersuchungen nichts, wenn nur an einer Stelle Bodenproben entnommen werden. Der Vorwurf, die durchgeführten Untersuchungen entsprächen nicht einmal ansatzweise dem technischen und wissenschaftlichen Standard zur Grundlagenermittlung, wird daher scharf zurückgewiesen. Die Entwässerungsplanung wurde durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Hierbei wurde das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Garagen und versiegelten Flächen, wie beispielsweise Hofeinfahrten, gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan bei den Berechnungen berücksichtigt. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt dem Retentionsbecken zugeführt. Hier wird es gespeichert und wiederum gedrosselt dem Vorfluter (in diesem Fall der Moosbach) zugeleitet. Sowohl Zisternen als auch das Retentionsbecken sind mit Notüberläufen ausgestattet, um im Falle eines Starkregens das Wasser schadlos ableiten zu können, ohne dass z. B. das Retentionsbecken überläuft. Der Notüberlauf des Retentionsbeckens entwässert ebenfalls in den Moosbach.

Stellungnahme:

n) In Ziffer 2.24 des B-Plan-Entwurfes werden (fiktiven) Häusern Drosselabflusswerte (l/s) und Volumen (cbm) zugeschrieben, die nicht unterschritten werden dürfen. Es ist nicht erkennbar, auf was sich die definierten Volumen beziehen (Zisternengröße?). Zudem ist unklar, wie sich der offenbar maximale Drosselabfluss berechnet. Die Regelung setzt zudem offenbar die im Planentwurf definierten Bauflächen mit Häusern gleich ohne Rücksicht darauf, dass in den Baufenstern auch Doppelhäuser oder gar Reihenhausgestaltungen zulässig sind und ohne festzulegen, welche Auflagen Gebäude mit abweichenden Hausnummern zu erwarten haben. Zudem ist völlig unklar, ob das vorgesehene Retentionsbecken im Hinblick auf die zu erwartenden Regenmengen in ausreichender Größe errichtet werden kann und ob die den Häusern zugewilligten Drosselabflussmengen geeignet sind, um Hochwassergefahren zu vermeiden bzw. das Retentionsbecken oder den zur Einleitung vorgesehenen Bachlauf nicht zu überlasten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Tabelle unter Ziffer 2.24 zeigt die Dimensionierung der Zisternen in Bezug auf ihr notwendiges Speichervolumen und den Drosselabfluss für die Bauplätze.

Die Berechnung bezieht sich auf die Versiegelungen, die maximal auf den Bauplätzen möglich sind. Ob diese abflussrelevanten Flächen von Doppelhäusern oder Reihenhäusern verursacht werden, ist irrelevant, da die maximal zulässigen Flächen vorgegeben sind. Statt den Hausnummern könnten stellvertretend auch die Bauplatznummern oder die Flurstücksnummern genannt werden. Durch diese Vorgaben kann ermittelt werden, wie viel Niederschlagswasser auf jedem Grundstück zurückgehalten werden muss (Volumen in m³) und wie hierbei der maximale Drosselabfluss einzustellen ist (in l/s). Die Berechnungen und Dimensionierungen erfolgten anhand der der aktuell üblichen Werten, Normen und Vorgaben.

Alle Zisternen und das Retentionsbecken werden über einen Notüberlauf verfügen, der in dem Fall einer unverhältnismäßig hohen Wasserzufuhr das Wasser schadlos abführen kann. Wenn dieser Fall eintritt (und somit alle rechnerischen Puffer bereits ausgefüllt) wird der Bachlauf von diesem Niederschlagsereignis ohnehin überlastet sein.

Stellungnahme:

o) Zu Ziffer 7.2.10 (Wasserwirtschaft) ist anzumerken, dass entgegen der Angabe in Ziff.7.2.10.1 nicht die Gemeinde, sondern ein rechtlich selbständiger Zweckverband die Abwasserentsorgung betreibt und die Stadt insoweit darauf angewiesen ist, dass dieser Zweckverband tätig wird bzw. werden kann. Wie zutreffend festgestellt, ist im Baugebiet eine Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser nicht gegeben. Der B-Plan lässt offen, ob neben den unklaren Abflussregelungen von Niederschlagswasser (vgl. vorstehende Ausführungen unter Buchst. n) auch eine ordnungsgemäße Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt, das auf öffentlichen Straßen- und Wegeflächen anfällt und ob aufgrund des zu erwartenden Niederschlagswassers (auch unter Einbeziehung der

zunehmenden Starkregenereignisse) ein ausreichend großes Retentionsbecken überhaupt an den dafür vorgesehenen Grundstücksbereichen errichtet werden kann, um eine den im Landschaftsschutzgebiet verlaufenden Bachlauf vor schädigenden Einwirkungen aus Hochwasserlagen oder gewässerverunreinigender Stoffen zu schützen. Im Hinblick auf die Gesamtumstände ist erforderlich, die mit der Abwasserentsorgung zusammenhängenden Konflikte im Zusammenhang mit der Bebauungsplanaufstellung zu klären, zumal keine verbindliche Lösungszusage des zuständigen Abwasserverbandes Rothach erkennbar ist (siehe BayVGH, Urteil vom 15.03.2022 - 15 N 21.1422) oder die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Bachnutzung in einem Landschaftsschutzgebiet als Routinevorgang angesehen werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das Retentionsbecken geleitet und von dort gedrosselt in den Bach eingeleitet.

Das auf den Bauplätzen anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken über die Zisternen zunächst gespeichert und mittels dem unter Ziffer 2.24 definierten Drosselabfluss in das Retentionsbecken abgegeben.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Einlaufschächte etc. dem Retentionsbecken direkt zugeleitet.

Das Retentionsbecken fängt die anfallenden Niederschlagsmengen auf und gibt diese gedrosselt in den Bach ab.

Die Berechnung und Dimensionierung des Retentionsbeckens erfolgten anhand der der aktuell üblichen Werten, Normen und Vorgaben. Es ist möglich, dass bei lokale Starkregenereignissen mehr Niederschlagswasser anfällt, als dieses rechnerisch aufnehmen könnte. In diesem Fall wird das überschüssige Wasser schadlos über einen Notüberlauf dem Bach zugeführt. Dies ist jedoch üblich, da die technischen Anlagen nicht auf Extremereignisse ausgelegt werden, sondern anhand von Jahrentelangen Niederschlagsdaten des Deutschen Wetter Dienstes (plus einen Sicherheitszuschlag) dimensioniert werden. Die Extremereignisse müssen also schadlos abgeführt werden können, aber nicht im Becken aufgefangen werden. Dies ist gegeben.

Stellungnahme vom 21.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 2:

Stellungnahme:

Wir sind Teileigentümer vom XXXX. Unser Grundstück geht bis zum Moosbach. Bei Hochwasser fließt das Wasser auch über unser Grundstück.

Lt. Bebauungsplan und Beschreibung ist nicht ersichtlich, wohin das Wasser aus dem Überlauf der Zisterne abfließt. Es ist ein Vorfluter aufgeführt. Was ist ein Vorfluter? Wird der Überlauf aus der Zisterne in den Moosbach geleitet?

Wir bitten um Rückantwort.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Entwässerungsplanung wurde durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Hierbei wurde das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Garagen und versiegelten Flächen, wie beispielsweise Hofeinfahrten, gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan bei den Berechnungen berücksichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in Zisternen gesammelt und gedrosselt dem Retentionsbecken zugeführt. Hier wird es gespeichert und wiederum gedrosselt dem Vorfluter (in diesem Fall der Moosbach) zugeleitet.

Sowohl Zisternen als auch das Retentionsbecken sind mit Notüberläufen ausgestattet, um im Falle eines Starkregens das Wasser schadlos ableiten zu können, ohne dass z.B. das Retentionsbecken überläuft. Der Notüberlauf des Retentionsbeckens entwässert ebenfalls in den Moosbach.

Stellungnahme vom 25.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 3:

Stellungnahme:

Hiermit lege ich gegen die geplante Bebauung am Dürrenbühl Teil 2 Einspruch ein.

Ist die Bebauung des Hangs überlegt geplant worden?

Aufgrund von zunehmenden Starkregen ist die Hangbebauung schon im Vorfeld mit Problemen belastet. Wohin soll das ganze Wasser. Ist eine Ableitung in den Bach vorgesehen - wo jetzt schon bei Starkregen über die Ufer geht.

Wahrscheinlich werden die Neubauten Zisternen haben aber ist das ausreichend. Was ist, wenn der Hang zu rutschen beginnt, die Natur sucht sich ihren Weg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Starkregen wird zur Kenntnis genommen. Die Bebaubarkeit des Hanges wurde geprüft und einer Abwägung zugeführt. Allerdings ist anzuführen, dass aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar ist. Die Bedeutung von schützenswerten Bestandteilen muss daher immer im Gesamtkontext der Landschaft einer Region betrachtet werden.

Die Bedenken hinsichtlich der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass mit der geplanten Bebauung der Bereich "Am Dürrenbühl" stärker versiegelt wird. Allerdings wird das anfallende Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet.

Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Die Hangrutschgefahr ergibt sich nicht grundsätzlich durch die Bebauung, sondern durch unsachgemäße Bauausführung (z.B. Baugrube) in Verbindung mit einer mangelnden bauwerks- und standortbezogenen Baugrunderkundung und geotechnischen Bewertung für die einzelnen Gewerke und Bauvorhaben. Grundsätzlich lässt sich die Bebaubarkeit des vorliegenden Hanges festhalten.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 6:

Stellungnahme:

Was sehr beunruhigt ist, dass durch die Bebauung die Wiese verdichtet wird. Dadurch kann die Wasseraufnahme und -speicherung bei zunehmende Stark- und Dauerregen negativ beeinflusst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der Wasseraufnahme bei Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen. Es ist zwar richtig, dass mit der geplanten Bebauung der Bereich "Am Dürrenbühl" stärker versiegelt wird. Allerdings wird das anfallende Oberflächenwasser bei normalen Regenereignissen schadlos über die Zisternen einem Retentionsbecken zugeleitet und von dort gedrosselt in den Moosbach eingeleitet.

Bei den angesprochenen Dauer- und Starkregenereignissen kommt es bei der aktuellen Nutzung (Grünfläche) aufgrund der Bodensättigung zu unkontrolliertem oberflächlichem Abfluss. Bei der geplanten Bebauung wird das anfallende Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet. Auf Starkregen- und Extremereignisse können die technischen Anlagen nicht ausgelegt werden. Das anfallende Oberflächenwasser, dass nicht über die geplante Kanalisation abgeleitet wird (Retentionsbecken hat einen Notüberlauf um kontrolliert in den Moosbach zu entwässern) wird oberflächlich abfließen. Dies ist aber ein deutlich geringerer Anteil als bei der aktuellen Nutzung, bei dem das gesamte anfallende Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird.

Stellungnahme vom 12.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, FB 31 Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENGW bzw. TREN OG beachtet werden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die allgemeinen Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Ebenfalls zur Kenntnis genommen wird der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes. Auf die dort getroffene Abwägungsentscheidung wird hingewiesen.

Stellungnahme vom 02.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Ein Vergleich der aktuellen Planzeichnung (Fassung vom 09.05.2025) mit der Fassung der letzten Beteiligung (Fassung vom 21.03./12.09.2022 – hierzu hatten wir am 03.04.2023 auch eine Mitteilung des LRA Lindau über die Rechtskräftigkeit des o.g. Bebauungsplans erhalten) ergibt, dass es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keinen erkennbaren Unterschied beider Versionen gibt. Insofern ergeben sich keine Änderungen in den wasserwirtschaftlichen Betroffenheiten.

Daher haben die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen vom 30.04.2019 und 12.05.2022 (im Rahmen des bisherigen BLP-Verfahrens von 2019 bis 2023 abgegeben) nach wie vor Gültigkeit. Die darin enthaltenen fachlichen Empfehlungen und Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass sich keine Änderungen in der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit zur letztmaligen Beteiligung ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass das Plankonzept sich nicht verändert hat. Von einem Abdruck der vorangegangenen Stellungnahmen wird abgesehen, da die fachlichen Empfehlungen und Hinweise, wie vom Wasserwirtschaftsamt Kempten selbst angeführt, weitestgehend berücksichtigt wurden.

Stellungnahme:

- Aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit des Untergrunds (vgl. Baugrundgutachten) besteht Einverständnis mit dem Entwässerungs-/ Niederschlagswasserkonzept:
- Sammlung in privaten Zisternen,
- gedrosselter Überlauf in Regenwasserkanalisation, die es dem nördlich geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zuleitet,
- dort Vorreinigung und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter (vgl. Ziff. 2.25 und 2.26).

Sofern die befestigte zu entwässernde Fläche $> 1.000\text{m}^2$ beträgt, ist für diese Einleitung ins nächstgelegene Fließgewässer unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 (quantitative Betrachtung) und DWA A 102-2 (qualitative Betrachtung) beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis mit dem Entwässerungs-/ Niederschlagswasserkonzept wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept sieht die Sammlung von Niederschlagswasser in privaten Zisternen, den Überlauf in die Regenwasserkanalisation und Zuleitung in das geplante Rückhaltebecken und die Vorreinigung und gedrosselte Einleitung in den Vorfluter vor.

Sofern die zu entwässernde Fläche $> 1.000\text{ m}^2$ ist, wird, bei einer Einleitung ins nächstgelegene Fließgewässer unter Beachtung der entsprechenden DWA Regelwerke, beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Stellungnahme:

Ergänzende Hinweise bzgl. wild abfließendem Wasser

Die sog. "Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte, vgl. UmweltAtlas Bayern) zeigt für den Geltungsbereich und dessen näheres Umfeld keine Hinweise auf eine nennenswerte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser. Dennoch können — insbes. unter dem Vorsorgeaspekt gegenüber den sich merklich häufenden Starkregenereignissen, sowie aufgrund des relativ groben Maßstabs der HiOS-Kartengrundlagen — gewisse Überflutungswahrscheinlichkeiten für kleinräumige Bereiche infolge von Starkregen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wir empfehlen daher grundsätzlich, mögliches wild abfließendes Hangwasser jeweils durch geeignete bauliche Vorkehrungen abzufangen und schadlos abzuleiten. Zu beachten ist dabei gemäß § 37 WHG jedoch, dass der Abfluss wild abfließenden Hangwassers weder zum Nachteil von Ober- oder Unterliegern behindert oder verstärkt werden darf.

Ebenso empfehlen wir, sämtliche Gebäudeöffnungen und -zugänge etwas erhöht gegenüber dem umliegenden Gelände anzuordnen, sowie sämtliche Leitungsdurchführungen im Keller- bzw. Erdgeschoss-Niveau unbedingt wasserdicht auszubilden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die ergänzenden Hinweise zu wild abfließendem Wasser werden zur Kenntnis genommen.

Für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung ist laut HiOS-Karte keine nennenswerte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ausgewiesen. Zwar können lokale Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden, konkrete Anhaltspunkte für eine planungsrechtliche Relevanz bestehen jedoch nicht.

Die in der Stellungnahme enthaltenen Vorsorgeempfehlungen — wie die erhöhte Ausführung von Gebäudezugängen oder die wasserdichte Ausbildung von Leitungsdurchführungen — werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Stellungnahme vom 20.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 20:

Stellungnahme:

Hiermit lege ich gegen die geplante Bebauung am Dürrenbühl Teil 2 wieder Einspruch ein.

Es werden dieselben Gründe angeführt, die auch schon 2022 angemahnt wurden und im aktuellen Bauplan in keinsten Weise Berücksichtigung gefunden haben:

Wie schon vor Veröffentlichung des Bebauungsplans der Stadt schriftlich im Mai 2021 mitgeteilt befürchten wir Anwohner Risiken für unsere Häuser durch die Bebauung. Leider kam keinerlei Antwort auf dieses Schreiben, deshalb möchte ich nochmals darauf hinweisen.

Ich fordere von Ihnen die Abklärung dieser Punkte und entsprechende Bodenuntersuchungen vor Verkauf und Beschluss des Bebauungsplans durchzuführen und ebenso eine Haftung zu übernehmen, sollten bei uns Schäden entstehen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme gegen die geplante Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist im Wortlaut identisch mit der Stellungnahme vom 19.05.2022 (Stellungnahme zur

frühzeitigen Behördenunterrichtung von Bürger 10). Die Stadt hat sich intensiv mit den vorgebrachten Befürchtungen auseinandergesetzt. Inhaltlich wird an den bereits getroffenen Ausführungen festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Westlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 570 m befindet sich der "Waldsee", welcher in Verbindung mit dem etwa 350 m nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Moosbach steht.
- Aufgrund der Hanglage ist im Zuge von Starkregenereignissen mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Gemäß dem oben beschriebenen Bodensubstrat ist die Versickerung von Niederschlagswasser nur stark eingeschränkt möglich. Laut dem geotechnischen Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 konnten, während der Aufschlussarbeiten am 29.03.2019, in keiner der ausgeführten Bagger-schürfungen der Zulauf von Wasser verzeichnet werden. Die im Projektareal erkundeten, bindigen bzw. gemischtkörnigen Böden der Verwitterungs- und Grundmoränenablagerungen bilden nach derzeitigem Kenntnisstand keinen zusammenhängenden Porengrundwasserleiter. Die lokal in feuchtem Zustand erkundeten Böden weisen auf Hangzug- und Schichtwasser hin.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Die Versiegelung wird insgesamt nicht mehr als etwa 0,6 ha offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Da die Böden innerhalb des Plangebietes bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich. Die Bebauung führt trotz der großflächigen Versiegelung von Oberflächen voraussichtlich nicht zu einer deutlichen Veränderung des Wasserhaushaltes oder der Grundwasserneubildung, da aufgrund des geplanten Entwässerungskonzeptes die Versickerungsleistung der Gesamtfläche nicht wesentlich abnimmt. In Verbindung mit weiteren Minimierungsmaßnahmen ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden nur mit Schutzbeschichtung zugelassen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Festsetzung von Zisternen

und einem Retentionsbereich, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort zu filtern und zu versickern sind vorgesehen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation des AV Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das bestehende Wohngebiet südlich des Planbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Aufgrund der Topografie und der Verwitterungs- sowie der Moränensedimente ist im Plangebiet mit der Bildung von Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Dieses bildet sich in Schichten mit höheren Durchlässigkeiten und wird oberhalb wasserstauender Schichten aufgestaut.
- Nach der Untersuchung der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 15.04.2019 handelt es sich um kein sickerfähiges Bodensubstrat.
- Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage AV Rothach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem nördlich im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereich zugeführt. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Das auf den befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen) anfallende Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, direkt auf den jeweiligen Grundstücken in privat zu errichtende Zisternen gesammelt werden. Der Überlauf ist gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das nicht sickerfähige Niederschlagswasser wird in das neu zu errichtenden Retentionsbecken im Norden des Plangebietes eingeleitet, dort wird es gespeichert, vorgereinigt und gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet.
- Durch die Errichtung von Zisternen kann eine nachhaltige Ressourcennutzung erfolgen. Das aufgefangene Regenwasser ist beispielsweise zur Bewässerung der Gärten zu verwenden.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindlichen Leitungen.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche zur Eingrünung und Waldabstand ist eine unterirdische Verlegung von Abwasserleitungen zulässig. Im Bereich der privaten Grünfläche als Eingrünung und Waldabstand ist eine unterirdische Verlegung von Niederschlagswasserleitungen zulässig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,8 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge bei 1.828 mm. (<https://de.climate-data.org/europa/>)
- Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine am Ortsrand gelegene Freifläche, auf der sich Kaltluft bilden kann. Im Westen grenzt ein Wald an das Plangebiet, welcher maßgeblich zur Frischluftbildung beiträgt. Die wenigen Gehölze im Osten der Planfläche jedoch tragen nur in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche eine mittlere kleinklimatische Bedeutung zu.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet eingeschränkt und auf die verbleibenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Das im Westen an die Planfläche angrenzende Waldgebiet sowie die zu pflanzenden Gehölze (1 Baum und 2 Sträucher pro 500 m²) tragen maßgeblich zur Frischluftbildung im Plangebiet bei. Es erhöht sich die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung innerhalb der Fläche. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes auf Grund der geringen Flächengröße und der Neupflanzungen gering.

- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 10.05.2022 von Bürger 6:

Stellungnahme:

Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl-Teil 2".

1. Natürlich wäre es am schönsten, wenn das Landschaftsbild für die Anwohnenden und Spaziergänger und der Naturschutz erhalten bliebe. Das entspricht auch der Position des BUND, der in seinem Schreiben vom 7.5.2019 die Bebauung ablehnt, weil sie massiv in den vorhandenen Hang eingreift. Der BUND verweist auf die Regionalplanung 16 (vg. 7.2.3.2/BV1.3), nach der Hangbebauung zu vermeiden ist.

Gleichzeitig können wir dem Bedürfnis vieler Menschen folgen, die einen Wohnraum wollen, (vgl. Begründung für das Baugebiet 7.2.2.1). In der Begründung bleibt vage, wie dieses Ziel umgesetzt wird. In 10.1.1.3 heißt es unbestimmt: "Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern." Oder wird es dem Eigentümer überlassen, ob Bauplätze an Bürger verkauft werden?

Fragen:

- wieviel Bauplätze hat die Stadt erstanden? Ist es der überwiegende Anteil der Plätze?
- wie sichert die Stadt, dass wirklich die Hauptbegründung für die Bebauung umgesetzt wird?

Insgesamt entsteht der Eindruck, dass der Verbrauch der Landschaft und die Einschränkung des Naturschutzes in keinem angemessenen Verhältnis zum Zugewinn an Wohnraum für die Bürger steht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Stellungnahme angeführt ist der Belang des Landschaftsbildes mit den verschiedenen anderen durch die Planung betroffenen Belange in Einklang zu bringen. Insbesondere ist dabei der Belang des Wohnraumbedarfs zu nennen. Um einen gerechten Ausgleich aller Belange zu erreichen, hat sich die Stadt bei der Entwicklung des Festsetzungskonzeptes mit den Auswirkungen der einzelnen Festsetzungen genau auseinandergesetzt. Es wird auf den untenstehenden Abwägungsvorschlag zu dieser Stellungnahme verwiesen.

In Bezug auf die Frage zu den Bauplätzen lässt sich anführen, dass die Stadt ca. 1/3 der Bauplätze erhält. Leider kann nicht ganz nachvollzogen werden, was mit "Hauptbegründung" gemeint ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Frage darauf abzielt, wie sichergestellt werden soll, dass die Ziele und Zwecke der vorliegenden Bauleitplanung eingehalten werden sollen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan hauptsächlich der Deckung des Wohnraumbedarfs zu dienen bestimmt ist. Dieser Zweck wird bereits durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sichergestellt. Ein Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ist nur zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Stellungnahme:

2. Wenn man sich auf die Bebauung einlässt, hat man es mit Konflikten zwischen unterschiedlichen Werten oder Schutzgütern zu tun. Als Eigentümer Waldseeweg XX sind wir vor allem vom Eingriff ins Schutzgut Landschaftsbild betroffen.

Die Naturschutzbehörde stellt in ihrem Schreiben vom 18.4.2019 einen "erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild" fest (§ Absatz 6 Nr.7a BauGB) und fordert eine besondere Begründung zu den Auswirkungen.

Im Bebauungsplan wird dazu konstatiert: "Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick, Sonneneinstrahlung). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen), sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten." (vgl. 10.1.2.2).

Die akzeptable Auswirkung mag bei gutem Willen für die Objekte Typ 1 und 2 stimmig sein. Vor allem für den Typ 3, der am steilem Hang mit 12 % Gefälle zur Seite des Waldseeweges gebaut werden soll, ist weiterhin trotz Höhenbegrenzung ein erheblicher Eingriff ins Landschaftsbild festzustellen.

Der bisherige Blick auf das Grünland entfällt. Das Gehölz im Osten zum Waldseeweg wird gerodet (vgl. 8.2.2.1)

Durch den Typ 3 entsteht eine Hauswand mit einer möglichen Bauhöhe 9 bis 10 Meter, die sich in keiner Weise ins Landschaftsbild einfügt und "schrecklich" anzusehen wirkt.

Das zum Hang einfallende Sonnenlicht bewirkt eine ausgedehnte Beschattung der Häuser des Waldseewegs, die die Lebensqualität der Anwohnenden bezüglich Licht und Sonne stark beeinträchtigt und ebenso die Effizienz der mittelfristig geplanten Photovoltaikanlage Waldseeweg XX minimiert - Unklar bleibt, wie die 12 % Hanglage abgesichert wird und welcher Einfluss dies auf das Landschaftsbild und Sicherheit hat.

Die mögliche Bebauungsgröße von 220 qm mit einem Doppelhaus wirkt wie ein Fremdkörper in der Hanglandschaft und entstellt das Landschaftsbild.

Insgesamt lässt sich für das Bauobjekt Typ 3 feststellen, dass die von der Naturschutzbehörde geforderte Berücksichtigung des Eingriffes in das Landschaftsbild nicht eingehalten wurde. Dadurch kommt es für uns als Anwohner und für die Spaziergänger zu einer erheblichen Einschränkung. Ferner stellen wir fest, dass der Aufwand für die Bebauung unverhältnismäßig zu den anderen Gütern wie Landschaftsbild, Naturschutz, Verschattung und Sicherheit des Hanges ist. Deshalb wünschen wir uns, dass im Bebauungsplan das Objekt Typ 3 gestrichen wird.

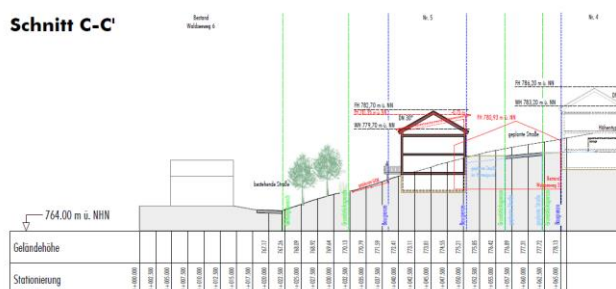
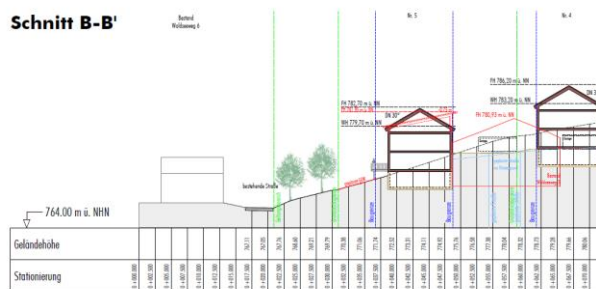
Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Schutzgut Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bewusst, dass die Planung einen Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Die Stadt hat sich bei der Entwicklung des Bebauungsplanes mit den verschiedenen betroffenen Belangen auseinandergesetzt. Auf der einen Seite hat die Stadt den Wohnraumbedarf und den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und auf der anderen Seite den Belang des Orts- und Landschaftsbildes sowie die privaten Belange, insbesondere das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Aus Sicht der Stadt entspricht die vorliegende Planung einem gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und damit die Lage der geplanten Wohngebäude orientiert sich an der bereits bestehenden Bebauung im östlichen und südlichen Bereich. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Ortsrand nur geschlossen und nicht weiter in die Landschaft verlagert wird. Die angrenzenden Waldflächen im Norden bilden eine natürliche Grenze, welche dazu führt, dass eine Blickbeziehung auf das Plangebiet aus einer größeren Distanz nicht möglich ist. Des Weiteren wurde eine lockere Ein- und Durchgrünung des Plangebietes geplant, um die

Eingliederung der hinzutretenden Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. In diesem Zusammenhang lässt sich anführen, dass das Plangebiet lediglich von Norden her, allerdings wie ausgeführt nicht aus größerer Distanz, gut einsehbar ist.

Auch wenn nicht bestritten wird, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat, werden wesentliche Beeinträchtigungen durch das Konzept der Festsetzungen (inkl. Grünordnung) und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften vermieden. Insbesondere bei der Entwicklung des Höhenkonzeptes wurden die Auswirkungen des Orts und Landschaftsbildes ermittelt und bewertet. Es kann zwar nachvollzogen werden, dass der Verlust der bisherigen Sicht auf das Grünland als schwerwiegend empfunden wird, jedoch ist festzuhalten, dass es prinzipiell kein Recht auf Aussicht gibt. Die geplanten Gebäudehöhen wurden in Abwägung einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Fläche im Sinne einer flächensparenden Planung, der nachbarschaftlichen Belange und der Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gewählt. Entgegen den vorgebrachten Bedenken fügt sich der Typ 3 im südöstlichen Bereich durchaus in das Landschaftsbild ein. Anhand der Schnittlagen und der erstellten Höhenberechnung ist die geplante Höhenentwicklung ausreichend veranschaulicht. Die Auswirkungen des Typ 3 lassen sich anhand folgender Schnitte bewerten. Aufgrund der Topografie ist eine Höhenstaffelung unvermeidbar. Der Übergang zur Bestandsbebauung wurde jedoch angemessen gestaltet. Die Stadt hält an dem Gebäudetyp 3 fest.



Darüber hinaus schreibt die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 18.05.2022, dass sich wie in der Begründung bereits beschrieben, die bestehende Bebauung als Vorbelastung mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auswirkt. Die festgesetzten grünordnerischen Eingrünungsmaßnahmen (private und öffentliche Grünflächen) werden ausdrücklich begrüßt. Die Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild wird um genannte Inhalte aus den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

h) U.U. handelt es sich beim geplanten Baugebiet ggf. auch um einen schützenswerten Landschaftsteil i.S. von Rd.Nr. III.2.9 Planungshilfe p18/19, der als Endhügel einer würmeiszeitlichen Moränenlandschaft im derzeitigen Zustand als Höhenkuppe und in der (noch) freien, einsehbaren Steilhanglage für das Landschaftsbild prägend ist und von einer weiteren Bebauung freigehalten werden sollte.

Zudem grenzt das Baugebiet an das Landschaftsschutzgebiet Waldsee an und reicht beulenartig in dessen Bereich hinein. Nach Rd. Nr. III.2.10 Planungshilfe p18/19 sollte gegenüber durch Verordnung geschützten Flächen zur Gestaltung des Landschaftsbildes ausreichend Abstand eingehalten werden.

U.E. gewährleistet der Dürrenbühl auch den Blick auf charakteristische Orts- und Landschaftsbilder und sollte auch insoweit von einer Bebauung freigehalten werden (Rd.Nr. III.2.11 Planungshilfe p18/19).

Im Übrigen führt Rd.Nr. III.2.23 Planungshilfe p18/19 aus, dass charakteristische Landschaftselemente, wie z.B. Moränenhügel, erhalten werden sollen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild eine besondere Bedeutung besitzt, wird von der Stadt geteilt. Aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, ist die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar. Die Bedeutung von schützenswerten Bestandteilen muss daher immer im Gesamtkontext der Landschaft einer Region betrachtet werden. Auch die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau attestiert dem Gebiet in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022 mit Verweis auf die Stellungnahme vom 18.04.2018 eine "grundsätzlich besondere Funktion". Dennoch folgt die Behörde der Bewertung der Planer, dass die angrenzende Bebauung als Vorbelastung geltend gemacht werden kann und begrüßt die festgesetzten Grünflächen zur Eingrünung. Die Unbebaubarkeit des Plangebietes zum Schutz des Landschaftsbildes wird von der Behörde nicht geäußert. Die Stadt hat sich bei der Entwicklung des Bebauungsplanes mit

den verschiedenen betroffenen Belangen auseinandergesetzt. Auf der einen Seite hat die Stadt den Wohnraumbedarf und den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und auf der anderen Seite den Belang des Orts- und Landschaftsbildes sowie die privaten Belange, insbesondere das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Aus Sicht der Stadt entspricht die vorliegende Planung einem gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange.

Die Aussage, dass das Plangebiet beulenartig in das Landschaftsschutzgebiet hineinreicht, ist nicht zutreffend. Die Überlagerung mit dem Geltungsbereich betrifft einen sehr kleinen Bereich im Norden des Plangebietes. Für die Bewertung von Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" vom 25. Oktober 1988 (LSG-VO) ist die aktuelle Abgrenzung relevant. Diese kann dem Daten- und Kartendienst der LUBW entnommen werden (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>). Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau vom 18.05.2022 können vorhabenbedingte Handlungen, die dem Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO zuwiderlaufen, alleine deshalb ausgeschlossen werden, weil das Schutzgebiet selber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Darüber hinaus begrüßt die Untere Naturschutzbehörde die festgesetzten Grünflächen als geeignete Pufferflächen zu den natürlichen Funktionen der Waldbestände und des Schutzgebietes.

Stellungnahme:

7.2.4.2 - Entgegen der Planaussage wird die landschaftliche und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich beeinträchtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Landschaftsbild wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bewusst, dass die Planung einen Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Allerdings hält die Stadt an der Einschätzung fest, dass es sich dabei nicht um einen wesentlichen Eingriff handelt. Die Stadt hat sich bei der Entwicklung des Bebauungsplanes mit den verschiedenen betroffenen Belangen auseinandergesetzt. Aus Sicht der Stadt entspricht die vorliegende Planung einem gerechten Ausgleich der verschiedenen Belange. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 6 verwiesen.

Stellungnahme:

8.2.1.7, 8.2.2.6 - Schutz Landschaftsbild: Nicht zuzustimmen ist der Aussage, eine Blickbeziehung auf das Plangebiet sei aus größerer Distanz auf Grund der angrenzenden Bebauung und der Waldflächen nicht möglich. Durch das geplante Baugebiet entfällt zudem der bisherige Blick auf das Grünland, da dieses im Grunde beseitigt wird.

Zudem handelt es sich um einen eiszeitlichen Geländehügel, der durch die geplante Bebauung beseitigt wird, worauf nicht hingewiesen wird.

Nicht zuzustimmen ist der Aussage, die geplante Bebauung füge sich durch ihre Lage sehr gut in das bereits bestehende Ortsbild ein. Genauso wenig trifft zu, der "Ortsrand wird lediglich geschlossen und nicht weiter in die Landschaft verlagert".

Auch darf bezweifelt werden, dass sich die geplante Bebauung gut in die "gewachsene dörfliche Struktur" einfügt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Aussage, dass der zitierten Aussage zu den Blickbeziehungen nicht zugestimmt wird, kann von der Stadt nicht nachvollzogen werden. Die Einsehbarkeit auf das Plangebiet stellt sich von den entsprechenden Himmelsrichtungen sehr wohl als schwierig dar, was an der Bestandsbebauung und den Waldflächen liegt. Sicherlich gibt es immer wieder erhöhte Punkte in der Landschaft, von deren Blickwinkel aus das Plangebiet gesehen werden kann. Von einer grundsätzlichen Einsehbarkeit kann aber nicht gesprochen werden. Hinzu kommt die genannte Ausnahme in der Begründung, dass das Plangebiet von Norden her sehr gut einsehbar ist und einen Blick auf den Wald sowie auf das Grünland offenbart. Auch wenn nicht bestritten wird, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat, werden wesentliche Beeinträchtigungen durch das Konzept der Festsetzungen (inkl. Grünordnung) und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften vermieden. Insbesondere bei der Entwicklung des Höhenkonzeptes wurden die Auswirkungen des Orts und Landschaftsbildes ermittelt und bewertet. Es kann zwar nachvollzogen werden, dass der Verlust der bisherigen Sicht auf das Grünland als schwerwiegend empfunden wird, jedoch ist festzuhalten, dass es prinzipiell kein Recht auf Aussicht gibt.

Der Widerspruch zu den Aussagen, dass die geplante Bebauung sich durch ihre Lage sehr gut in das bereits bestehende Ortsbild einfüge und der Ortsrand lediglich geschlossen und nicht weiter in die Landschaft verlagert wird, wird zur Kenntnis genommen. Leider bleibt der Widerspruch in der Stellungnahme unbegründet. Tatsache ist, dass bei einer gedachten Linienziehung als Ortsrandgrenze die geplante Bebauung für eine Abrundung des bestehenden Ortsrandes sorgt und nicht über diesen hinaus in die offene Landschaft reicht. Darüber hinaus schreibt die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau in ihrer aktuellen Stellungnahme vom 18.05.2022, dass sich wie in der Begründung bereits beschrieben, die bestehende Bebauung als Vorbelastung mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auswirkt. Die festgesetzten grünordnerischen Eingrünungsmaßnahmen (private und öffentliche Grünflächen) werden ausdrücklich begrüßt. Die Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild wird um genannte Inhalte aus den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 7a BauGB

Zu der vorhabensbedingten Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18. April 2018 (Pkt. 2.5., Absatz 3). Die gemäß Umweltbericht beschriebenen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung nach Pkt. 8.2.2.6 sind in Teilen zutreffend und wirken entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 18.04.2018 wird zur Kenntnis genommen. Da die frühzeitige Behördenbeteiligung im Jahr 2019 durchgeführt wurde wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 20.05.2019 gemeint ist. In dieser würden auch der genannte Punkt und der Absatz übereinstimmen. Der Aussage, dass die in der Begründung beschriebenen Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung nur in Teilen zutreffend ist, wird entnommen, dass hierfür noch eine Ergänzung erforderlich ist. Die Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild wird daher im Kontext der Stellungnahme vom 20.05.2019 nochmals ergänzt.

Stellungnahme vom 20.05.2019:

Die Lage des Bplan auf dem nordöstlichen Abschluss eines Höhenrückens mit West-Ost Verlauf um den Waldsee und der sanfte Abfall des Geländes nach Nordwest zum Waldseemoor hin betrifft einen Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion. Die unmittelbar angrenzende Bebauung kann als Vorbelastung geltend gemacht werden, wäre aber mit Blickbeziehungen aus nördlichen Richtungen aufgrund der Topographie weniger wahrnehmbar. Es kann deshalb von einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen werden (§ 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Aussage, dass die in der Begründung beschriebenen Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung nur in Teilen zutreffend ist, wird entnommen, dass hierfür noch eine Ergänzung erforderlich ist. Die Begründung zum Schutzgut Landschaftsbild wird daher im Kontext der Stellungnahme nochmals ergänzt.

Stellungnahme vom 18.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 7a BauGB

Wie in unseren vorlaufenden Stellungnahmen beschrieben, ist die Bauleitplanung geeignet, das Schutzgut Landschaftsbild aufgrund der Exposition und der Eigenart der vorhabensbedingt betroffenen Landschaft erheblich zu beeinträchtigen. Gemäß unserer Stellungnahme vom 18.05.2022 ist die vorhandene Bebauung im Süd-, und Nordosten, unmittelbar von zwei Seiten an den Geltungsbereich angrenzend, als bauliche Vorbelastung für die Eigenart des Landschaftsbildes sowie die Sichtbeziehungen zu werten. Dies gilt insbesondere für die südöstliche Bestandsbebauung. Diese erstreckt sich auch auf den unteren Teil des die Landschaft prägenden, eiszeitlichen Moränenhügels und wirkt insoweit auf die Eigenart dieses Landschaftsbestandteils als wesentliche Vorbelastung.

Die aufgrund der Exponiertheit für den nordwestlichen Teil des Bplans bestehende Erheblichkeit des Vorhabens wird in geeigneter Weise vermindert durch die nach Südosten abgerückten Baugrenzen und die nach anderen Bestimmungen auch erforderlichen öffentlichen und privaten Grünflächen als naturnaher Puffer zwischen der festgesetzten allgemeinen Wohnbebauung sowie den Baugrenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass die nach Südosten abgerückten Baugrenzen und die öffentlichen und privaten Grünflächen als naturnaher Puffer als geeignete Maßnahmen betrachtet werden, um die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermindern. Die Stellungnahmen vom 18.05.2022 und vom 20.05.2019 sind obenstehend aufgeführt. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Stellungnahme:

Im Übrigen gelten unsere Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen, soweit nicht in den Bplan übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen wurden soweit möglich berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Wo immer dies nicht möglich war, wurde dies in den Abwägungen entsprechend begründet.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 1 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

g) In dem mit dem B-Plan "Am Dürrenbühl - Teil II" vorausgehenden und ursächlich zusammenhängenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Alpenpanorama", wird das gegenständliche Plangebiet unter Ziff. 6.2.4.4 als "landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation" bezeichnet, die durch den B-Plan "Alpenpanorama" nicht wesentlich beeinträchtigt werden sollte. Gleichwohl führt dieser B-Plan unter Ziff. 6.2.3.3 aus, "Durch die neue Bebauung in zum Teil exponierter Lage kommt es zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes." Aus diesem Grund hätte man ein in die Horizontlinie ragendes Gebäude gestrichen, "so dass von dem nun geplanten Vorhaben keine Fernwirkung ausgeht."

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpenpanorama" ist rechtsverbindlich und als separates Verfahren zu betrachten. Die Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet wird nicht dadurch geschmälert, dass dessen Wertigkeit in bestehenden Bebauungsplänen entsprechend gewürdigt wurde und nun eine Überbauung des betroffenen Gebietes vorgesehen ist. Wie oben bereits erwähnt, sind die öffentlichen und privaten Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine hohe Bedeutung oder Wertigkeit des Landschaftsbildes sorgt also nicht zwangsläufig dafür, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann. So wird in der Begründung (Abarbeitung der Umweltbelange) des vorliegenden Bebauungsplanes das Gebiet als "ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion" gewürdigt. Es wird weiter aufgeführt, dass das Gebiet durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt. Dies ergibt sich letztlich auch aus der in der Vergangenheit umgesetzten und im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf neue Vorhaben zu beschränken, greift daher zu kurz.

Stellungnahme:

Offensichtlich hat sich nun die Bewertung des Landschaftsbildes als öffentlicher Belang durch die Stadt derart verändert, dass im Rahmen des B-Planes "Am Dürrenbühl - Teil II" völlig unbedenklich die Horizontlinie durch noch höhere und zusätzliche Gebäude verändert werden soll mit entsprechender Fernwirkung. Insoweit wird in Ziff. 8.2.1.7 des B-Planes zutreffend festgestellt, vom Vorhaben wird "ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion betroffen". Die vorhandene Bebauung als Folge des 2013 geschaffenen, vorhabenbezogenen B-Plan "Alpenpanorama" im Zuge der Planungen "Am Dürrenbühl - Teil II" nun als Vorbelastung zu werten (siehe

Ziff.8.2.2.6), ist offenbar Teil einer abzulehnenden, scheinbarweise Aufweitung der Bebauung in einen schützenswerten Landschaftsbereich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung des Landschaftsbildes wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022 geändert. Wie bereits erwähnt, wird die Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet nicht dadurch geschmälert, dass dessen Wertigkeit in bestehenden Bebauungsplänen entsprechend gewürdigt wurde und nun eine Überbauung des betroffenen Gebietes vorgesehen ist. Selbstverständlich ist angrenzende bestehende Bebauung als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten, macht es doch einen visuellen Unterschied, ob eine Bebauung in völlig unberührter und unbebauter Landschaft oder am Ortsrand geschaffen werden soll. Der Stadt ist jedoch auch bewusst, dass es durch die geplante Bebauung für die Anlieger zu einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes kommt. Dennoch kann dies nicht als Rechtfertigung herangezogen werden, anderen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit auf ein Eigenheim abzusprechen.

Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

Wir erheben erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan "Am Dürrenbühl-Teil 2" (Fassung 12.09.2022)

Unter 8.2.2.6 wird zum Schutzgut Landschaftsbild im Bebauungsplan konstatiert, "aufgrund der Lage ... ist vom Vorhaben ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlicher Funktion betroffen." Die Naturschutzbehörde stellt in ihrem Schreiben vom 18.04.2019 einen "erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild" fest (§ Absatz 6 Nr. 7a BauGB) und fordert eine besondere Begründung zu den Auswirkungen. Dazu wird in Bebauungsplan festgestellt: "Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt." Wenn man dieser Begründungslogik folgt, legitimiert der erhebliche Eingriff der bestehenden Bebauung den erneuten Eingriff ins Landschaftsbild. Nach unserem ethisch-rechtlichem Empfinden müsste der erneute und erhebliche Eingriff verhindert werden, um den bisherigen Schaden für das Landschaftsbild zu begrenzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bewertung des Landschaftsbildes wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022 geändert. Daher wird in der Begründung (Abarbeitung der Umweltbelange) des vorliegenden Bebauungsplanes das Gebiet als "ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion" gewürdigt. Es wird weiter aufgeführt, dass das Gebiet durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des

Schutzgutes auswirkt. Dies wird von der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022 mit folgendem Zitat bestätigt:

"Die gemäß Umweltbericht beschriebenen Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung nach Pkt. 8.2.2.6 sind in Teilen zutreffend und wirken entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes."

Die gewählte Begründungslogik folgt den Inhalten des Baugesetzbuches (BauGB), nach welchem die öffentlichen und privaten Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Eine hohe Bedeutung oder Wertigkeit des Landschaftsbildes sorgt also nicht zwangsläufig dafür, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann. Die Vorbelastung des Schutzgutes Landschaftsbild ergibt sich letztlich auch aus der in der Vergangenheit umgesetzten und im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung. Denn diese ist selbstverständlich als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten, macht es doch einen visuellen Unterschied, ob eine Bebauung in völlig unberührter und unbebauter Landschaft oder am Ortsrand geschaffen werden soll. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf neue Vorhaben zu beschränken, greift daher zu kurz. Der Stadt ist jedoch auch bewusst, dass es durch die geplante Bebauung für die Anlieger zu einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes kommt. Dennoch kann dies nicht als Rechtfertigung herangezogen werden, anderen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit auf ein Eigenheim abzusprechen.

Stellungnahme vom 07.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Übrigen gelten unsere vorlaufenden Stellungnahmen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Lindenberg i. Allgäu und wird derzeit als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage auf dem nordöstlichen Abschluss eines Höhenrückens mit West-Ost Verlauf um den Waldsee und dem sanften Abfall des Geländes nach Nordwest zum Waldseemoor hin, ist vom Vorhaben ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion betroffen. Im Osten und im Süden wird das Gebiet durch bestehende Wohnbebauung begrenzt.

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine (kultur-)landschaftlich hochwertigen Elemente.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Süden und Osten in Richtung der Allgäuer Hochalpen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der "Waldseeweg", der als Wanderweg ausgewiesen ist. Von Norden her ist das Plangebiet somit sehr gut einsehbar und offenbart einen Blick auf den Wald sowie auf das Grünland. Eine Blickbeziehung auf das Plangebiet aus einer größeren Distanz ist jedoch auf Grund der angrenzenden Bebauung und der Waldflächen nicht möglich.
- Direkt nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das LSG "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Prognose bei Durchführung:

- Das Baugebiet liegt am Ortsrand zwischen Wohnbebauung und dem Waldrand und ist von Norden her gut einsehbar. Aufgrund der Lage auf dem nordöstlichen Abschluss eines Höhenrückens mit West-Ost Verlauf um den Waldsee und dem sanften Abfall des Geländes nach Nordwest zum Waldseemoor hin, ist vom Vorhaben ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion betroffen
- Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt. Darüber hinaus fügt sich die geplante Bebauung durch ihre Lage sehr gut in das bereits bestehende Ortsbild ein. Der Ortsrand wird lediglich geschlossen und nicht weiter in die Landschaft verlagert. Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt dadurch nur eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.
- Durch die Regelung, dass mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Freiflächen einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 20 % aufweisen müssen, werden Schottergärten, die den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung erwecken, vermieden. Stattdessen wird eine landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten gefördert. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 02.05.2019 des Landratsamtes Lindau, SG techn. Umweltschutz:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Da die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpenpanorama" herangezogen werden können und zudem die vorgelagerten Gebäude eine abschirmende Wirkung haben, kann auf eine Untersuchung zur Bestimmung der Verkehrslärmimmissionen verzichtet werden.

Auf Grund der Hanglage und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse gilt die Vorgabe, den Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Zentralheizungsanlagen im gesamten Geltungsbereich auszuschließen. Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Kaminöfen, Heizungsherde) dürfen nur gelegentlich verwendet werden.

Behandlung:

Falls gewünscht kann in Bezug auf die Einschränkung der Nutzung von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Zentralheizungsanlagen sowie der nur gelegentlich erlaubten Nutzung von Einzelöfen nochmals mit dem Landratsamt Kontakt aufgenommen werden bzw. ein Abwägungsvorschlag erarbeitet werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

2. Die Besitzer von Wohnungen in dieser bisherigen "Siedlung am Dürrenbühl" werden Wertverluste hinnehmen müssen für ihr Eigentum; denn die monatelangen Erschütterungen beim Befahren der Erschließungsstraße durch Baufahrzeuge werden Verwerfungen und Risse an den Bauwerken erzeugen, die schon jetzt durch TÜV-Gutachten belegt sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Wertverlusten, zum Erfordernis der Planung und zur Baustellenabwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass Wertminderungen eintreten. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass Grundstückseigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf die Erhaltung eines bestimmten baulichen "status quo" sowohl in Bezug auf ihr eigenes, als auch auf Nachbargrundstücke haben. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt, im Rahmen ihrer Planungshoheit den Werterhalt von Grundstücken zu sichern.

Grundstückswertminderungen stellen daher nicht ohne weiteres einen eigenständigen Abwägungsposten dar. Die Stadt hat sich vorliegend bei der Entwicklung des Entwurfes jedoch stark mit den Auswirkungen der Planung auf die Anwohner auseinandergesetzt und versucht die von der Planung direkt betroffenen Eigentümer in ihrem Eigentumsrecht möglichst wenig einzuschränken. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass sich die Wertminderungen der Grundstücke und eine Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität in einem vertretbaren Maße halten.

In Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen der Baustellentätigkeit lässt sich anführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung geregelt wird. Im Übrigen kann nicht nachvollzogen werden von welchem TÜV- Gutachten die Rede ist, da die Erschließungsstraße noch nicht umgesetzt ist.

Stellungnahme:

6. Eine Kopie dieses Schreiben erhält die Hausverwaltung unserer WEG, damit hinsichtlich Punkt 2 und 3 entsprechende Ereignisse beobachtet, um ggfls. reagieren zu können mit Verweis auf dieses Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hausverwaltung ein entsprechendes Schreiben mit Verweis auf die Stellungnahme erhalten hat.

Stellungnahme:

Allgemeine Bemerkung: Beachtung finden muss auch die allgemeine Lärmbelästigung während der gesamten Bauzeit, die den Aufenthalt in dieser "Siedlung" stark beeinträchtigen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf die Lärmbelästigung im Rahmen der Bauzeit ist anzuführen, dass die Baustellenphase zeitlich vorübergehender Natur ist und die damit einhergehende vorübergehende Beeinträchtigung aus Sicht der Stadt nicht zu vermeiden und durch die Bauherren zu dulden ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 17.05.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Weiters möchte ich noch erwähnen, dass die Wiese im Winter von den Kindern der Anrainer als Freizeitraum zum Rodeln und Herumtoben genutzt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung der Fläche für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Allerdings liegt es in der Natur der Sache, dass im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Interessen und Belange in Konflikt stehen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Stadt vorliegend dafür entschieden den Belang des Wohnraumbedarfs höher zu gewichten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

g) Nach der Planungshilfe (Rd.Nr. M.2.2) soll die Umweltprüfung auch die umweltbedingten Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit untersuchen und bewerten. Das Baugebiet stellt in Kenntnis der geologischen Problemlage für die am Hangfuß liegenden Objektbewohner eine ständige psychologische Bedrohungslage dar im Hinblick auf das Abrutschrisiko. Hinzu kommt, dass durch Fallwinde den Unterliegen! eine erhebliche Feinstaubbelastung droht (siehe nachfolgende Ausführungen zu Textziffer 2.3.5, 7.2.9.2, 7.2.9.5 und 8.2.1.6 des B-Planes; vgl. Rd.Nr. ffl.2.22 Planungshilfe pl8/19). Zudem wird der Kaltluftstrom unterbrochen. Es ist auch mit einer deutlichen Unterbrechung der Besonnung im Frühjahr und Herbst zu rechnen, da die parallel zum Hang einfallende Sonne durch bis zu 10 m hohe Baukörper gestört wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einwände zur Gefahr möglicher Hangrutsche und zur Feinstaubbelastung werden zur Kenntnis genommen und bereits an anderer Stelle behandelt.

Hinsichtlich möglicher Beschattung der umliegenden Gebäude, insbesondere der Wohngebäude am "Waldseeweg", wurde eine Schattenstudie durchgeführt. Aus dieser wird deutlich, dass vor allem im Sommerhalbjahr, zwischen März und September, die Verschattung sehr gering ausfällt und beispielsweise vergleichbar ist mit der Verschattung der Wohngebäude an der "Sedanstraße" durch die Wohngebäude am "Waldseeweg". Dachflächen werden während dieser Zeit erst kurz vor Sonnenuntergang beschattet.

Im Winterhalbjahr lassen sich Verschattungen in bebauten Gebieten nicht vermeiden. Auch hier zeigt sich, dass zum Zeitpunkt der Verschattung durch die hinzukommende Bebauung es bereits zu gegenseitigen Verschattungen im Bestand kommt.

Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eingehalten sind. Die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass alle Fenster eines Hauses

bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

Die geplante Bebauung befindet sich zwar auf einem Hügel, gleichzeitig ist der Abstand der Baugrenzen zum Bestand mit ca. 30 m vergleichsweise hoch, so dass die Verschattung insgesamt als verträglich angesehen wird.

Stellungnahme:

k) In den Planungshilfen p18/19 nimmt der Immissionsschutz unter Rd.Nr. III.10 einen größeren Raum ein. Vorstehende Ausführungen fließen insoweit in diese Betrachtungsweise (Belange des Umweltschutzes, Sicherheit der Wohnbevölkerung usw.) ein.

Unter Rd.Nr. III.10.4 Planungshilfen p18/19 werden als schädliche Umwelteinwirkungen u.a. die Herbeiführung von Gefahren für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft erwähnt, wobei insbesondere die konkrete Topographie eine Rolle spielen dürfte (Rd.Nr. III.10.5 Planungshilfen p18/19).

Hier dürften z.B. die Schadstoffimmissionen aus Kachel-/Einzelöfen, Lichtimmissionen (Straßen-, Gartenbeleuchtung), Lichtreflexe (z.B. Photovoltaik) relevant sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass in den genannten Planungshilfen der Immissionsschutz einen größeren Raum einnimmt, wird zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen zum Immissionsschutz wurden im Zuge der Planung mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt und die entsprechenden Vorgaben der unteren Immissionsschutzbehörde als Festsetzung aufgenommen. Diese sieht vor, dass der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen unzulässig ist. Ausgenommen hiervon sind Pellets aus naturbelassenem Holz. Einzelöfen (Kachelöfen, Kaminöfen) dürfen nur gelegentlich (4-5 mal pro Monat) genutzt werden. Die Ausführung der Straßenbeleuchtung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, es wird im Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass Aufgrund des Natur- und Artenschutzes die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden, soweit dies aus Gründen der Sicherheit möglich ist, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden sollte. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete LED-Lampen zulässig sind. Hierdurch werden die Lichtemissionen deutlich reduziert.

Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebietes kann nicht davon ausgegangen, dass es durch Photovoltaikanlagen zu Lichtreflexen auf die Umgebungsbebauung kommt.

Stellungnahme:

r) Auf die Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (Rd.Nr.IV.4.3.2.35) haben wir bereits unter Buchst. g hingewiesen. Auf die Gesundheitsbelastung von Einzelholzöfen gehen wir zudem unter

nachfolgend Ziff. 4. nochmals ein im Hinblick auf Feinstaub und andere Belastungen durch Holzheizanlagen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Einwände unter Buchst g und Ziff. 4 wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände werden an der genannten Stelle behandelt.

Stellungnahme:

s) Lt. Zeitungsbericht soll ein Gebäude im Baugebiet im Erdreich tiefer gelegt werden, da ansonsten für die talseitigen Anlieger ein Beschattungsproblem entsteht. Ohne konkrete Zuordnung innerhalb der Planungshilfen p18/19 ist u.E. darauf hinzuweisen, dass durch das starke Hanggelände im Hinblick auf den jahreszeitlich wechselnden Sonnenstand ein grundsätzliches Beschattungsproblem entsteht, da die vorgesehenen Neubauten zwangsläufig zu einer außergewöhnlichen Beschattungssituation führen, nachdem sich diese parallel in die Achse Sonnenstand - bestehende Wohnobjekte am Waldseeweg drängen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wie zu Buchst g bereits ausgeführt wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Schattenstudie durchgeführt. Die geplante befindet sich an einer Hanglage, allerdings ist der Abstand der Baugrenzen zur nördlichen Bestandsbebauung mit ca. 30 m auch deutlich höher als in typischen Wohngebieten. Ein "grundsätzliches Beschattungsproblem" oder eine "außergewöhnlichen Beschattungssituation" ist wie unter Buchst g ausgeführt nicht gegeben.

Stellungnahme:

2.31, 3.4 - Photovoltaikanlagen: Trotz Reflektionsbegrenzung findet durch einfallendes Sonnenlicht eine Blendwirkung zu den Gebäuden des Waldseeweg statt. Deshalb sollten auf Dachflächen, die in Richtung Waldseeweg geneigt sind (im Grunde nordseitige Anlagen), keine Solarmodule oder andere, eine Blendwirkung erzeugende Dachbedeckungen (z.B. Solaranlagen) zugelassen werden. Insoweit sollte die Ausnahmegvorschrift unter 3.4, 3.Absatz, entfallen.

8.2.3.11 - Ziffer 8.2.3.11 lässt insoweit den Ausschluss einer Blendwirkung für die Anlieger des Waldseewegs vermissen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Absatz beinhaltet lediglich dann eine Ausnahme, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die PV-Module nicht reflektierend ausgeführt werden. Sollte ein solcher Nachweis technisch belegt werden können, behält sich die Stadt die Möglichkeit zur Erteilung einer Ausnahme vor. Dieser Sachverhalt ändert nichts an der grundsätzlichen Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Photovoltaik-Modulen, die weniger als

6 % Licht reflektieren (je Solarglas-Seite 3 %). Gleiches gilt für die Begründung unter Ziffer 8.2.3.11.

Stellungnahme:

2.35, 7.2.9.2, 7.2.9.5, 8.2.1.6 - Festbrennstoffe in Einzelöfen und offenen Kaminen: In Einzelöfen und offenen Kaminen gelegentlich (4-5 mal pro Monat) zulässig – davon ausgenommen naturbelassene Holzpellets. Durch Luftströmung Gebäude am Waldseeweg von Feinstaub betroffen. Wer prüft die "gelegentliche" Zulassung? Zweifel bestehen insoweit auch hinsichtlich der Bestimmtheit der Regelung.

Auf der Homepage des Umweltbundesamtes wird ausgeführt, dass in kleinen Holzfeuerungsanlagen wie Kamin oder Kachelöfen neben gesundheitsgefährdenden Luftschadstoffen wie Staub, organische Kohlenwasserstoffe wie Polyzyklisch Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAKs) -ein geruchstragender, krebs- und erbgutverändernder Schadstoff-, Stickoxide, Kohlenstoffmonoxid und Ruß auch klimaschädliches Methan und Lachgas emittiert werden. Zudem arbeitet die Europäische Union aktuell an einer Verschärfung der Grenzwerte für kleine Feuerungsanlagen (z.B. Kamin und Kachelöfen) wegen der damit verbundenen Umweltbelastungen.

Die Nutzungszeiten dieser Einzelöfen sind nicht kontrollierbar. Deren Einbau sollte im B-Plan daher generell verboten werden.

Die Unterlieger am Waldseeweg sind durch die extreme Hanglage im Kaltluftstrom unmittelbar und sofort diesen gesundheitsschädlichen Immissionen ausgesetzt.

Insoweit ist das Schutzgut Klima/Luft unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die genannte Festsetzung wurde auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde zum Schutz vor Luftschadstoffen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der vorliegenden Topografie und der somit gegenüber der Umgebungsbebauung erhöhten Position der Kaminöffnungen, kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass Rauchgase und Geruchsemissionen gut abziehen können und es nur in sehr seltenen Fällen, z.B. bei Inversionswetterlagen zu einer Verfrachtung von Rauchgasen hangabwärts kommt.

Gleichzeitig schätzt die Stadt jedoch die klimafreundliche, lokale und traditionelle Art der Scheitholzfeuerung in Kachelöfen und Einzelöfen und will diese nicht zuletzt aufgrund der Klima- und geopolitischen Lage erhalten.

Um im Rahmen der Bauleitplanung eine Konfliktbewältigung zu erreichen und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist im Plangebiet der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Zentralheizungsanlagen ausgeschlossen und in Einzelöfen beschränkt. Hierdurch wird eine bestmögliche Luftqualität bei gleichzeitiger Nutzung erneuerbarer Energien erreicht.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehen Grenzwerte für Kleinf Feuerungsanlagen. So fordert die 1. BImSchV die Einhaltung von Emissionsgrenzwerten und Mindestwirkungsgraden bei der Typprüfung. Diese findet statt, bevor die Geräte auf den Markt kommen. Während des Betriebes überprüft die Schornsteinfegerin oder der Schornsteinfeger außerdem regelmäßig den ordnungsgemäßen technischen Zustand der Anlage im Rahmen der Feuerstättenschau. Eine zukünftige weitere Verschärfung der Grenzwerte wird seitens der Stadt begrüßt.

Eine Überwachung der gelegentlichen Nutzung von Einzelöfen und offenen Kaminen im Rahmen des Vollzuges der Anforderungen der 1. BImSchV ist stehende Praxis. Gleichzeitig steht jedem Bürger frei, Abweichungen der Beschränkung bei der Stadt oder der unteren Immissionsschutzbehörde zu melden.

Stellungnahme:

2.36 - Bepflanzung mit einem Laubbaum je 500 qm Grundfläche zu intensiv über den ganzen Hang betrachtet. Wiesenabgrenzung zwischen Bebauung und Wald sollte als Trennstreifen erhalten bleiben. Generell gilt: Wegen der (durch Hangneigung) parallelen Beschattungswirkung sollte die Bepflanzung zu Gunsten der Wiesenflächen gestrichen oder auf ein Mindestmaß an Wuchshöhe begrenzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Pflanzung mit einem Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche wird von der Stadt als notwendig erachtet, um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten und um spürbare Auswirkungen für den Natur- und Klimaschutz zu erreichen.

Die Abgrenzung zwischen geplanter Bebauung und den Waldflächen ist nicht vollständig als Grünfläche festgesetzt, der Bereich wird aufgrund des Festsetzungskonzeptes und den möglichen Versiegelungen jedoch überwiegend private Gartenfläche werden.

Die festgesetzte Pflanzliste ermöglicht lediglich die Pflanzung von Sträuchern und von Bäumen 2. Wuchsklasse. Letztere erreichen eine Maximalhöhe von 10 bis 20 m. Hierdurch wird die Beschattungswirkung aus Sicht der Stadt ausreichend reduziert.

Stellungnahme:

3.10 - Einfriedungen, Stützkonstruktionen: Im Hinblick auf die parallele Beschattungswirkung sollte die Höhe von Hecken oder anderen Zaun- oder sonstigen Einfriedungen auf eine geringe Höhe begrenzt werden (z.B. 50 cm).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bauordnungsrechtliche Vorschrift sieht als maximale Höhen 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken vor. Diese geringe Größenordnung hat aus Sicht

der Stadt keinerlei Beschattungswirkung. Eine Reduktion auf lediglich 50 cm würde darüber hinaus eine unverhältnismäßige Einschränkung für die künftigen Bauherren darstellen. An der bauordnungsrechtlichen Vorschrift wird daher festgehalten.

Stellungnahme:

5.14, 8.2.3.10 - Nachtbeleuchtung: Lt. B-Plan-Entwurf sollten die Außenbeleuchtungen in den Nachtstunden abgeschaltet werden. Wegen der zu erwartenden Licht Wirkung auf die Anlieger des Waldseewegs müsste "sollen" durch "ist abzuschalten" ersetzt werden (Lichtimmissionen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei Ziffer 5.10 handelt es sich um einen Hinweis; diese sind im Gegensatz zu Festsetzungen nicht verbindlich. Eine Änderung der Formulierung hat also keinerlei Auswirkungen. Die nächtliche Beleuchtung erfüllt auch einen Sicherheitsaspekt, eine begrenzte Leuchtdauer in den Abendstunden ist daher durchaus sinnvoll. Die Stadt wird aber dafür Sorge tragen, dass die Beleuchtung in den Nachtstunden abgeschaltet und bei Bedarf über Bewegungsmelder gesteuert werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht vorgesehen.

Stellungnahme:

5.19 - Standorte Straßenbeleuchtung: Es ist (z.B. durch Blendschirme) zu vermeiden, dass die Straßenbeleuchtung auf die Anlieger des Waldseeweg einwirkt (Lichtimmissionen).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführung der Straßenbeleuchtung ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, es wird im Bebauungsplan jedoch darauf hingewiesen, dass Aufgrund des Natur- und Artenschutzes die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden, soweit dies aus Gründen der Sicherheit möglich ist, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden sollen. Gleichzeitig ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung nur nach unten gerichtete LED-Lampen zulässig sind. Hierdurch wird die Streuwirkung der Lichtemissionen deutlich reduziert.

Stellungnahme:

5.11 - Klimaschutz: Bei Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden. Dabei wird verkannt, dass jede - über das bisherige Geländeniveau hinausgehende - Erhöhung wegen des parallel zum Hang einfallenden Sonnenlichtes zu einer unnatürlichen Beschattung der Gebäude am Waldseeweg führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Argumentation, dass zur Wahrung des Klimaschutzes auf Bäume verzichtet werden soll, kann so nicht geteilt werden. Wie oben bereits geschrieben, ermöglicht die festgesetzte Pflanzliste lediglich die Pflanzung von Sträuchern und von Bäumen

2. Wuchsklasse. Letztere erreichen eine Maximalhöhe von 10 bis 20 m. In Anbetracht der Anzahl der festgesetzten Baumpflanzungen kommt es aus Sicht der Stadt nicht zu einer übermäßigen Beschattung der Gebäude am Waldseeweg. Darüber hinaus sind Bäume für den Klimaschutz von enormer Bedeutung. Die Stadt hält daher an den jetzigen Festsetzungen fest.

Stellungnahme:

9.2.1.1 - Soweit bei den Abstandsflächen Rücksicht auf die Belichtungs- und Belüftungs-Situation genommen werden soll, lässt dies vermissen, dass durch das parallel zum Hang einfallende Sonnenlicht die Bauwerke zu einer zeitlich ausgedehnten Verhinderung der Besonnung und damit zu einer intensiven Beschattung der Objekte des Waldseewegs führen. Dies wird auch Auswirkungen auf die Nutzungsintensität von Photovoltaik- und Solaranlagen haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis bezüglich möglicher Verschattungen wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die obigen Abwägungsvorschläge zu dieser Stellungnahme verwiesen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 13 sowie Stellungnahme vom 23.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

2.) Verschattung:

Wohl wissend, dass das Recht auf durchgehenden Sonnenschein kein diskutierbares ist, befürchten wir trotzdem eine wesentliche Einschränkung speziell auch beim Objekt Typ 3. Auch wenn dieses Objekt "in den Hang hineingebaut" werden soll, kann bereits jetzt eine starke Verschattung vermutet werden. Diese Verschattung beeinflusst wohl die Auslastung von Photovoltaikmodulen die am Haus xxxxx angebracht werden sollen. Das momentan bereits existierende Programm der Stromerzeugung läuft gegen Jahresende aus, geplant ist deshalb hier ein weiterer Ausbau mit Modulen hin zu einer mehr autarken Stromversorgung inklusive Batteriespeicher und Wallbox für E-Auto usw.

Dieser Punkt ist uns sehr wichtig, es geht hier um einen finanziellen Einsatz incl. einer Beanspruchung von Modellen der KfW, Steuererleichterung, staatlicher Förderung usw., zumal diese evtl. vor Baubeginn beantragt werden müssen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise auf mögliche Verschattungen entlang des Waldseewegs werden zur Kenntnis genommen und können seitens der Stadt nachvollzogen werden.

Hinsichtlich möglicher Beschattung der umliegenden Gebäude, insbesondere der Wohngebäude am Waldseeweg, wurde eine Schattenstudie durchgeführt. Aus dieser wird deutlich, dass vor allem im Sommerhalbjahr, zwischen März und September, die Verschattung sehr gering ausfällt und beispielsweise vergleichbar ist mit der Verschattung der Wohngebäude an der Sedanstraße durch die Wohngebäude am Waldseeweg. Dachflächen werden während dieser Zeit erst kurz vor Sonnenuntergang beschattet.

Im Winterhalbjahr lassen sich Verschattungen in bebauten Gebieten nicht vermeiden. Im vorliegenden Fall betrifft der Schattenwurf jedoch hauptsächlich die unteren Geschosse der Gebäude am Waldseeweg. Dachflächen werden auch im November erst gegen Nachmittag zeitweise beschattet. Die Verschattung betrifft dabei die nach Nordwesten ausgerichteten Dachhälften. Die nach Südosten ausgerichteten Dachflächen, auf denen im Bestand Photovoltaikmodule angebracht sind, sind auch am kürzesten Tag im Jahr kaum von Verschattung betroffen. Ein deutlicher Effizienzverlust der bestehenden PV-Module oder zukünftig geplanter PV-Module ist deshalb nicht zu befürchten.

Stellungnahme:

3.) Feinstaubbelastung

Wie dem Plan zu entnehmen ist, sollen Einzelöfen erlaubt sein. Der Rauch dieser Öfen fällt erfahrungsgemäß nach dem Anbrennen erst einmal nach unten ab. Dies ergibt eine Feinstaub- und erfahrungsgemäß auch Geruchsbelästigung, die wir nicht hinzunehmen bereit sind. Diese Belästigung bezieht sich auf alle geplanten Objekte für alle Anwohner am Waldseeweg und gegebenenfalls auch noch zum Spielermoos hin.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stadt ist sich der Problematik von Rauchgasen aus Einzelöfen bewusst. Gleichzeitig schätzt die Stadt jedoch die klimafreundliche, lokale und traditionelle Art der Scheitholzfeuerung in Kachelöfen und Einzelöfen und will diese nicht zuletzt aufgrund der klima- und geopolitischen Lage erhalten.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde und zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Plangebiet der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle) in Zentralheizungsanlagen aus diesem Grund ausgeschlossen und in Einzelöfen beschränkt. Hierdurch soll eine bestmöglichen Luftqualität bei gleichzeitiger Nutzung erneuerbarer Energien und Erhalt lokaler Traditionen erreicht werden.

Stellungnahme:

3. Erholungsgebiet:

Wenn man es denn so nennen mag, ja es ist ein Rodelberg für Kinder allen Alters und der in der Nähe sich befindende Kindergarten ist froh, hier ein nah gelegenes, sicheres Gebiet zu haben um mit den Kleinen außer Haus zu sein.

und und und: Es sind immer solche Kleinigkeiten die eine Stadt lebenswert machen. Wie von Seiten der Stadt Lindenberg kommuniziert wird, sucht man ja nach einem Weg in die mittelfristige Zukunft der Stadt, und entsprechenden Vorschlägen dazu. Hier ist ein Hanggrundstück als zuverlässiger Indikator dafür, wie sich die Stadt für die Zukunft aufstellen will. Der Hang ist ein kleines feines Stück Lindenberg das sich erst auf den zweiten Blick offenlegt. Die Stadt sollte es dem Besitzer zu einem fairen Kurs abkaufen und es dann einfach so liegen lassen, eine Liegenschaft für alle.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erholungsgebiet wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Hangs für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Es gilt jedoch folgendes festzuhalten: Jede Bauleitplanung verursacht einen Eingriff in verschiedene öffentliche und/oder private Belange dar. Dies ist unvermeidbar. Es gilt im Rahmen des Abwägungsvorganges die unterschiedlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen und einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass auf Grund der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich ist und auf Grund der Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu in der Westallgäuer- Hügellandschaft mit großer Wahrscheinlichkeit von einer hängigen und peripheren Lage auszugehen ist. Die Stadt hat jedoch im Ergebnis dem Belang des Wohnraumbedarfs mehr Gewicht beigemessen. Durch das gewählte Festsetzungskonzept sind die Auswirkungen der Planung aus Sicht der Stadt jedoch verträglich.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 1 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Hinzu kommt, dass die vorgesehenen Gebäude aufgrund der starken Hanglage sowieso schon dazu führen, dass die tiefer am Waldseeweg liegenden Gebäude entsprechend dem Sonnen-Einfallswinkel über mehrere Wochen des Jahres eine zusätzliche, unnatürliche Beschattung - auch mit negativer Wirkung für die wirtschaftliche Nutzung von Photovoltaik-Anlagen - hinnehmen müssten - abgesehen von den negativen Folgen auf den Kaltluftstrom (siehe Hinweise in unserem Schreiben vom 23.05.2022).

Jedenfalls hat es die Stadt bisher versäumt, diese - unter Berücksichtigung der extremen Hanglage - massiven Auswirkungen auf die Unterlieger bezüglich der durch den Sonnenstand zweimal im Jahr entstehenden Langzeitbeschattung sowie die Auswirkungen auf den Kaltluftstrom zu untersuchen, um die Erkenntnisse im Verfahren angemessen bewerten zu können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich möglicher Beschattung der umliegenden Gebäude, insbesondere der Wohngebäude am "Waldseeweg", wurde eine Schattenstudie durchgeführt. Aus dieser wird deutlich, dass vor allem im Sommerhalbjahr, zwischen März und September, die Verschattung sehr gering ausfällt und beispielsweise vergleichbar ist mit der Verschattung der Wohngebäude an der "Sedanstraße" durch die Wohngebäude am "Waldseeweg". Dachflächen werden während dieser Zeit erst kurz vor Sonnenuntergang beschattet.

Im Winterhalbjahr lassen sich Verschattungen in bebauten Gebieten nicht vermeiden. Auch hier zeigt sich, dass zum Zeitpunkt der Verschattung durch die hinzukommende Bebauung es bereits zu gegenseitigen Verschattungen im Bestand kommt.

Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eingehalten sind. Die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen. Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden.

Die geplante Bebauung befindet sich zwar auf einem Hügel, gleichzeitig ist der Abstand der Baugrenzen zum Bestand mit ca. 30 m vergleichsweise hoch, so dass die Verschattung insgesamt als verträglich angesehen wird.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Entstehung von Kaltluft ist in der Begründung (Abarbeitung der Umweltbelange) bereits die Aussage enthalten, dass durch die Bebauung der Wiesenfläche die Kaltluftbildung im Plangebiet eingeschränkt und auf die verbleibenden Offenflächen beschränkt wird. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Nordwestlich der geplanten Bebauung verbleiben Grünflächen, auf welchen sich Kaltluft bilden kann. Letztlich kann jeder Grundstücksbesitzer auch in den bereits bebauten Bereichen mit einer naturnahen Gartengestaltung dazu beitragen, dass die Bildung von Kaltluft gefördert und die Wärmeabstrahlung verringert wird. Dies erlangt in Zeiten zunehmend beliebter "Steingärten" vermehrt an Bedeutung. Die Stadt möchte in diesem Zusammenhang noch darauf verweisen, dass selbst angenommene erhebliche Auswirkungen auf die Kaltluftentstehung nicht zwangsläufig dafür sorgen, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann. Hingegen sind die öffentlichen und privaten Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Stellungnahme vom 25.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 3:

Stellungnahme:

Die Kindergartenkinder freuen sich im Winter über einen Schneehang zum Rutschen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung der Fläche für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Allerdings liegt es in der Natur der Sache, dass im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Interessen und Belange in Konflikt stehen. Im Rahmen des Abwägungsprozesses hat sich die Stadt vorliegend dafür entschieden den Belang des Wohnraumbedarfs höher zu gewichten.

Stellungnahme vom 21.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 22:

Stellungnahme:

Hiermit erheben wir erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan am Dürrenbühl Teil 2 (Fassung von 2025) und verweisen dafür auf die Einwendungen mit Unterschriftenliste vom 19.05.2022 (quittierter Eingang in der Stadt 23.05.2022), die vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf vorangegangene Einwendungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist Die Stellungnahme ist untenstehend in kursiv enthalten und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Einwendungen vom 19.05.2022:

Lasst uns unser Feld, unseren Freiraum zum Spielen!

Überall wird es enger für uns Kinder, wenn überhaupt dürfen wir nur noch auf Spielplätzen mit langweiligen Schaukeln und Wippen spielen und das auch nur zu bestimmten Uhrzeiten.

Wir brauchen unser Feld als freie Fläche in der Nähe, um uns zu treffen und Drachen steigen zu lassen, Verstecken zu spielen und Im Winter Schlitten zu fahren! Und das, ohne dass wir erst ans andere Ende der Stadt müssen. Sondern in unserer nahen Umgebung!

DAS ist lebenswerte Stadt! Wenn ihr alles teuer zubaut, wo sollen wir Kinder denn noch hin?!?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedeutung des Hangs für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Es gilt jedoch folgendes festzuhalten: Jede Bauleitplanung verursacht einen Eingriff in verschiedene öffentliche und/oder private Belange dar. Dies ist unvermeidbar. Es gilt im Rahmen des Abwägungsvorganges die unterschiedlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen und einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

7.) Der offene Bebauungszeitraum ist ebenso abzulehnen, hier wird Grundstücks-Spekulationen Tür und Tor geöffnet - zum Leidwesen der Anrainer, die mit permanenten Baubelästigungen zu rechnen haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und betreffen die Ausführungsebene. Auf Grund der geringen Größe ist nicht damit zu rechnen, dass es zu unverträglichen Belästigungen kommen wird.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Vorhabengebiet dient als landwirtschaftliche Produktionsstätte (Grünlandnutzung für Tierfutter) genutzt.
- Die Wiese mit angrenzenden Gehölzen und Wohnbebauung spielt keine erhebliche Rolle für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerstädtischen Bereich.
- Nördlich grenzt ein Wanderweg an das Plangebiet an. Dieser Wanderweg gehört zur Wanderroute Allgäu "Ortsrunde Lindenberg".
- Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung. Nutzungskonflikte bestehen nicht im Plangebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Eine Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit ist nicht mehr möglich. Dafür wird durch die Planung neuer Wohnraum ausgewiesen.
- Die festgesetzte Grünfläche mit angrenzenden Gehölzen und Wohnbebauung wird keine erhebliche Rolle mehr für die Entwicklung und Sicherung einer dauerhaft guten Luftqualität im innerstädtischen Bereich übernehmen.
- Der im Norden angrenzende Wanderweg wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Die bisherige freie Sicht vom Wandergebiet über die Wiese wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen kann hier ein Ausgleich geschaffen werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK) (in Lindau und im Landkreis Oberallgäu) das gemeindliche Abfallentsorgungssystem bei Wohngebieten: In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen. . . . bei speziellen Vorhaben (z.B. vBP für einen Gewerbebetrieb) den Absatz evtl. umformulieren/ergänzen
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung

der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

1.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 10.05.2019 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Vorgehensweise beim Auffinden eventuell zu Tage tretender Bodendenkmäler.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

1.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

Prognose bei Durchführung:

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

1.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Prognose bei Durchführung:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 18.04.2019 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Um einen wirkungsvollen Puffer zum benachbarte Luftgebiet zu schaffen, sollte die Fläche innerhalb des Waldabstandes als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Auf Grund der Lage auf dem Abschluss eines Höhenrückens verursacht die Planung einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild ist deshalb im Rahmen der Begründung besonders zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet in der Nähe des FFH-Gebietes "Lindenberger Moos" liegt, sind die Auswirkungen der Planung im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu untersuchen.

Behandlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche als Puffer wird mit der Gemeinde abgestimmt. Die FFH-Verträglichkeitsabschätzung wird im Rahmen der Entwurfsplanung durchgeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

b) Der Hangbereich war früher wohl Teil des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee" in Lindenberg und wurde -dem Vernehmen nach- schon vor Jahren vermutlich bei Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt in den 90er-Jahren, aus dem Schutzgebiet herausgenommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die Bewertung von Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" vom 25. Oktober 1988 (LSG-VO) ist die aktuelle Abgrenzung relevant. Diese kann dem Daten- und Kartendienst der LUBW entnommen werden (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>). Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau vom 18.05.2022 können vorhabenbedingte Handlungen, die dem Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO zuwiderlaufen, alleine deshalb ausgeschlossen werden, weil das Schutzgebiet selber nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Darüber hinaus begrüßt die Untere Naturschutzbehörde die festgesetzten Grünflächen als geeignete Pufferflächen zu den natürlichen Funktionen der Waldbestände und des Schutzgebietes.

Stellungnahme vom 18.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 7a BauGB

Der Geltungsbereich des Bplan grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" vom 25. Oktober 1988 (LSG-VO). Das Schutzgebiet selber ist nicht Gegenstand des Bplan. Insofern sind allein deshalb vorhabensbedingte Handlungen ausgeschlossen, die dem Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO zuwiderlaufen können. Weiter sind grundsätzlich die ausgewiesenen Grünflächen, und hier insbesondere die öffentlich gewidmeten, als Pufferflächen zu den natürlichen Funktionen der Waldbestände und des Schutzgebietes geeignet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung, dass vorhabenbedingte Handlungen auf das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" ausgeschlossen sind und die festgesetzten Grünflächen als Pufferflächen geeignet sind, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Belange des europäischen Gebietsschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB i.V.m. § 33 ff BNatSchG:

Die fachgutachterlichen Ausführungen der FFH-VA mit Stand vom 28.02.2020 sind nach Prüfung durch die untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet.

Möglichkeiten der vorhabensbedingten Veränderung oder Störung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA 2000 Gebietes "Lindenberger Moos" führen können, sind hinreichend konkret ausgeschlossen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass die fachgutachterlichen Ausführungen der FFH-Vorabschätzung mit Stand vom 28.02.2020 nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde nachvollziehbar und begründet sind und dass die Möglichkeiten der vorhabenbedingten Veränderung oder Störung, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA 2000 Gebietes "Lindenberger Moos" führen können, hinreichend konkret ausgeschlossen sind, wird begrüßt.

Stellungnahme vom 18.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Im Übrigen gelten unsere Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen, soweit nicht in den Bplan übernommen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen der vorlaufenden Stellungnahmen wurden soweit möglich berücksichtigt und in den Bebauungsplan aufgenommen. Wo immer dies nicht möglich war, wurde dies in den Abwägungen entsprechend begründet.

Stellungnahme vom 25.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 3:

Stellungnahme:

Unterhalb beginnt das Naturschutzgebiet. Hier ist Lebensraum für viele Tiere. Rehe äsen am Waldrand auf der Wiese, Dachse kommen viel vorbei und hinterlassen einen Acker, Bussard und noch viele andere Lebewesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes liegt kein Naturschutzgebiet. Es wird angenommen, dass das nordwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (LSG-00424.01) gemeint ist. Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich in seiner Stellungnahme vom 18.05.2022 hierzu wie folgt:

"Der Geltungsbereich des Bplan grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" vom 25. Oktober 1988 (LSG-VO). Das Schutzgebiet selber ist nicht Gegenstand des Bplan. Insofern sind allein deshalb vorhabensbedingte Handlungen ausgeschlossen, die dem Schutzzweck nach § 3 der LSG-VO zuwiderlaufen können. Weiter sind grundsätzlich die ausgewiesenen Grünflächen, und hier insbesondere die öffentlich gewidmeten, als Pufferflächen zu den natürlichen Funktionen der Waldbestände und des Schutzgebietes geeignet."

Beeinträchtigungen des Schutzzwecks werden also ausgeschlossen.

Stellungnahme vom 07.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Im Übrigen gelten unsere vorlaufenden Stellungnahmen.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

Als Anrainer der geplanten Bebauung unseres benachbarten Moränenhügels (Dürrenbühl²) habe ich folgendes einzuwenden:

1.) Dieses Naturjuwel - Ablehnung der Bebauung durch den Bund Naturschutz - per Stellungnahme vom 18.4.2019 - kann nicht ignoriert werden, ebenso die Nähe zum FFH-Gebiet Lindenberger Moos - ist zwingend zu schützen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ablehnung der Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Die überplante Wiese wird als Intensivgrünland genutzt und weist keine hochwertige Artenzusammensetzung auf. Das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301) befindet sich ca. 300 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung kann eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ausgeschlossen werden. Auch im artenschutzrechtlichen Kurzbericht des Büro Sieber (Fassung vom 05.05.2020) wird das Vorkommen besonders geschützter Arten ausgeschlossen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Nordwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von etwa 200 m, beginnt die Fläche des FFH-Gebiets "Lindeberger Moos" (Nr. 8325-301). Hierbei handelt es sich um Pfeifengraswiesen verschiedenster Ausbildung und Hochmoore in unterschiedlichen Stadien mit hoher faunistischer Bedeutung. Es liegt eine hohe Vielfalt bei der Tagfalterfauna vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG eine Vorprüfung zur Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Schutzgebiet des europäischen Verbundsystems Natura 2000 durchgeführt. Bei Berücksichtigung der in der naturschutzfachlichen Praxis im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen sowie Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten (siehe FFH-Vorprüfung des Büros Sieber vom 28.02.2020). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im Westen und Norden des Vorhabengebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01) an den Geltungsbereich an.

Aufgrund der Festsetzungen der Grünflächen sowie des an das Plangebiet angrenzenden Waldes ist nicht mit Beeinträchtigungen des LSG zu rechnen.

- Im weiteren Umfeld befinden sich kartierte Biotop wie etwa innerhalb der LSG-Abgrenzung das kartierte Biotop "Hochstaudenflur und Nasswiesenrest in Waldlichtung westlich Lindenberg" (Nr. A8325-0017-001) oder auch das kartierte Biotop "O-Teil des Lindenger Mooses westlich Lindenberg" (Nr. A8325-0016-001). Auf Grund der Entfernung von mindestens 250 m und dem dazwischenliegenden Wald ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 07.05.2019 der BUND Kreisgruppe Lindau:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Die geplante Bebauung wird auf Grund der Hanglage abgelehnt, da laut Regionalplan in der Region 16 Hangbebauungen zu vermeiden sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme zur Ablehnung der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

7.2.3.2 - Der B-Plan widerspricht den Regionalplanzielen

- das Westallgäu in ihrer ökologischen Bedeutung und der Erholungsqualität zu erhalten (Regionalplan A II 2.2)
- insbesondere einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegenzuwirken (B V 1.3).
- Städte und Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten,
- wo erforderlich- zu erneuern und weiterzuentwickeln (B V 1.7).

- zumal der Plan keine Regelung enthält, die eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) entgegen wirkt (B V 2.3).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Zielen der Regionalplanung wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Dies würde auch den Interessen der Stadt widersprechen. Die ökologische Bedeutung und Erholungsqualität der Region ist der Stadt durchaus bewusst und ist zu erhalten. Dennoch ist es, auf Grund des vorhandenen Bedarfs, unumgänglich bauleitplanerisch tätig zu werden. Der vorliegende Planbereich rundet den Ortsrand ab und fügt sich hierdurch gut in das Landschaftsbild ein. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Hangbebauungen lässt sich dem Regionalplanziel nicht entnehmen und ist in der Westallgäuer- Hügellandschaft kaum zu erreichen. Durch das gewählte Festsetzungskonzept und die gewählte Erschließung wird der Eingriff jedoch versucht gering zu halten. Innenentwicklungspotenziale stehen der Stadt nicht zur Verfügung.

Die höheren Raumordnungsbehörden wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an dem Verfahren beteiligt und haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Stellungnahmen sind unter Ziffer 1.3.1 und Ziffer 1.3.2 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage aufgeführt.

In Bezug auf die Thematik der "Zweitwohnungen" lässt sich anführen, dass sich die Stadt der Problematik um die Entstehung von freizeitgenutzten Zweitwohnungen grundsätzlich bewusst ist. Allerdings stehen der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung wenig Werkzeuge zur Verfügung, um Zweitwohnungen direkt auszuschließen. Außerhalb der Bauleitplanung prüft die Stadt die Möglichkeiten der Entstehung von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.

Stellungnahme:

Plan - Wie die Planzeichnung auf S. 58 zeigt, ragt der Planungsbereich wie ein Dom in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 21 des Regionalplanes für die Region 16 -Allgäu. Insoweit bedarf diese Fläche einer besonderen Sensibilität.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Planbereich wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist nicht der Auffassung, dass der Planbereich wie ein Dorn in die Landschaft ragt. Im Gegenteil hat sich die Stadt für den Planbereich unter anderem dafür entschieden, weil sich die Planung in den bereits südlich und östlich vorhandenen Bestand einfügt. Hierdurch wird der Ortsrand arrondiert und aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Gesamtbild geschaffen.

Stellungnahme vom 13.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Dem o.g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass landesplanerische Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

Wir bitten die Stadt Lindenberg i. Allgäu, in Bezug auf den geplanten Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zu treffen, um Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter

Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Freihaltung der Region von der Errichtung von Zweitwohnungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu hat sich bereits in der Vergangenheit und auch im Rahmen mit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Thematik zur Vermeidung von Zweitwohnungen auseinandergesetzt. Zielführende Mittel auf Ebene der Bauleitplanung sind jedoch begrenzt. Die Stadt hält es insbesondere rechtlich nicht für zulässig, durch die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Zweitwohnungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen. Denn eine zu Freizeit Zwecken dienende Zweitwohnungsnutzung erfüllt die Merkmale des Wohnbegriffs, der als eine "auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung, des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts" definiert wird.

Die Stadt prüft die Möglichkeiten außerhalb der Bauleitplanung (z.B.: Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion) und wird diese im Stadtrat beraten.

Stellungnahme vom 16.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz wie folgt Stellung: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2019 und bleiben bei unserer damaligen Ablehnung

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 07.05.2019 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 07.05.2019:

Die geplante Bebauung greift massiv in den vorhandenen Hang ein. Im Regionalplan für die Region 16 sind Hangbebauungen zu vermeiden. Daher stimmen wir dieser Planung nicht zu. Des Weiteren greift lt. Planung die Zufahrtstraße in den mit dem AELF abgestimmten Waldabstand deutlich ein. Daher können wir auch hier nicht zustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur geplanten Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist die Stadt darum bemüht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu entsprechen. Allerdings sind vorliegend keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale gegeben, welche dem Bedarf gerecht werden. Daher hat sich die Stadt für die Überplanung von Außenbereichsflächen entschieden. Aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, ist die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar. Vorliegend spricht für die Wahl des Standortes, dass für den Bereich des Hauptortes eine ausreichend entwickelte Infrastruktur besteht. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Bereich ebenfalls an, da die Planung eine natürliche Abrundung des Hauptortes darstellt. Zudem ist anzumerken, dass im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf das natürliche Gelände intensiv betrachtet wurden. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um den Eingriff in den Hang und die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können. Im Ergebnis wurde die Variante gewählt, bei welcher der Eingriff in das natürliche Gelände am geringsten ist. Der erforderliche Waldabstand wird durch die Planung nicht tangiert. Diesbezüglich wird auch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) vom 07.04.2022 verwiesen (siehe Punkt 2.1.3 "Land-/Forstwirtschaft").

Stellungnahme vom 02.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Im Namen des Landesverbandes nimmt die Kreisgruppe Lindau des BUND Naturschutz wie folgt Stellung:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.05.2019 und 16.05.2022 und bleiben bei unserer damaligen Ablehnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangenen Stellungnahmen vom 07.05.2019 und 16.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen sind obenstehend aufgeführt. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Stellungnahme vom 24.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

O. g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange weiterhin nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 26.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 14.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau (Bürger 27):

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 07.05.2019, 16.05.2022, 02.11.2022 und bleiben bei unserer damaligen Ablehnung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen mit den jeweiligen Abwägungsentscheidungen sind obenstehend enthalten.

Ergänzend wird ausgeführt, dass nach Aussage der Fachbehörden landes- bzw. regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen. Diese Einschätzung wird von der Stadt geteilt. Auch hinsichtlich des Waldabstandes werden allen notwendigen Vorgaben und Abständen entsprochen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 15.07.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Fassung vom 02.08.2010):

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindenberg im Allgäu als "Wohnbauflächen" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die öffentliche Auslegung zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 stellt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) dar.

Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 14.05.2019 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Es wird angeregt, auch bei den beiden südlichsten Grundstücken Doppelhausbebauung zuzulassen.

Behandlung:

Die Hinweise zur Umsetzung von Doppelhausbebauung der beiden südlichen Grundstücke werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird erneut geprüft, welche Grundstücke sich für Doppelhäuser eignen.

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Ein weiterer Hinweis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bezieht sich auf die Lage der Doppelhäuser entlang des Waldseeweges, welche zur besseren Ausnutzbarkeit der südlichen Grundstücksanteile weiter Richtung Waldseeweg geschoben werden sollen. Im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Entwürfe wurden mehrere Varianten der Bebauung geprüft, auf Grund der Topographie und der Erschließungssituation hat sich der vorliegende städtebauliche Entwurf als die bevorzugte und praktikabelste Variante dargestellt.

Behandlung:

Die Hinweise zur Umsetzung von Doppelhausbebauung der beiden südlichen Grundstücke werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird erneut geprüft, welche Grundstücke sich für Doppelhäuser eignen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Ich bitte darum, dass auch den Stadträten mein Einspruch im Detail bekannt gegeben wird. Ich würde mich nicht scheuen, andernfalls jedem Mitglied eine Kopie dieses Schreibens per Post zukommen zu lassen; sowie zu gegebener Zeit die Presse zu informieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte, dass die Stellungnahme den Stadträten zur Verfügung gestellt wird, wird nachgekommen. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden den Stadträten zur Verfügung gestellt und im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung einer Abwägung zugeführt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2022 von Bürger 3:

Stellungnahme:

Wir sind ebenfalls der Meinung, dass die Zu- und Abfahrt in das und aus dem geplanten Baugebiet auf jeden Fall anders geregelt werden muss, sei es über die Waldstraße oder sei es über eine neu zu bauende Zufahrt.

Was die von den Eheleute Bürger 2 angeregte Beauftragung einer anwaltlichen oder gutachterlichen Beurteilung anbetrifft, sind wir ebenfalls der Meinung, dass eine fachgutachterliche Stellungnahme sinnvoll wäre. Die Bestellung eines Gutachters oder eines Anwalts in diesem Fall gehört aber nicht zu den Aufgaben einer Eigentümergemeinschaft

Insoweit verweisen wir auf §§ 19 ff Gesetz über des Wohneigentum (WEG).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erfordernis einer fachgutachterlichen Stellungnahme zur Erschließungssituation wird zur Kenntnis genommen. Die Frage nach der im Einzelfall erforderlichen Ermittlungstiefe richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls und den in der Rechtsprechung zu § 1 Absatz 7 BauGB entwickelten Grundsätzen (vgl. EZBK/Söfker, § 2 BauGB, Rn.147). Aus § 2 Abs. 3 BauGB ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Ermittlungstiefe. Erforderlich ist ein Erkenntnisstand, der eine sachgerechte Entscheidung über die Konfliktbewältigung erlaubt.

Zunächst lässt sich vorliegend anführen, dass die Erschließung bereits durch einen Erschließungsplaner erstellt wurde. Außerdem wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fachliche Stellungnahmen eingeholt. Bedenken bezüglich der Erschließung wurden dabei nicht vorgetragen. Anhaltspunkte für eine weitere fachgutachterliche Einschätzung sind nicht gegeben.

Der Verweis auf die §§ 19 ff Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch für die Bauleitplanung nicht von Relevanz.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

Dass so ein sensibler Eingriff in ein Grünland direkt am Naturschutzgebiet ausgerechnet in einem beschleunigten Verfahren durchgesetzt werden soll, ist für mich sehr befremdlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei der Verfahrenswahl ist festzuhalten, dass die Stadt grundsätzlich frei ist, dass beschleunigte Verfahren zu wählen, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei lassen sich aus der Verfahrenswahl keine Rückschlüsse auf die Qualität der Planung ziehen. Vielmehr sollen die Vorteile des beschleunigten Verfahrens die Erleichterung von Wohnungsbauplanungen auch auf Arrondierungsflächen im Außenbereich zur Folge haben. An die Planung selbst jedoch sind keine anderen Anforderungen zu stellen, wie bei einer Planung im Regelverfahren. Insbesondere sind alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 11:

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf den in Internet veröffentlichten Bebauungsplanentwurf (Fassung 21.03.2022) stelle ich hiermit Widerspruch gegen die dort zugelassene Bebauungshöhe der drei Gebäude (Typ 1, Nr. 2, 3 und Typ 3 Nr. 4) in zweiter Reihe hinter den 6 Doppelhaushälften. Im "Lindenberg aktiv" Mai 2022 wird im Bericht zum Bebauungsplanentwurf Baugebiet "Am Dürrenbühl Teil 2" von: "...zurückhaltende Bebauung ein harmonisches Einfügen erreicht." geschrieben. Als ich die zulässige Firsthöhe in der Seitenansicht-Zeichnung laß, traute ich meinen Augen nicht. Durch den Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" wird zugelassen, dass die Häuser Nr. 2 (786,7 m ü.NN) bzw. 3 (786,2 m ü.NN) bis zu 2,38 m bzw. 3,84 m höher als die tatsächliche Firsthöhe der Doppelhaushälften Nr. 6 (8) 784,32m ü.NN bzw. Nr. 2 (4) 782,36 m ü.NN überbaut werden dürften. Geplantes Gebäude (Typ 3) Nr. 4 (786,2 m ü.NN) soll das Bestandsgebäude Waldseebeg Nr. 3 (780,93 m ü.NN) mit geplanten 5,27 m überragen dürfen! Hier ist eindeutig ersichtlich, dass ein Alpenpanoramablick über das Haus Am Dürrenbühl Nr. 3 u. 5 sichergestellt werden soll. Aufgrund der geplanten, teils privaten Veräußerung der Grundstücke ist hier eindeutig der Fokus auf max. Gewinnerzielung gelegt und in keinsten Weise eine wie von der Stadt genannte zurückhaltende und harmonische Einfügung in die bestehende Bebauungslage erreicht. Ich stelle hiermit den Antrag auf Änderung der max. Bebauungshöhe der Gebäude Typ 1, Nr. 2, 3 und Typ

3 Nr. 4) in zweiter Reihe hinter den Doppelhaushälften auf max. Firsthöhe der ggw. Doppelhaushälften. Begründung ist, dass durch die ggw. geplante Firsthöhe das Stadtbild durch weite Sichtbarkeit der deutlich hervorragenden Gebäude verschlechtert wird. Es liegt hier eine unproportionale und unverhältnismäßige Überbauung der bestehenden Gebäude Nr. 2 (4), 6 (8) sowie Mehrparteienhäuser Nr. 3, 5 vor. Dadurch sinkt der Erholungs- und Wohnwert im Bereich der Straße "Am Dürrenbühl", Martingstraße (Baugebiet Girrenbach) und Waldseeweg.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudehöhen wurden in Abwägung zwischen einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Flächen im Sinne einer flächensparenden Planung, den nachbarschaftlichen Belangen und der Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gewählt. Die Stadt hält auch nach nochmaliger Prüfung an dem Höhenkonzept fest und ist der Ansicht, dass sich die Bebauung harmonisch einfügt. Anhand der Schnittlagen und der erstellten Höhenberechnung ist die geplante Höhenentwicklung veranschaulicht. Aufgrund der Topografie ist eine Höhenstaffelung unvermeidbar. Der Übergang zur Bestandsbebauung wurde jedoch aus städtebaulicher Sicht angemessen gestaltet.

Stellungnahme:

Ich bitte Sie meine Widersprüche und Anträge zu prüfen und erwarte eine schriftliche Stellungnahme der Stadt Lindenberg (BM, Stadtrat) bis spätestens zum 29. Juli 2022.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Alle eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und einer Abwägung zugeführt. Die Abwägung erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung. Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Hiermit zeigen wir unter Vollmachtsvorlage die anwaltschaftliche Vertretung von xxxxx und xxxxx an.

Derzeit liegt der Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" zur Einsicht öffentlich aus. Unsere Mandanten, deren Grundstück unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, haben in mehrfacher Hinsicht erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung beziehungsweise die beabsichtigte Bebauung. Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir daher Einwendungen hinsichtlich der vorliegenden Planung und begründen diese wie folgt:

Im Wesentlichen ohne sichtbaren Erfolg haben einige Anlieger am Waldseeweg - auch unsere Mandanten - mit Schreiben vom 27.1.2021 gegen das Bebauungsplanvorhaben "Dürrenbühl -

Teil 2" der Stadt Lindenberg Bedenken - insbesondere in Bezug auf Hang-Rutschungsgefahren in Folge einer Bebauung - angemeldet.

Nun hat die Stadt am 21.3.2022 den Bebauungsplan "Dürrenbühl - Teil 2" zur öffentlichen Auslegung gebracht, in deren Rahmen wir nunmehr für unsere Mandanten formal Einwendungen erheben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Erhebung formaler Einwendungen sowie die Tatsache, dass bereits mehrfach Einwendungen vorgebracht wurden, wird zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Punkte wird an entsprechender Stelle eingegangen.

Stellungnahme:

I. Ausgangslage:

1. Durch Eigentumsnachfolge (zumindest Teil der Eigentümerfamilie) ist wohl Herr XXX Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet geworden. Als Stadtrat, Fraktionssprecher der FREIE WÄHLER und deren 1. Vorsitzender, hat er offenbar ein persönliches Interesse an dem von der Stadt aufgestellten Planentwurf vom 21.3.2022.

Insoweit besteht zumindest der Verdacht eines "Gefälligkeits-Bebauungsplanes". Inwieweit in verfahrensrechtlicher Sicht (Persönliche Beteiligung etc.) alle Vorgaben der BayGO beachtet wurden, entzieht sich unserer Kenntnis und wäre ggf. im Rahmen späterer rechtlicher Schritte zu prüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verdacht einer "Gefälligkeitsplanung" wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass die Stadt sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch an Wünschen und Interessen der Grundstückseigentümer orientieren darf, soweit sie ihre Planung grundsätzlich auf hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe stützen kann. Vorliegend ist es zwar richtig, dass der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Planung hat. Allerdings resultiert das Erfordernis der Planung aus dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum in Lindenberg i. Allgäu. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2.2.2 dieser Abwägungs- und Beschlussvorlage verwiesen.

In Bezug auf die verfahrensrechtlichen Aspekte ist anzuführen, dass Stadtrat XXX von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen war.

Stellungnahme:

6. Zur Vorbereitung einer Bebauungsplanung erstellte die "baugrund süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH" im Auftrag der Stadt Lindenberg einen 28-seitigen, mit Anlagen versehenen "Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes "Dürrenbühl" der Stadt Lindenberg im Allgäu", Berichtsdatum 15.04.2019. Mit Datum 04.09.2020 folgte ein 6-seitiger, mit Anlagen

versehener "Geotechnischer Erläuterungsbericht zur Standsicherheitsuntersuchung der Erschließungsstraße im Zuge der Bebauung des Baugebietes "Dürrenbühl" in 88161 Lindenberg, erstellt durch die Fa. "Baugrund süd, weishaupt gruppe, Gesellschaft für Bohr-und Geotechnik mbH".

Beide Berichte wurden dem Stadtrat offenbar nicht zur Kenntnis gebracht beziehungsweise sind nicht Teil des Auslegungsverfahrens.

Soweit dies den Anliegern möglich war, wurde mit bisher unbeantwortetem Schreiben vom 27.05.2021 gegenüber der Stadt Lindenberg auf die Mängel und Unzulänglichkeiten der geotechnischen Berichte vom 15.4.2019 und vom 04.09.2020 hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Auslegungsunterlagen wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Fehlen des Geotechnischen Berichts unter den Auslegungsunterlagen handelt es sich um ein Versehen. Im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung werden die genannten Berichte mit ausgelegt und den Behörden zur Verfügung gestellt, so dass eine umfassende Informationsgewinnung möglich ist. Alle Unterlagen werden außerdem dem Stadtrat zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme:

II. Einwendungen im Einzelnen:

1. Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Zweifel bestehen zum einen bereits an der gewählten Verfahrensart im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 S.2 BauGB. So ist nach unserer Auffassung nicht davon auszugehen, dass sich das neue Baugebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13b BauGB darf die Gemeinde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, anwenden.

Dabei bedeutet das Tatbestandsmerkmal "anschließen" mehr als das bloße Bestehen einer irgendwie gearteten gemeinsamen Grenze. Die Stadt ist vorliegend der Auffassung, dass es sich gerade nicht um einen nur untergeordneten Anschluss handelt.

Bei Betrachtung des gesamten Planbereiches ist anzuführen, dass der Eindruck entsteht, dass das Baugebiet von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Der nördliche und westliche Planbereich grenzt an einen unbebauten Außenbereich an. Durch die materielle Anwendungsvoraussetzung des "Anschlusses an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil" soll vermieden werden, dass

mit Hilfe des beschleunigten Verfahrens nichtintegrierte Standorte auf der grünen Wiese einer Bebauung zugänglich gemacht werden. "Anschließen" meint dabei, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit mindestens einer Grenze, und nicht an allen Seiten, an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss. Dies ist vorliegend der Fall. Zwar grenzt der Bebauungsplan im östlichen Bereich an den "Waldseeweg" an und nicht unmittelbar an die vorhandene Bebauung. Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht die Bebauung nicht von der Planung abzukoppeln, da der "Waldseeweg" nicht als städtebauliche Zäsur wirkt.

Stellungnahme:

2. Einwendungen gegen den Bebauungsplan insgesamt

Der Geo-Bericht vom 15.04.2019 und der Geo-Erläuterungsbericht vom 04.09.2020 offenbaren für das Bebauungsplangebiet eine schwierige geologische Situation.

Auf Grundlage der Geo-Berichte haben Anlieger mit (einem bisher nicht beantworteten) Schreiben vom 27.05.2021 ihre Einwände gegen das Baugebiet vorgebracht. Wie die Geo-Berichte wurde auch dieses Schreiben dem Stadtrat bislang offensichtlich nicht zur Kenntnis gebracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Geobericht wird zur Kenntnis genommen. Der Rückschluss einer schwierigen geologischen Situation lässt sich nicht aus dem Geobericht ziehen. Vielmehr handelt es sich im Planbereich um relativ normale geologische Verhältnisse für das Alpenvorland. Aufgrund der Hangneigung kann jedoch von einer schwierigen Geländemorphologie gesprochen werden. Auf eine Nichtbebaubarkeit des Hangs kann hierdurch nicht geschlossen werden.

Stellungnahme:

i) Das Planungsvorhaben dient augenscheinlich primär Privatinteressen beziehungsweise stellt eine Gefälligkeitsplanung dar. Dies widerspricht den Ausführungen unter Rd.Nr. III.2.13 Planungshilfe p18/19. Danach setzen Ortsrandveränderungen eine sorgfältige Analyse der Topographie und Siedlungsstruktur voraus und dürfen nicht alleine durch Gebiets- und Eigentumsgrenzen bestimmt sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu "Gefälligkeitsplanung" wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass die Stadt sich im Rahmen ihrer Bauleitplanung auch an Wünschen und Interessen der Grundstückseigentümer orientieren darf, soweit sie ihre Planung grundsätzlich auf hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe stützen kann. Vorliegend ist es zwar richtig, dass der Grundstückseigentümer ein Interesse an der Planung hat. Allerdings resultiert das Erfordernis der Planung aus dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum in Lindenberg i. Allgäu. Es

wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 unter dem Punkt 2.1.2 "Wohnbedarf, Flächenverbrauch" verwiesen.

Stellungnahme:

n) Aus den Erläuterungen Rd.Nr.IV.3.6 der Planungshilfen p18/19 zu den Bestandsaufnahmen/Untersuchungen als Grundlage des Bebauungsplanes ist u.E. beachtenswert und vorliegend nur unzureichend umgesetzt:

- Wohnbedarfsanalyse
- Immissionsschutzgutachten
- geologische Gutachten zu Geogefahren (Rutschung, Hangbruch)
- hydrologisches Gutachten
- Bodengutachten (Empfindlichkeit, Belastbarkeit, Grad der Funktionserfüllung, Versickerungsfähigkeit)
- Wasserwirtschaftliche Gutachten (Auswirkungen Starkniederschläge, wild abfließendes Wasser, Grundwasserstände)
- Überprüfung ausreichender Kapazitäten Wasserver- und Abwasserentsorgung (z.B. Niederschlagswasserentsorgung)
- Ermittlung der voraussichtlich zu erwartenden kurz-, mittel- und langfristigen Folgekosten für die Gemeinde

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Aufzählung der aus Sicht des Einwenders vorliegend unzureichend ermittelten Belange wird zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Belange wird an entsprechender Stelle eingegangen.

Stellungnahme:

t) Lt. Rd.Nr. IV.5.3.5 Planungshilfen p18/19 reichen die im Rasterformat verfügbaren Höhenlinienkarten der Vermessungsverwaltung (M 1:5000) nur bei einfachen topographischen Verhältnissen. Bei der schwierigen Hanglage ist u.E. eine detailliertere Kartengrundlage zu erstellen durch eine eigene vermessungstechnische Höhenbestimmung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan liegt eine detaillierte Geländevermessung durch die Zimmermann & Meixner 3D Welt vom 01.10.2018 zu Grunde.

Stellungnahme:

4. Unabhängig davon, dass eine Umsetzung des Bebauungsplans in Gänze abgelehnt wird, werden vorsorglich zu den einzelnen Festsetzungen/Ziffern des Planentwurfes vom 21.03.2022 Einwendungen erhoben. Die Ausführungen orientieren sich an den Textziffern des B-Planes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

7.1.1.3, 7.1.1.4, 7.2.4.5 - Mit dem beschleunigten Verfahren entfällt Umweltprüfung, Umweltbericht, Ausgleichsregelungen etc. Damit werden die Probleme der Hangsituation mit den Schwierigkeiten gem. Geo-Untersuchungsberichten elegant übergangen.

Aus den bereits oben genannten Gründen bestehen Zweifel, dass zu Recht ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum beschleunigten Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Allein die Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sagt nichts über die Qualität der Planung oder einen zeitlichen Vorteil aus, den es durch die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden kaum gibt. Das städtebauliche Erfordernis, die Verfahrenswahl und die Planung selbst sind verschiedene und einzeln zu betrachtende Aspekte. Vorliegend ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem Wohnraumbedarf der Stadt. Bei der Verfahrenswahl spielen verschiedene Fragen der Ortsentwicklung eine Rolle. Festzuhalten ist jedoch, dass die Stadt frei ist, dass beschleunigte Verfahren zu wählen, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Vorteile des beschleunigten Verfahrens sollen die Erleichterung von Wohnungsbauplanungen auch auf Arrondierungsflächen im Außenbereich zur Folge haben. An die Planung jedoch sind keine anderen Anforderungen zu stellen, wie bei einer Planung im Regelverfahren. Insbesondere sind alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen.

Stellungnahme:

7.2.1.3 - Je nach Messrichtung und vor allem -länge erreicht der Hang eine über 12 % hinausgehende Geländeneigung (evtl. bis 22 %), wie sich aus entsprechenden Berechnungen aus dem Geoportal Bayern ergibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst.

Stellungnahme:

7.2.4.5, 8.1. - Mit der Aufstellung des B-Planes im beschleunigten Verfahren sollen wohl insbesondere die festgestellten Geo-Probleme umgangen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum beschleunigten Verfahren wird zur Kenntnis genommen. Allein die Tatsache, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, sagt nichts über die Qualität der Planung oder einen zeitlichen Vorteil aus, den es durch die freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden kaum gibt. Vorliegend wird das Thema "Geotechnik" insbesondere im Rahmen der Abarbeitung der Umweltbelange und der Hinweise schriftlich aufgearbeitet. Das städtebauliche Erfordernis, die Verfahrenswahl und die Planung selbst sind verschiedene und einzeln zu betrachtende Aspekte. Vorliegend ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem Wohnraumbedarf der Stadt. Bei der Verfahrenswahl spielen verschiedene Fragen der Ortsentwicklung eine Rolle. Festzuhalten ist jedoch, dass die Stadt frei ist, dass beschleunigte Verfahren zu wählen, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Vorteile des beschleunigten Verfahrens sollen die Erleichterung von Wohnungsbauplanungen auch auf Arrondierungsflächen im Außenbereich zur Folge haben. An die Planung jedoch sind keine anderen Anforderungen zu stellen, wie bei einer Planung im Regelverfahren. Insbesondere sind alle privaten und öffentlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen.

Stellungnahme:

7.2.6.1 - Es ist nicht nachvollziehbar, wenn aus städtebaulichen Gründen eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die BauNVO für das allgemeine Wohngebiet zulässt, angestrebt und auf ein reines Wohngebiet verzichtet wird. Hier scheinen wohl andere Gründe entscheidend gewesen zu sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Art der baulichen Nutzung wird zur Kenntnis genommen. Es lassen sich keine konkreten Einwände gegen die Planung erkennen. Die Stadt hat sich grundsätzlich mit den verschiedenen Baugebieten aus der BauNVO auseinandergesetzt und sich gegen die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) entschieden.

Stellungnahme:

7.2.6.3, 7.2.6.4 - Ob die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung mit den Erkenntnissen der geologischen Untersuchungen harmonieren, ist zumindest zweifelhaft.

Jedenfalls scheint die Zulässigkeit einer Baukörperbeschränkung auf 50 m wohl eher die Grundlage einer massierten Bebauung (Stichwort Kettenhäuser) zu sein als einer zurückhaltenden Bebauung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Vereinbarkeit der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit den Erkenntnissen der geologischen Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Das gewählte Festsetzungskonzept ist das Ergebnis eines intensiven Abwägungsvorganges. Um die Auswirkungen der Planung hinreichend bewerten zu können, hat die Stadt zur Veranschaulichung verschiedene städtebauliche Entwürfe und Schnitte erstellen lassen. Die geologischen Untersuchungen stehen mit dem Festsetzungskonzept auch nicht in Konflikt. Vielmehr ergibt sich aus ihnen eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Flächen.

Stellungnahme:

7.2.6.5 - Die Möglichkeit, die Grundstücke und damit die Lage der Objekte nach Gutdünken des Grundstücksbesitzers variabel bebauen zu lassen, geht einseitig zu Lasten der Anlieger am Waldseeweg (Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung) und wird den kritischen Feststellungen in den Geo-Berichten nicht gerecht, da der Gutachter von individuell zu untersuchenden Bauparzellen ausgeht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Begründung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Kenntnis genommen. Durch das Festsetzungskonzept soll den Bauherren möglichst viel Flexibilität bei der Umsetzung der Vorhaben ermöglicht werden. Allerdings werden die Bauherren überall dort eingeschränkt, wo es aus städtebaulichen oder nachbarlichen Interessen notwendig ist. Die Flexibilität bewegt sich nur in einem verträglichen Rahmen. Dies ist das Ergebnis eines umfassenden Entscheidungsprozesses, in dem alle privaten und öffentlichen Belange möglichst gerecht gegeneinander abgewogen worden sind. Festzuhalten ist dabei, dass auch unterschiedliche private Belange dabei in Konflikt stehen. So ist auch ein angemessener Ausgleich zwischen den Belangen der zukünftigen Bauherren und der Nachbarn zu finden.

Stellungnahme:

7.2.6.7 - Die Erwähnung "der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie seiner stark hängigen und peripheren Lage" beschreibt wohl Attribute, die insgesamt gegen den Erlass des Bebauungsplanes sprechen unter Berücksichtigung der - vom B-Plan offenbar nicht berücksichtigten, schwierigen Geologie des Hanges. Zudem widerspricht die Aussage, bei einer zu starken Bewohnerdichte sei mit Fehlentwicklungen zu rechnen, den großzügigen, im Gutdünken des Grundstückseigentümers liegenden Baufenstergestaltungen unter Berücksichtigung der zulässigen Gebäudemasse. Zudem ist völlig unklar, warum die Festsetzung der Wohnungszahl eine zu starke Versiegelung der Freiflächen verhindern sollte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass durch die vorliegende Bauleitplanung ein Eingriff ins Landschaftsbild erfolgt. Es gilt jedoch folgendes festzuhalten: Jede Bauleitplanung verursacht einen Eingriff in verschiedene öffentliche und/oder private Belange dar. Dies ist unvermeidbar. Es gilt im Rahmen des Abwägungsvorganges die unterschiedlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen und einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass auf Grund der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich ist und auf Grund der Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu in der Westallgäuer- Hügellandschaft mit großer Wahrscheinlichkeit von einer hängigen und peripheren Lage auszugehen ist. Diese Feststellung spricht daher nicht gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich. Auch die schwierige Geologie des Hanges ist für sich genommen kein Hindernis. Vielmehr gilt es ein besonderes Augenmerk auf diese Belange im Rahmen der Abwägung zu stellen. Dies hat die Stadt gemacht (Veranschaulichung durch städtebauliche Entwürfe, Schnitte, geologische und hydrogeologische Untersuchungen etc.).

In Bezug auf die Festsetzung der Wohnungsanzahl ist anzuführen, dass die Festsetzung zum Ziel hat ein Wachstum nur in verträglichem Maß zu ermöglichen. Mehr Wohnungen bedeuten auch einen erhöhten Stellplatzbedarf. Gerade im ländlichen Raum ist dann auch von einer erhöhten Versiegelung auszugehen.

Stellungnahme:

9.1 - Dass die Gestaltungsvorgaben zu den Baukörpern, insb. Gebäudehöhen u. Dachformen, unnötige negative Auswirkungen auf die Bestandsbauten am Waldseeweg haben, ist zumindest möglich. Problematisch dürfte jedenfalls sein, dass die Erkenntnisse der Geo-Berichte nicht angemessen berücksichtigt sind und lt. Zeitungsbericht die Geländekuppe z.T. abgetragen und das nördlichste Bauobjekt tiefer in den Hang gelegt werden soll.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich möglicher Beschattung der umliegenden Gebäude, insbesondere der Wohngebäude am Waldseeweg, wurde eine Schattenstudie durchgeführt. Aus dieser wird deutlich, dass vor allem im Sommerhalbjahr, zwischen März und September, die Verschattung sehr gering ausfällt und beispielsweise vergleichbar ist mit der Verschattung der Wohngebäude an der Sedanstraße durch die Wohngebäude am Waldseeweg. Dachflächen werden während dieser Zeit erst kurz vor Sonnenuntergang beschattet.

Die Ergebnisse des geotechnischen Berichtes vom 15.04.2019 der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH werden im Hinweis zur Baugrunduntersuchung und in der Begründung ergänzt.

Grundsätzlich ist die Stadt darum bemüht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu entsprechen. Allerdings sind vorliegend keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale gegeben, welche dem Bedarf gerecht werden. Daher hat sich die Stadt für die Überplanung von Außenbereichsflächen entschieden. Aufgrund der Lage der Stadt Lindenberg im Allgäu, welche von der Westallgäuer Hügellandschaft geprägt wird, ist die Bebauung von Hanglagen unvermeidbar. Vorliegend spricht für die Wahl des Standortes, dass für den Bereich des Hauptortes eine ausreichend entwickelte Infrastruktur besteht. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Bereich ebenfalls an, da die Planung eine natürliche Abrundung des Hauptortes darstellt. Zudem ist anzumerken, dass im Rahmen der Planung die Auswirkungen auf das natürliche Gelände intensiv betrachtet wurden. Es wurden unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erarbeitet, um den Eingriff in den Hang und die Auswirkungen der Planung besser beurteilen zu können. Im Ergebnis wurde die Variante gewählt, bei welcher der Eingriff in das natürliche Gelände am geringsten ist. Der erforderliche Waldabstand wird durch die Planung nicht tangiert. Diesbezüglich wird auch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) vom 07.04.2022 verwiesen.

Stellungnahme:

10.1.2.2. - Hinsichtlich der wesentlichen Auswirkungen wird lediglich festgestellt:

"Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick, Sonneneinstrahlung). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen), sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten." Insoweit werden die Interessen der Bewohner des Waldseewegs nicht angemessen berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme hinsichtlich der Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 10 (Begründung-Sonstiges) des Bebauungsplanes werden lediglich der Vollständigkeit halber einzelne Punkte kurz und knapp wiedergegeben. Die Auswirkungen der Planung werden insgesamt in der gesamten Begründung aufgearbeitet.

Stellungnahme:

Zusammenfassend dürfen wir für unsere Mandanten daher nochmals feststellen, dass gegen den Bebauungsplan insgesamt sowie bezüglich einzelner oben erwähnte Festsetzungen Einwendungen erhoben werden.

Wir dürfen Sie bitten, uns hinsichtlich des weiteren Verfahrens unterrichtet zu halten und uns insbesondere das Abwägungsergebnis bezüglich der Behandlung unserer Einwendungen zukommen zu lassen. Weiterer Schriftverkehr in dieser Angelegenheit ist insoweit ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zusammenfassung wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Satzungsbeschluss.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 27.05.2022 von Bürger 15 – 64 (Unterschriftenliste):

Stellungnahme:

Vorläufig möchten wir unsere Stellungnahme wie folgt zusammenfassen:

Der Bericht sowie der Erläuterungsbericht lassen klar erkennen, dass sich der Hang Dürrenbühl für die beabsichtigte Bebauung in keiner Weise eignet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bebaubarkeit der Flächen wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände vorgebracht, die die fachliche Einschätzung des Gutachters erschüttern. Die durchgeführten Untersuchungen durch die Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH kommen zu dem Ergebnis, dass von einer Bebaubarkeit der Flächen auszugehen ist. Zwar führt der Gutachter ebenfalls aus, dass eine Bebaubarkeit im Einzelfall von etwaigen Maßnahmen abhängig gemacht werden kann. Die Festlegung der Maßnahmen wird jedoch auf Ebene der Baugenehmigung geschoben.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zu 2.7, Gebäudehöhen:

Brüstungen und Geländer sollte zur Gebäudehöhe dazu genommen werden, da eine transparente Ausführung nachträglich schnell geändert werden kann, da die späteren Bewohner diese Festsetzungen normalerweise nicht kennen.

Der Satz "Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschoßen...." kann entfallen, da im Geltungsbereich keine Zahl von Vollgeschoßen festgesetzt ist

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ermittlung der Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird bezüglich der Definition der transparenten Brüstungen bei der Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe (Ziffer 2.7) zum besseren Verständnis weiter ausgeführt und die Begründung dahingehend ergänzt. Auf diese Weise soll verdeutlicht werden, dass auch eine nachträgliche Aufhebung der Transparenz nicht zulässig ist.

Der Satz "Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen . . ." wird gestrichen.

Stellungnahme:

Zu 2.13 Gilt die Ausnahme für Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dann auch für Balkone?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zulässigkeit von Balkonen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Kenntnis genommen. Die Ausnahmen aus der Festsetzung unter Ziffer 2.13 (Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken) gilt nur für Terrassen, die kein Gebäudeteil des Wohnhauses darstellen. Zur Klarstellung wird die Begründung dahingehend ergänzt, dass es sich bei den Terrassen nicht um einen Gebäudeteil des Wohnhauses handeln darf. Ob eine Terrasse im Garten eines Wohnbaugrundstücks noch ein Gebäudeteil des Wohnhauses ist, beurteilt sich allein nach ihrer räumlichen Beziehung zum Wohnhaus unter baulich- konstruktiven Gesichtspunkten.

Bei einem Balkon dagegen ist eine derartige Unterscheidung nicht vorzunehmen, da ein Balkon immer in räumlicher Beziehung zum Wohnhaus steht und daher als Gebäudeteil zu werten ist. Ein Balkon ist daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Stellungnahme:

Zu 2.13 Die Formulierung zur Sicherung des Winterdienstes sollte einfacher verständlich formuliert werden, z.B. "Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten" (B-Plan Hasentobel).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Formulierungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu 2.26 Das Symbol wird nicht verwendet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird gestrichen.

Stellungnahme:

Zu 3.1 Die Inkraftsetzung der Abstandsflächenregelung Art. 6 BayBO ist nicht mehr erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Abstandsflächen wird zur Kenntnis genommen. Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften. Die Ziffer 3.1 (Inkraftsetzung der Abstandsflächen) wird gestrichen.

Stellungnahme:

Zu 3. Seite 18 bis 22, die Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten sind sehr umfassend.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Regelungen zu Dächern und Dachaufbauten wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält an dem Umfang der Regelungen fest. Durch die Regelungen soll sichergestellt werden, dass sich die hinzutretende Bebauung gut einfügt und negative Auswirkungen weitestgehend vermieden werden. Gleichzeitig wird den Bauherren ausreichend Flexibilität ermöglicht, indem verschiedene Dachformen für zulässig erklärt werden und der Planbereich im Detail betrachtet und bewertet wurde. Der Ausschluss von Dachaufbauten im nördlichen Bereich des Gebäudetyps 3 soll die Auswirkungen auf die Anwohner minimieren.

Stellungnahme:

Zu 3.7 Sonstige Nebengebäude mit mehr als 200 m³ Rauminhalt sind im Geltungsbereich eher nicht möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwar stimmt die Stadt zu, dass die Entstehung eines sonstigen Nebengebäudes mit mehr als 300 m³ unwahrscheinlich ist. Jedoch ist dies nicht völlig ausgeschlossen. Auch in diesem Zusammenhang sind die umfangreichen Regelungen zu Dachmaterialien sinnvoll.

Stellungnahme:

Zu 7.2.6.1 Satz doppelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen und entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu 7.2.6.4 Abweichende Bauweise für Typ 3?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Bauweise des Gebäudetyps 3 wird zur Kenntnis genommen. Bei der Begründung handelt es sich um ein redaktionelles Versehen. Festgesetzt ist für alle Gebäudetypen die offene Bauweise. Die Begründung wird angepasst.

Stellungnahme:

Zu 9.2.1.1 Nicht erforderlich, s.o.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zu den Abstandsflächen wird gestrichen.

Stellungnahme:

Die im Plan eingezeichneten Geländeoberkanten (GOk) sind im Textteil nicht aufgeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Textteil entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 11.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Punkt 2.24, Niederschlagswasser: Der Satz nach der Tabelle ist unvollständig

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Festsetzung zur Ableitung von Niederschlagswasser unter Ziffer 2.24 wird um das Wort "Niederschlagswasser" ergänzt.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 1 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

Seitens unserer Mandanten bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung, sodass wir namens und im Auftrag unserer Mandanten auch im Hinblick auf die geänderte Planung Einwendungen erheben und diese wie folgt begründen:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die einführenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Punkte wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme:

1. Die mit Schreiben vom 23.05.2022 erhobenen Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl - Teil 2", i.d.F. vom 21.03.2022 werden voll umfänglich aufrecht erhalten und in gleicher Weise erneut vorgebracht. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir insoweit in vollem Umfang auf dieses Schreiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf das Schreiben vom 23.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungen zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 (Bürger 12) wird verwiesen.

Stellungnahme:

2. Ergänzend zu unserem Schreiben vom 23.05.2022 erheben wir auch im Rahmen der erneuten Auslegung ausdrücklich Einwendungen, wobei wir uns bzgl. der Nummerierung an unserem Schreiben vom 23.05.2022 orientieren. Im Einzelnen:

a) Klarstellend zu Ziffer I., Ausgangslage:

Ziffer I beschränkt sich nicht nur auf eine Situationsbeschreibung sondern enthält auch substantielle Kritikpunkte bzw. Einwendungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu Ziffer I aus dem Schreiben vom 23.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägungen zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 ist auf die vorgebrachte Kritik eingegangen worden. Es wird auf die Abwägungsvorschläge zu Bürger 12 zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 verwiesen.

Stellungnahme:

d) Festzuhalten ist, dass die aufgrund des B-Planes eintretende eigentumsverletzende Wirkung nicht ausreichend ermittelt, geprüft und demgemäß angemessen im Planungsprozess berücksichtigt wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ermittlung und Prüfung der eigentumsrechtlichen Belange wird zur Kenntnis genommen.

Die Frage nach der im Einzelfall erforderlichen Ermittlungstiefe richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls und den in der Rechtsprechung zu § 1 Absatz 7 BauGB entwickelten Grundsätzen (vgl. EZBK/Söfker, § 2 BauGB, Rn.147). Aus § 2 Abs. 3 BauGB ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Ermittlungstiefe. Erforderlich ist ein Erkenntnisstand, der eine sachgerechte Entscheidung über die Konfliktbewältigung erlaubt.

Die Stadt hat die Auswirkungen der Planung vorliegend jeweils durch verschiedene Fachgutachten und Berichte untersuchen lassen. Die Stellungnahme lässt keine Einwände erkennen, welche die fachliche Einschätzung der jeweiligen Bearbeiter erschüttern lassen. Die beauftragten Fachplaner genießen das Vertrauen der Stadt Lindenberg i. Allgäu.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Rahmen der förmlichen Beteiligung auch die entsprechenden Fachbehörden zu den genannten Bedenken äußern konnten. Sowohl die genannten Berichte und Gutachten als auch die eingegangenen Stellungnahmen wurden den Behörden vollumfänglich zur Verfügung gestellt. Es wurden jedoch keine vergleichbaren Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme:

e) Unter Ziffer II.1. unseres Schreiben vom 23.05.2022 hatten wir bereits darauf hingewiesen, dass Zweifel bestehen über das Vorliegen der Voraussetzungen über die gewählte, beschleunigte Verfahrensart gem. § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 1 S. 2 BauGB. Unsere Bedenken präzisieren wir ergänzend wie folgt:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zweifel an der Verfahrenswahl werden zur Kenntnis genommen. Auf die einzelnen Bedenken hierzu wird im Folgenden eingegangen.

Stellungnahme:

Dem Bebauungsplan "Am Dürrenbühl - Teil II" geht kein Teil I voraus, sondern der ebenfalls im beschleunigten Verfahren im Jahr 2013 aufgestellte, vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpenpanorama".

- Bereits im April 2018 sind bei der Stadt Aussagen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen zu einer Weiterführung der bauplanerischen Erweiterung des B-Planes "Alpenpanorama" hinsichtlich des Außenbereiches, der nun vom B-Plan "Am Dürrenbühl - Teil II" erfasst wird.
- Alleine mit der Bezeichnung "Teil II" signalisiert die Stadt den engen zeitlichen, wie auch sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit den B-Plan "Alpenpanorama".

Gem. § 13 b Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind deshalb die relevanten Flächen des B-Planes "Alpenpanorama" bei der nach § 13 b BauGB zu ermittelnden Grundfläche von maximal 10.000 Quadratmetern hinzuzurechnen. Den Nachweis darüber, dass diese Flächen-grenze insgesamt nicht überschritten wurde, hat die Stadt bislang nicht erbracht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpenpanorama" wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt sieht die Voraussetzung für eine Zusammenrechnung beider Pläne jedoch nicht als gegeben an. Zwar erkennt die Stadt einen engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang an. Allerdings fehlt der enge zeitliche Zusammenhang. Ein solcher enger zeitlicher Zusammenhang dürfte dann nicht mehr als gegeben anzusehen sein, wenn bei mehreren Planungen einer Gemeinde zwischen den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen eine Zeitspanne von ca. 1 bis 1 ½ Jahre (ungefähre Dauer eines durchschnittlichen Bebauungsplanverfahrens) liegt. Vorliegend wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alpenpanorama" in der Stadtratssitzung vom 22.04.2013 gefasst und am 25.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" wurde allerdings erst im Jahr 2019 gefasst. Somit ist kein enger zeitlicher Zusammenhang gegeben. Der räumliche Schwellenwert ist daher nicht überschritten.

Stellungnahme:

- Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist zudem nur für Wohnnutzungen zulässig (§ 13 b Satz 1 BauGB). Der vorgesehene B-Plan "Am Dürrenbühl - Teil II" lässt jedoch auch unzulässige Nutzungen zu.

Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung "WA2" ist der Bautyp 4 zugelassen. Dieser Bautyp sieht u.a. ausnahmsweise die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und damit von unzulässigen Nutzungen vor (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2021 - 8 S 2831/19). Dabei ist es unerheblich, dass es sich lt. Erläuterung unter Ziff. 7.2.6.2 um eine Zukaufsfläche aus dem angrenzenden Baugebiet "Alpenpanorama" handelt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Wohnnutzung wird zur Kenntnis genommen. Es ist anerkannt, dass auch ein "allgemeines Wohngebiet" den Zweck des § 13b BauGB erfüllt, indem es vorwiegend dem Wohnen dient. Allerdings werden hinsichtlich der Feinsteuerungsmöglichkeiten und damit der genauen Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) verschiedene Meinungen vertreten, was noch vom Tatbestandsmerkmal der Begründung einer "Zulässigkeit von Wohnnutzungen" umfasst ist.

Grundsätzlich stimmt die Stadt zu, dass die Zulässigkeit von "Wohngebäude, nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben" dem Tatbestandsmerkmal der "Zulässigkeit von Wohnnutzung" entgegensteht. Allerdings kann hier die Tatsache, dass es sich um eine Zukaufsfläche handelt, welche bereits aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts ohnehin nicht zur Zulässigkeit von Wohnnutzung beitragen kann, nicht außer Acht gelassen werden.

Die in der Rechtsprechung bisher entschiedenen Fälle unterscheiden sich daher von der vorliegenden Bauleitplanung und sind somit nicht gänzlich übertragbar. Der vorliegende Bebauungsplan wird durch das WA 1 geprägt und ist daher an diesem zu beurteilen.

Stellungnahme:

Im Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung "WA1" ist für die Bautypen 1 bis 3 zugelassen "die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften". Unabhängig davon, dass es in der Literatur auch namenhafte Stimmen gibt, die die Zulässigkeit von allgemeinen Wohngebieten in Bebauungsplanbereichen, die nach § 13 b BauGB entwickelt werden, allgemein als unzulässig betrachten, ist aufgrund der Planung offenkundig, dass im geplanten, sieben Bauflächen umfassenden Baugebiet keine dieses Gebiet versorgende Läden, Schank- und Speisewirtschaften erforderlich sind. Deren Zulässigkeit wurde offenbar aus sachfremden Gründen vorgesehen. Jedenfalls ist die Erläuterung in Ziff. 7.2.6.1, wonach die Ausweisung eines WA-Gebietes aus städtebaulichen Gründen zur "verträglichen Nutzungsmischung" einem WR-Gebiet vorzuziehen sei, völlig sachfremd und widerspricht den Zielsetzungen des B-Planes, wie nicht zuletzt der Inhalt von Ziff. 7.2.6.2 bestätigt. Jedenfalls widerspricht die Zulässigkeit von z.B. Schank- und Speisewirtschaften der angegebenen Zielsetzung des Bebauungsplanes (Ziff.7.2.2.1 B-Plan-Entwurf), wonach die Aufstellung des B-Planes der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs diene und ist insoweit über § 13b BauGB nicht abgedeckt. Denn sollten - was im Baugenehmungsverfahren ggf. nicht mehr abgelehnt werden könnte - Schank- und Speisewirtschaften entstehen, dienen diese eindeutig nicht der Versorgung des Baugebietes, sondern stellen eine übergewichtige, nicht der Wohnraumversorgung im weitesten Sinn dienende Nutzungsart dar. Insoweit offenbart der Bebauungsplan - neben der bei begrenzter Bevölkerungsentwicklungsprognose (siehe Ziff. II.2. Buchst. h und Ziff. II.3 Buchst. e) unseres Schreibens vom 23.05.2022) unzutreffenden Aussage, in der Stadt gäbe es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sons-

tige Nachverdichtungspotenziale - Widersprüchlichkeiten, deren Vorhandensein abwägungsrelevant ist und gleichfalls zur Unwirksamkeit des B-Planes führen wird (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2021 -8 S 2831/19).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum "WA 1" wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist bewusst, dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB voraussetzt, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Dabei ist festzuhalten, dass in der Rechtsprechung geklärt ist, dass im § 13b BauGB auch ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant werden darf, solange es vorwiegend dem Wohnen dient.

Vorliegend hat sich die Stadt bewusst für ein allgemeines Wohngebiet und nicht für ein reines Wohngebiet entschieden, da aus städtebaulicher Sicht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mehr den Anforderungen der Stadt an eine nachhaltige Bauleitplanung entspricht. Dabei ist der Begriff "nachhaltig" nicht lediglich im ökologischen Sinn zu verstehen. Vielmehr ist hiermit auch gemeint, dass lebenswerte Wohnquartiere geschaffen werden, welche für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert bleiben. Aus diesem Grund soll das neue Wohngebiet zwar vorwiegend Wohnraum schaffen. Allerdings soll durch die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften das Wohngebiet zum einen belebt und zum anderen das Konzept der "Stadt der kurzen Wege" gefördert werden. Dies entspricht der bereits angeführten Argumentation, dass eine verträgliche Nutzungsmischung erreicht werden soll.

Es ist auch nicht richtig, dass aufgrund der Größe des geplanten Gebietes ein Bezug zur Gebietsversorgung nicht bestehen kann. Wäre dies der Fall, könnten allgemeine Wohngebiete immer erst ab einer bestimmten Größe ausgewiesen werden. Die Gebietsversorgungsklausel hat jedoch ausschließlich bodenrechtlichen Charakter. Sie dient nicht der Bedürfnisplanung, ob in dem Baugebiet ein konkreter Bedarf für einen bestimmten Betrieb besteht.

Zwar ist mit dem "zu versorgenden Gebiet" grundsätzlich das konkret festgesetzte allgemeine Wohngebiet gemeint und nicht die nähere Umgebung des Vorhabens. Allerdings ist anerkannt, dass aufgrund besonderer städtebaulicher oder planerischer Gegebenheiten Abweichungen in begrenztem Umfang vertretbar sind. So kann sich das Gebiet auf benachbarte rechtliche und tatsächliche Wohngebiete erstrecken, wenn sie einen einheitlich strukturierten zusammenhängenden Bereich bilden. Vorliegend spricht viel für einen einheitlich strukturierten zusammenhängenden Bereich mit dem angrenzenden Wohngebiet "Alpenpanorama".

Zudem ist entgegen dem Vorbringen des Einwendungsführers darauf hinzuweisen, dass die Gebietsversorgungsklausel durchaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Gegenstand der Zulässigkeitsbeurteilung ist die Anlage, wie sie der Bauantrag definiert. Der Bauantrag muss hinreichend bestimmt sein und muss deshalb ein hinreichend klares Betriebskonzept als

erforderliche Bauvorlage zu dem Bauantrag enthalten, nach dem die Einhaltung der Gebietsversorgungsklausel geprüft werden kann.

Stellungnahme:

Zudem stellt sich die Frage, ob der Ausweisung als "WA"-Gebiet nicht ein Etikettenschwindel zu unterstellen ist, um den Gebietscharakter zu unterlaufen (vgl. Ziff. 6.2.6.2 des B-Planes "Alpenpanorama" mit weiteren Hinweisen zur Unverträglichkeit dieser Nutzungsarten im Baugebiet). Hinzu kommt, dass dabei u.a. die extreme Hanglage abwägungsrelevant ist, weil damit von Schank- und Speisewirtschaften neben der Fernwirkung insbesondere auch für die in unmittelbarer Nähe tiefer im Hang am Waldseeweg liegenden Wohnobjekte eine besondere immissionsbedingte Relevanz ausgeht, deren Auswirkung auf den B-Plan bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu klären ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Etikettenschwindel wird zur Kenntnis genommen. Der Vorwurf kann nicht nachvollzogen werden. Es wird auf die obigen Ausführungen zur Wahl der Art der baulichen Nutzung verwiesen.

Stellungnahme:

f) Um die Gebäudehöhen keinesfalls unkontrolliert anheben zu lassen, hat die untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Lindau (B) mit Stellungnahme vom 13.05.2022 gefordert, "Brüstungen und Geländer sollten zur Gebäudehöhe dazu genommen werden, da eine transparente Ausführung nachträglich schnell geändert werden kann, da die späteren Bewohner diese Festsetzungen normalerweise nicht kennen."

Die von der Stadt unter Ziff. 2.7 und 7.2.6.3 aufgenommenen Regelungen werden diesem Einwand nicht gerecht, da das Umwandlungsrisiko von Brüstungen und Geländern, die zunächst "überwiegend transparent ausgeführt" sind (was ist überwiegend?) unverändert besteht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Gebäudehöhen wird zur Kenntnis genommen. Brüstungen und Geländer sind dann als überwiegend transparent anzusehen, wenn sie nicht als massiver Teil der Außenwand in Erscheinung treten. Dies ist der Fall, wenn lediglich die Stützpfeiler bzw. Gitterstäbe nicht transparent sind. Insgesamt muss mindestens 90 % der Brüstungen bzw. des Geländers transparent sein. Dies wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme:

h) In der Planzeichnung des B-Planes "Am Dürrenbühl - Teil II" werden die relevanten Höhenangaben zu den Gebäuden (WH und GH) in Bezug auf "NHN" angegeben.

Die Bezugshöhe "NHN" wird jedoch im Text nicht erläutert. Vielmehr wird dort die Höhe in "m.ü.NN" (vgl. Ziff. 2.5, 2.6 und 2.7) definiert. Offensichtlich handelt es sich um unterschiedliche Höhenmaße. Im Rahmen der Geländeschnitte werden sogar beide Bezeichnungen ("NHN" und "NN") verwendet, obwohl - lt. Internet - sich hieraus, wenn auch nur mit geringeren Differenzen, unterschiedliche Geländehöhen ergeben.

Insoweit ist diese Regelung wegen Unbestimmtheit abzulehnen. Dies gilt unabhängig davon auch für die auslegungsfähige Bestimmung in Ziff. 2.7, wonach offensichtlich strittig ist, was als überwiegend transparente Brüstungs- bzw. Geländerausführung noch als Teil der Wand- bzw. Gebäudehöhe angesehen wird oder nicht.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Bezugshöhen wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf "NHN". Der Textteil sowie die Geländeschnitte werden entsprechend angepasst. Inhaltlich ergeben sich hieraus jedoch keine relevanten Änderungen, da der Unterschied beider Bezugshöhen im unteren einstelligen Zentimeterbereich liegt und ohnehin im Rahmen der Erstellung des Entwurfs auf 10 cm gerundet wird.

Stellungnahme:

i) In Ziff. 2.24 Satz 3 fehlt offensichtlich in Satz 4 das Wort "Niederschlagswasser".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Ableitung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen. Das Wort "Niederschlagswasser" wird ergänzt.

Stellungnahme:

j) Im Bereich des Bautyps 3 sind offenbar deutliche Erdbewegungen geplant. Nur so ist zu verstehen, dass unter der neuen Ziffer 2.39 Höhenlinien für die Oberkante des geplanten Geländes als Mindestwert nicht unterschritten werden dürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes als Mindestwert wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine 4 Stockwerke freiliegen.

Stellungnahme:

k) In Ziff. 5.10 wird neu festgelegt, dass unterhalb der erforderlichen Gewässersohle des Retentionsbeckens Mulden angelegt werden sollen, die im Nachgang des Retentionsbeckens angelegt werden sollen, um als zeitweise überstaute Mulden ein Laichgewässer darzustellen.

Diese Mulden sind im zeichnerischen Teil des B-Planes nicht dargestellt. Zudem wird bezweifelt, dass die vorhandenen Flächen ausreichen, um diese Mulden darzustellen vor dem Hintergrund, dass das Volumen der aufzunehmenden, erheblichen Wassermengen bisher in keiner Weise nachgewiesen wurde. Insoweit unterlässt der B-Plan die Klärung einer wichtigen Entsorgungsfrage des Baugebietes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die unter Ziffer 5.10 aufgenommenen Mulden unterhalb der Gewässersohle des Retentionsbeckens sind nicht zeichnerisch dargestellt, da es sich lediglich um einen Hinweis und eine Empfehlung handelt, die auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen wurde. Da die Umsetzung des Retentionsbeckens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht bis ins letzte Detail ausgeplant ist, beinhaltet die entsprechende Festsetzung unter Ziffer 2.25 neben der Festlegung der naturnahen Gestaltung den Verweis "soweit technisch möglich". Auf eine Darstellung und Festlegung der Mulden wird daher verzichtet.

Die Entwässerungsplanung wurde durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Hierbei ist anzuführen, dass das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Garagen und versiegelten Flächen wie Hofeinfahrten etc. gemäß den bekannten Vorgaben im Bebauungsplan in die Berechnung mit eingeflossen ist. Die Zisternen geben das Wasser gedrosselt an das Retentionsbecken ab, welches wiederum gedrosselt in den "Moosbach" einleitet. Sowohl Zisternen als auch das Retentionsbecken sind mit Notüberläufen ausgestattet, um im Falle eines Starkregens das Wasser schadlos ableiten zu können. Eine Speicherung allen anfallenden Wassers während eines Starkregens ist technisch unverhältnismäßig aufwendig und nicht notwendig. Unter Ziffer 2.24 ist klar festgesetzt, welchen Drosselabfluss (l/s) und welches Volumen mindestens von den jeweiligen Bauherren in privat zu errichtenden Zisternen gesammelt werden muss. Das Volumen des Retentionsbeckens ist gemäß den entsprechenden Vorgaben und Normen berechnet und dimensioniert worden. Das Becken verfügt über einen Notüberlauf und ein Freibord und ist somit rechnerisch nicht in der Lage überzulaufen. Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist damit klar geregelt.

Stellungnahme:

l) Unabhängig davon, dass von einer Bebauung des geplanten B-Planbereiches insgesamt Abstand zu nehmen ist, sollten hilfsweise die in Ziff. 5.23 an künftige Bauherren aufgenommenen Empfehlungen als Verpflichtung festgesetzt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Hinweis zur Baugrunduntersuchung wird zur Kenntnis genommen. Für die Festsetzung einer solchen Verpflichtung fehlt eine entsprechende Rechtsgrundlage. Die Stadt ist bei der Erstellung des Festsetzungskonzeptes an den Katalog aus § 9 Abs. 1 BauGB gebunden.

Ergänzend sei nochmals darauf hingewiesen, dass eine Verschiebung des Konflikts auf die nachfolgende Ebene nur deswegen erfolgt, weil bereits zum jetzigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht davon ausgegangen werden kann, dass der Konflikt gelöst werden kann. Das Gelände bzw. der Hang sind grundsätzlich bebaubar.

Stellungnahme:

3. Gegenüber dem Planentwurf vom 23.02.2022 haben sich im neuen Text des Planentwurfes vom 12.09.2022 Änderungen in der Nummerierung ergeben (aus den Nr. 2.27 bis 2.37 wurden neu die Nr. 2.26 bis 2.36, wobei Teile der alten Nr. 2.37 als Nr. 2.37 (neu) und 2.38 erscheinen und aus der Nr. 2.38 (alt) die Nr. 2.40 (neu) wurde). Unsere Ausführungen im Einwendungsschreiben vom 23.05.2022 gelten mithin unverändert fort mit nachfolgenden Änderungen:

Textziffer -alt- B-Plan Entwurf 23.02.2022	Entspricht Textziffer -neu- B-Plan-Entwurf 12.09.2022
2.28	2.27
2.31	2.30
2.32	2.31
2.35	2.34
2.36	2.35
9.2.1.1	Gestrichen (Abstandsflächenregelung)
9.2.2.1	9.2.1.1
10.2.2.9	Gestrichen (Erschließungskostenregelung über Ablöseverträge)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den veränderten Nummerierungen wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Abwägungen zu Bürger 12 zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 verwiesen.

Stellungnahme:

Wir dürfen Sie bitten, uns hinsichtlich des weiteren Verfahrens unterrichtet zu halten und uns insbesondere das Abwägungsergebnis bezüglich der Behandlung unserer Einwendungen zukommen zu lassen. Weiterer Schriftverkehr in dieser Angelegenheit ist - wie Ihnen bereits mitgeteilt - ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse wird nach Satzungsbeschluss nachgekommen.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 4:

Stellungnahme:

Vorab protestiere ich gegen die, von Stadträtin XXXX und Stadtrat XXXX getätigten Aussagen, die Bedenken der Bürgerschaft sei rein persönlicher Natur - bei der letzten Stadtrats-Sitzung vom 26.09. (so wurde es protokolliert).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Aussagen einzelner Stadträte wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Ich bleibe bei allen, in der ersten von mir verfassten Stellungnahme getätigten Einwände. Im Wesentlichen:

Keine Einzel- und Doppelhausbebauung - sondern verdichtet bebaut für mehr Wohnraum.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägungen zu Bürg.er 9 zur Entwurfsfassung vom 21.03.2022 unter dem Punkt "Wohnbedarf, Flächenverbrauch" verwiesen.

Die Anmerkungen zu den geplanten Gebäudetypen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat bei der Planung verschiedene Alternativen geprüft. Aufgrund der Ortsrandlage und des vorhandenen Hanges hat die Stadt der Planung von Einzel- und Doppelhäusern aus städtebaulichen Gründen den Vorzug gegeben.

Stellungnahme:

Anerkennung und Akzeptanz der beiden ablehnenden Bescheide des Bund Naturschutz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Stellungnahmen des Bund Naturschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 23.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Wir erheben erneut Einspruch zum Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2", hier zur Fassung vom 12.09.2022

Begründung:

Nach Begutachtung der Fassung vom 12.09.2022 kommen wir zu dem Schluss, dass sich am Bebauungsplan prinzipiell nichts geändert hat und unsere Einwendungen in keiner Weise gewürdigt wurden.

Man gewinnt im Weiteren den Eindruck, dass hier absichtlich nur Kosmetik betrieben wurde, in allerdings unguter Qualität.

Ein Beispiel: "Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt."

Kann ein Stadtrat sich wirklich in solch - nennen wir es höflich - intellektuelle Niederungen hinunter beugen, um diesen, nun ja, Anschauungen zuzustimmen? Und für den unglaublichen Fall dass Ja: Ist dann auch klar, welch Geistes Kind hier in die Stadt entlassen wird?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Vorwurf zur Hinunterbeugung in intellektuelle Niederungen darf entgegnet werden, dass die öffentlichen und privaten Belange des § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Eine hohe Bedeutung oder Wertigkeit des Landschaftsbildes sorgt also nicht zwangsläufig dafür, dass das Vorhaben nicht umgesetzt werden kann. Die Bewertung des Landschaftsbildes wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 18.05.2022 geändert. So wird in der Begründung (Abarbeitung der Umweltbelange) des vorliegenden Bebauungsplanes das Gebiet als "ein Ausschnitt des Landschaftsbildes mit grundsätzlich besonderer Funktion" gewürdigt. Es wird weiter aufgeführt, dass das Gebiet durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet ist, was sich entsprechend mindernd auf die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes auswirkt. Dies ergibt sich letztlich auch aus der in der Vergangenheit umgesetzten und im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung. Denn diese ist selbstverständlich als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten, macht es doch einen visuellen Unterschied, ob eine Bebauung in völlig unberührter und unbebauter Landschaft oder am Ortsrand geschaffen werden soll. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf neue Vorhaben zu beschränken, greift daher zu kurz. Der Stadt ist jedoch auch bewusst, dass es durch die geplante Bebauung für die Anlieger zu einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes kommt. Dennoch kann dies nicht als Rechtfertigung herangezogen werden, anderen Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit auf ein Eigenheim abzusprechen.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 6:

Stellungnahme:

Leider musste ich feststellen, dass bezüglich der Stellungnahme des Bebauungsplans "Am Dürrenbühl" vom 26.09.2022 weder Änderungen noch die Bedenken der Anwohner berücksichtigt wurden.

In der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2022 wurde lediglich der Wortlaut eines StRM festgehalten, dass "die Bedenken aus der Bürgerschaft rein persönlicher Natur" sind. Resultiert vermutlich daraus, dass keines der StRM vor Ort wohnt.

An dieser Stelle möchte ich deutlich machen, dass es mir fern liegt, gegen die Baumaßnahme von Herrn XXXX zu sein. Denn auch Herr XXXX wollte vor einigen Jahren eine Bebauung über den Waldseeweg beantragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Einwände erkennbar, welche die vorliegende Bauleitplanung betreffen.

Stellungnahme:

Des Weiteren wurden in der Versammlung und der Niederschrift keine Bedenken aller öffentlichen Träger angegeben. Dennoch liegt mir ein Schreiben vom 07.05.2022 des Bund Naturschutz in Bayern vor, die der Planung nicht zustimmen (s. beil. Kopie). Dass diese Stellungnahme keine Erwähnung gefunden hat, zeigt ein fehlendes Maß an Transparenz.

Es geht mir nicht um das eigene Wohl. Mich würde es freuen, wenn Familien in diesem schönen Areal ein Neues Zuhause finden.

Für Ihr Gehör und Verständnis meiner Bedenken möchte ich mich im Voraus bedanken und würde mich über eine Rückmeldung freuen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorwurf mangelnder Transparenz wird zurückgewiesen. Zum einen sind alle eingegangenen Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung besprochen und einer Abwägung zugeführt worden. Zum anderen wurden die eingegangenen Stellungnahmen auch im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsicht bereit gestellt.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass die anerkannten Naturschutzverbände keine Träger öffentlicher Belange darstellen und deren Beteiligung grundsätzlich nach § 3 BauGB erfolgt. Die

Stadt Lindenberg hat sich jedoch bewusst dazu entschlossen, unter anderem den Bund Naturschutz, explizit anzuschreiben und eine Stellungnahme anzufordern.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 7 und 8:

Stellungnahme:

Hiermit erhebe ich erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan am Dürrenbühl Teil 2 (Fassung vom 12.09.2022) und verweise dafür auf die Einwendungen in meinem Schreiben vom 19.05.2022 (quittierter Eingang in der Stadt 23.05.2022), die vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 19.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde bereits einer Abwägung zugeführt (Stellungnahme von Bürger 10 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung unter den Punkten "1.1.4 "Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft" sowie "2.1.2 Wohnbedarf, Flächenverbrauch").

Stellungnahme vom 30.10.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Vorab vielen Dank für die ausführliche Stellungnahme, wie von mir gewünscht.

Dass das Bauamt zu allen zur Rede stehenden 10 Punkten den Beschluss "Es erfolgt keine Planänderung", erwidert, war mir von vornherein klar; nach der Devise: Wir wollen dies; also muss es gehen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt widerspricht, dass lediglich der eigene Wille durchgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan selbst wurde nach sorgfältiger Analyse des Bedarfs, der Bebaubarkeit des Hanges und der Erschließung erstellt und berücksichtigt die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen wurden die eingebrachten Stellungnahmen sorgfältig geprüft und einer Abwägung zugeführt. Dabei hat die Stadt für Einwände, welche Themenbereiche betreffen, die außerhalb ihrer Fachkompetenz liegen, geeignete Fachleute zur Prüfung und Einschätzung herangezogen. Leider liegt es in der Natur der Sache, dass nicht alle Einwände für den Einzelnen zufriedenstellend gelöst werden können.

Stellungnahme vom 14.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

In der Begründung des Bebauungsplanes vom 21.03.2022 heißt es: "Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern." Damit hat die Stadt ihre Absicht bekundet, den Hauptzweck des Bebauungsplanes, nämlich Wohnraum für Bürger zu ermöglichen, zu unterstützen. In der Fassung vom 12.09.2022 wird dieser Anspruch relativiert, indem von einem Teil der Fläche statt vom überwiegendem gesprochen wird. Für uns als Bürger ist dieser Sinneswandel nicht nachvollziehbar. Damit wird das Spannungsfeld zwischen den persönlichen Interessen der Eigentümer und den gemeinwohlorientierten der Bürger, die einen Bauplatz suchen, zugunsten der Eigentümer gewichtet. Damit wird die Hauptbegründung für den Bebauungsplan, nämlich Wohnraum für Bürger zu ermöglichen, minimiert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Schaffung von Wohnraum wird zur Kenntnis genommen.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Entwurfsfassung vom 21.03.2022 nicht mehr aktuell ist. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf die Entwurfsfassung vom 12.09.2022.

Es wird davon ausgegangen, dass die Frage darauf abzielt, wie sichergestellt werden soll, dass die Ziele und Zwecke der vorliegenden Bauleitplanung eingehalten werden sollen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan hauptsächlich der Deckung des Wohnraumbedarfs zu dienen bestimmt ist. Dieser Zweck wird bereits durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sichergestellt. Ein Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ist nur zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Stellungnahme:

In vielen Einsprüchen ist von der Wechselwirkung zwischen der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Eigentümern als Stadträte die Rede. Mit dieser Konstellation wird die Frage der Verfahrensgerechtigkeit angesprochen. Wir gehen davon aus, dass sich die Stadträte als Eigentümer entsprechend der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 01.11.2020 nach § 27 sowohl bei den Beratungs- als auch Entscheidungsprozessen im Bauausschuss und während der Stadtratssitzung verhalten haben. Um weiteren Gerüchten entgegenzuwirken und die Verfahrensgerechtigkeit transparent abzusichern, bitten wir die Verantwortlichen um entsprechende Prüfung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den verfahrensrechtlichen Aspekten wird zur Kenntnis genommen. Die Beratung und Beschlussfassung wurden entsprechend den Vorgaben der Geschäftsordnung ordnungsgemäß durchgeführt.

Stellungnahme vom 08.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Bauaufsichtsbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Es wird darauf hingewiesen, dass die farbliche Kennzeichnung WA 1 und 2 im Textteil und im Planteil nicht übereinstimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und die farbliche Darstellung wird überprüft und ggf. angepasst.

Stellungnahme:

Zu 2.7 Transparente Brüstungen oder Geländer können durch Bewuchs oder textile Behänge ihre Transparenz verlieren, die diesbezüglichen Festsetzungen sind bei den späteren Nutzern der Gebäude üblicherweise nicht bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stadt ist der Auffassung, dass es ausreicht, dass diese Vorgabe im Rahmen der Errichtung eingehalten wird. Ob die Anwohner im Nachgang hier Pflanzungen oder ähnliches in Teilen vornehmen, soll ihnen jeweils vorbehalten bleiben.

Stellungnahme:

Zu 2.18, 2.19 Die farbliche Kennzeichnung der Verkehrsflächen stimmt nicht überein, das "P" für die Stellplätze ist nicht vollständig lesbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Planzeichnung wird geprüft und die genannten Anregungen werden eingearbeitet.

Stellungnahme:

Ergänzung vom 17.07.2025:

Zu Ziffer 2.15:

Das Festsetzungskonzept sieht ausweislich der Begründung (8.2.6.7) eine verhältnismäßig geringe Anzahl der zulässigen Wohneinheiten vor, da bei einer zu hohen Bewohnerdichte im Plangebiet mit städtebaulichen Fehlentwicklungen zu rechnen sei.

Zur Geeignetheit und zur städtebaulichen Erforderlichkeit dieser Festsetzung in Zusammenhang mit der Begründung und der Befürchtung einer zu hohen Bewohnerdichte, wird auf den Beschluss des VGH Mannheim vom 27.11.2024 (AZ 5 S 474/23) hingewiesen, wonach die absolute Festsetzung von Wohneinheiten in Baugebieten nicht geeignet ist, die Bewohnerdichte zu steuern, sondern vielmehr darauf abzielt eine bestimmte Wohnform (Ein- oder Zweifamilienhäuser) zu erreichen. Sollten tatsächlich Belange der Bewohnerdichte ausschlaggebend für die getroffene Festsetzung sein, ist eine Festsetzung im Verhältnis zur Grundstücksgröße erforderlich und auch eine ergänzende Auseinandersetzung in der Begründung gerade mit Blick auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Geschosswohnungsbauten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alpenpanorama". Insoweit wird die Stadt gebeten, Festsetzungskonzept und Begründung zu prüfen, da es sich laut des VGH Mannheim um einen solchen materiell-rechtlichen Fehler handelt, der zur Unwirksamkeit des gesamten Planes führen kann.

Unabhängig von der Frage der gewünschten Bewohnerdichte und der städtebaulichen Ausrichtung im Verhältnis zu den Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Stadt auch darum gebeten zu prüfen, ob die Festsetzung an dieser Stelle zumindest angepasst werden kann. Die Festsetzungen sehen derzeit bei Typ 1 und Typ 2 (siehe Typenschablone) vor, dass in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig sein soll. Dies schließt aber z.B. ein Mehrgenerationenwohnen (z.B. 2-3 Wohneinheiten pro Gebäude) oder auch eine Einliegerwohnung (die u.U. als Mittel der Finanzierung des Bauprojekts dienen kann) aus, obwohl die Gebäudegrößen von 180 m² Grundfläche bei den getroffenen Gebäudehöhen eine höhere Anzahl von Wohnungen aufnehmen könnten. Aus der Genehmigungspraxis kann diesseits berichtet werden, dass es in vergleichbaren Situationen regelmäßig zu Anfragen bezüglich der Erteilung von Ausnahmen oder Befreiungen kommt.

Ausnahmen sind in der Festsetzung nicht vorgesehen. Mit Blick auf die Begründung und der geäußerten Befürchtung von städtebaulichen Fehlentwicklungen wird von dieser Seite darauf hingewiesen, dass es sich bei der Festsetzung in dieser Form um einen Grundzug der Planung handelt, von dem regelmäßig nicht befreit werden kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass wie in der Stellungnahme dargelegt durch die Festsetzung insbesondere die bauliche Entwicklung im Sinne der Gebietsstruktur gesteuert werden soll. Vor dem Hintergrund der geringen Größe des Plangebietes geht dem Grunde nach damit auch im Sinne der Stadt einher, dass hier keine Gebietsentwicklung stattfindet, welche dem Umfang nach für die Erschließung und bauliche Entwicklung in Ortsrandlage nicht geeignet ist. Insgesamt wird daher im Zusammenspiel mit den übrigen Festsetzungen an der getroffenen Wohnungsanzahl festgehalten. Die jeweilige Abgrenzung des Maßes der Nutzung und die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zeigen auch, mit welcher baulichen Entwicklung und Struktur zu rechnen ist.

Die in der Stellungnahme weiter genannten Möglichkeiten bzw. Folgen der Wohnungsanzahl (kein Mehrgenerationenhaus, keine Einliegerwohnung) werden zur Kenntnis genommen und von der Stadt gesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung nicht als Grundzug der Planung eingestuft, so dass im Einzelfall und unter Beteiligung der Stadt die genannten Sachverhalte geprüft und entschieden werden können.

Die Begründung wird ergänzt.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.6:

Auf Grund des ersten und zweiten Modernisierungsgesetzes wurde die BayBO in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachgauben geändert. Dachgauben, die zur Schaffung von Wohnraum errichtet werden, sind fortan verfahrensfrei, Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO. Darüber hinaus wurde mit Art. 81 Abs. 5 BayBO eine Regelung eingeführt, wonach örtliche Bauvorschriften Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO nicht (mehr) entgegenstehen, unabhängig davon ob die örtlichen Bauvorschriften als selbständige Satzung ergehen oder in Bebauungspläne integriert werden. Rein vorsorglich ergeht der Hinweis, dass die hier getroffene Regelung für Wohnbauvorhaben ins Leere laufen wird (vgl. hierzu auch die Vollzugshinweise "Erstes und Zweites Modernisierungsgesetz Bayern - Vollzugshinweise zu den Änderungen der Bayerischen Bauordnung", StMB-24-4101-2-129-680) und die Festsetzung nur für die weiteren Nutzungen, die nach Ziffer 2.1 und 2.2 zulässig sind und nicht dem Wohnen dienen, greifen. Sofern an dieser Festsetzung festgehalten wird, wird um entsprechende Anpassung der Begründung entsprechend der geänderten Rechtslage gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis, dass es nicht mehr für Wohngebäude gilt wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend angepasst.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 4.9:

Auf Grund des ersten und zweiten Modernisierungsgesetzes wurde die BayBO auch in Bezug auf das Stellplatzrecht für Kraftfahrzeuge umfassend geändert (siehe hierzu den Fragenkatalog des StMB zur Änderung der BayBO). Die Festsetzung wird in dieser Form nur zur Rechtskraft gelangen, wenn der Bebauungsplan vor dem 01. Oktober 2025 wirksam als Satzung beschlossen wird. Die Stadt wird gebeten, diesen Umstand im Blick zu behalten und je nach zeitlichem Fortgang des Satzungsverfahrens die Festsetzung zu streichen, um dem Grundsatz der Klarheit der Norm zu entsprechen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt plant des Satzungsbeschluss vor dem genannten Zeitpunkt.

Stellungnahme:

Zu Ziffer 8.2.2.1:

Die Stadt wird auf den Beschluss des BayVGH zum Erfordernis der Bauleitplanung im Zusammenhang mit dem Ziel der Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung hingewiesen (Beschluss vom 07.01.2025 – 2 N 20.1514). Der Entwurf des Bebauungsplanes selbst kann dieses Ziel nicht sicherstellen, sodass es weiterer Sicherungsinstrumente (z.B. in Form von städtebaulichen Verträgen) bedarf. Die Stadt wird um entsprechende Berücksichtigung gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 30.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 21:

Stellungnahme:

Hiermit erhebe ich erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan am Dürrenbühl Teil 2 (Fassung von 2025) und verweise dafür auf die Einwendungen von 2022, die vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben. Zudem möchte ich meinen Unmut zum Bau Am Gierenbach kundtun. Ursprünglich mit Bach und weit weniger Stockwerken angepriesen und für Lindenberger Familien ist vom Bach nichts zu sehen, die Stockwerke wurden erhöht und die Preise sowohl zum Kauf als auch zur Miete sind für Lindenberger Familien nicht zu stemmen. Das Bauen mit "Wohnraum für Lindenberger Familien zu schaffen" zu begründen, ist hier und wird auch am Dürrenbühl II eine Farce sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ablehnung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt ein Erfordernis sieht, bauleitplanerisch tätig zu werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Allerdings ist es Ziel der Stadt im Gesamtgemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei einen Baustein in dieser Gesamtstrategie dar.

Stellungnahme vom 07.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 23:

Stellungnahme:

Leider musste ich feststellen, dass bezüglich der Stellungnahme des Bebauungsplans "Am Dürrenbühl" vom 26.05.25 weder Änderungen noch die Bedenken der Anwohner berücksichtigt wurden. Da verstehe ich auch nicht den Wortlaut "Heilphase".

Meine Einwände gegen diesen Bebauungsplan habe ich in meinen Schreiben vom 13.05.2022 sowie 24.11.2024 erläutert.

An dieser Stelle möchte ich deutlich machen, dass es mir fern liegt, gegen die Baumaßnahme von Herrn xxxxx zu sein. Denn auch Herr xxxxx wollte vor einigen Jahren eine Bebauung über den Waldseeweg beantragen, die ich für eine Reihenhäuser-Bebauung angebracht finde.

Einfamilienhäuser sind bezüglich Ressourcen und Flächenverbrauch max. ineffizient. Bestehender Wohnraum muss gerecht verteilt werden und neuer Wohnraum flächeneffizient gebaut werden, damit nicht immer mehr Fläche versiegelt wird und für Landwirtschaft und Natur verloren geht. Es soll nicht das Ziel sein, dass jeder in einem Wohnblock wohnt, aber flächen- und ressourceneffizienteres Bauen z.B. durch Reihenhäuser, würde neben geringeren ökologischen Folgen, zu bezahlbarem Wohnraum führen.

Somit müsste nicht sinnlos abgeholzt und durch eine weiterführende Straße wichtige Freiflächen verdichtet werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Begriff "Heilung" sowie zur geplanten Bauweise wird zur Kenntnis genommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der "Heilung" auf die Verfahrensart Bezug genommen wurde. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat die Stadt Lindenberg im Allgäu sich entschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren überzuleiten und im Regelverfahren abzuschließen. An der Planungskonzeption an sich wurde jedoch festgehalten. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die vorangegangenen Stellungnahmen keine Berücksichtigung gefunden haben. Vielmehr hat sich die Stadt mit allen eingegangenen Stellungnahmen intensiv auseinandergesetzt. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass bei einem Abwägungsvorgang gewisse Belange zurückgestellt werden müssen.

Hinsichtlich der Anmerkungen zu den gewählten Gebäudetypen ist anzumerken, dass das Plan-konzept unterschiedliche Gebäudetypen vorsieht und auch die gewählten Baugrenzen eine flexible Gestaltung ermöglichen. Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus

(Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des geplanten Baugebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Dies ist auch in Hinblick auf die Topografie sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Entwurfserstellung das Ziel verfolgt wurde eine möglichst effiziente Ausnutzung der Grundstücke und ein Wachstum zu ermöglichen. Gleichzeitig jedoch darauf zu achten, dass dieses Wachstum verträglich bleibt und somit Wohnquartier mit hoher Lebensqualität entsteht, welches lebendig ist und genutzt wird und somit ebenfalls dem nachhaltigen Gedanken Rechnung trägt.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

4.) Die versuchte Heilung möchte ich wie folgt kommentieren: es ist krank zu meinen, ein totes Pferd reiten zu können - da gibt es keine Heilung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der "Heilung" auf die Verfahrensart Bezug genommen wurde. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat die Stadt Lindenberg im Allgäu sich entschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren überzuleiten und im Regelverfahren abzuschließen. An der Planungskonzeption an sich wurde jedoch festgehalten. Dies bedeutet allerdings nicht, dass die vorangegangenen Stellungnahmen keine Berücksichtigung gefunden haben. Vielmehr hat sich die Stadt mit allen eingegangenen Stellungnahmen intensiv auseinandergesetzt. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass bei einem Abwägungsvorgang gewisse Belange zurückgestellt werden müssen.

Stellungnahme:

8.) Eine Klage der Anrainer wegen grober Verstöße gegen Bau-Gesetze beim Verwaltungsgerichtshof zu ignorieren - und zu meinen, dass durch eine Stellungnahme des, von der Stadt beauftragten Anwaltes, das Verfahren vom Tisch ist - und fröhlich weitergemacht werden kann - ist Ausdruck des nicht vorhandenem Rechtsverständnisses für Bürgerrechte bzw. Missachtung von Gerichten und deren Beurteilung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Bei der Durchführung eines ordnungsgemäßen Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Planungshoheit kann von einem

nicht vorhandenen Rechtsverständnis für Bürgerrechte oder Gerichtsentscheidungen nicht gesprochen werden.

Stellungnahme:

Alles in allem ist die Verärgerung bei uns Anrainern sehr groß, daher auch der große Bürgerprotest verständlich - schon der Hausverstand gebietet von diesem Vorhaben Abstand zu nehmen.

Das Gericht wird entscheiden!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die pauschale Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 14.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 26 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

In oben bezeichneter Angelegenheit liegt der Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" nunmehr erneut zur Einsicht aus. Seitens unserer Mandanten bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung, sodass wir namens und im Auftrag unserer Mandanten auch im Hinblick auf die nunmehr vorliegende Planung Einwendungen erheben.

Zur Begründung unserer Einwendungen dürfen wir - aufgrund der gegenüber der bereits vorliegenden Planung weitgehend unveränderten Planung - auf unsere bereits bislang erhobenen Einwendungen gemäß Schreiben vom 23.05.2022 und 24.11.2022 verweisen und erklären den Inhalt dieser Schreiben in vollem Umfang zum Gegenstand des vorliegenden Einwendungsschreibens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen mit den jeweiligen Abwägungsentscheidungen sind unter den Punkten 1.1.1 "Abarbeitung der Eingriffsregelung", 1.1.2 "Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt", 1.1.3 "Schutzgut Boden und Geologie", 1.1.4 "Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft", 1.1.6 "Schutzgut Landschaftsbild", 1.1.7 "Schutzgut Mensch", 1.1.11 "Schutzgebiete/Biotope", 1.1.12 "Darstellung sonstiger Pläne", 2.1.1 "Planungs-/Baurecht", 2.1.2 "Wohnbedarf, Flächenverbrauch", 2.1.3 "Verkehrliche Erschließung/Straßenwesen", 2.1.4 "Land-/Forstwirtschaft" und 2.1.7 "Allgemeines zur Planung" enthalten.

Stellungnahme:

Wir dürfen Sie bitten, uns hinsichtlich des weiteren Verfahrens unterrichtet zu halten und uns insbesondere das Abwägungsergebnis bezüglich der Behandlung unserer Einwendungen zukommen

zu lassen. Weiteren Schriftverkehr in dieser Angelegenheit bitten wir im Übrigen ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse wird nach Verfahrensabschluss nachgekommen.

2.1.2 Wohnbedarf, Flächenverbrauch:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Beim Kauf meiner Wohnung war nicht erwartet worden, dass die Dürrenbühlstraße jemals der Zugang sein wird zu diesem m.E. unsinnigen und überflüssigen Baugebiet, das nur deshalb (m.E.) favorisiert wird, weil der Grundstückseigentümer (Stadtratsmitglied) den Grund vergolden will.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Behauptung einer Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen. Vielmehr dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Deckung des Wohnbedarfs. Die Stadt sieht aufgrund des gesteigerten Bedarfs sowie der unzureichenden Innenentwicklungspotenziale die Notwendigkeit städtebaulich tätig zu werden und Neubaugebiete auszuweisen. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Stellungnahme:

Außerdem stellt sich die Frage, wo hier die Berücksichtigung des unnützen Flächenverbrauches im Allgemeinen liegt. Es scheint so, dass in Lindenberg auch noch die letzten schönen Grünflächen (Dürrenbühl / Gierenbach / Nadenberg) zugepflastert werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Flächenverbrauch wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich des Grundsatzes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bewusst und ist bemüht die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass eine Neuausweisung von Flächen vermieden werden kann. Die Stadt sieht aufgrund des Bedarfs an Wohnraum ein Erfordernis städtebaulich tätig zu werden. Ausreichende Innenentwicklungspotenziale stehen der Stadt nicht zur Verfügung. Daher hat sich die Stadt für die vorliegende Bauleit-

planung entschieden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich an einen Siedlungszusammenhang anschließt und bereits teilweise erschlossen ist. Hierdurch eignet sich die Fläche gut für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Die Stadt hat sich zudem bei der Aufstellung des Entwurfes und der Ausarbeitung des Plankonzeptes mit dem Grundsatz des schonenden Umgangs von Grund und Boden auseinandergesetzt.

Stellungnahme:

Ich denke, dass wir mit der Zeit einen Überschuss von unbezahlbaren Wohnungen haben werden; denn die Baupreise werden überproportional ansteigen, ebenso die künftigen Bauzinsen.

Daraus resultierend ergeben sich an dieser Stelle bestimmt keine Wohnungen die zu akzeptablen Preisen angemietet werden können. (?)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu bezahlbarem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gewünscht ist. Grundsätzlich besteht jedoch vorliegend ein generelles Bedürfnis nach Wohnraum. Das städtebauliche Erfordernis resultiert daher in dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2022 von Bürger 2:

Stellungnahme:

Das Resümee:

Ist die Bebauung dieses "Baugebietes am Wald" überhaupt erforderlich? Produzieren wir mit der Zeit einen Überschuss an unbezahlbarem Wohnraum? Ungeachtet der steigenden Baupreise, Bauzinsen sowie der Energiekosten. Der Gierenbach steht auch noch zur Verfügung. Müssen alle schönen Grünflächen aus Profitgier zugepflastert werden zumal mir dieses Baugebiet als reiner Nordhang nicht unbedingt geeignet erscheint?

Um auch keine Baupleite zu erleben sollte auch ein Bauausschuss des Landratsamtes sein Einverständnis geben. Zusätzlich würde ich wegen der aufkommenden Verkehrsprobleme und damit der Gefährdung von Personen eine Stellungnahme der Polizei fordern. Empfehlenswert wäre die Umwandlung der Dürrenbühlstraße in eine "Spielstraße" um alle alten Leute mit Rollator und spielende Kinder besser zu schützen. Das sind natürlich viele Einwände. Daher sollte die Eigentümergemeinschaft "Am Dürrenbühl" einen unabhängigen Rechtsanwalt und Gutachter zur Beurteilung beauftragen.

Ich hoffe für Ihr Verständnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erfordernis der Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist ein Baustein der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ein Nachholbedarf an bauleitplanerischer Tätigkeit entstanden. Die Stadt hat im Verhältnis zum Bedarf nicht ausreichend Wohnraum ausgewiesen. Daher reicht auch der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" nicht für die Deckung des Wohnraumbedarfs aus. Vielmehr besteht für die Stadt ein Erfordernis verschiedene Bebauungspläne im Stadtgebiet auszuweisen, um den Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Derzeit stehen der Stadt Lindenberg i. Allgäu keine Bauplätze zur Vergabe frei.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein gesonderter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die danach geschaffenen Wohnbauflächen wären erst nach in einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass das Planungserfordernis und damit der Bedarf an Wohnraum begründet werden muss.

Hierbei ist der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) zu berücksichtigen. Dieser entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumansprüchen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Als Anwohner des Wohngebietes Am Dürrenbühl möchte ich zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" folgendermaßen schriftlich Stellung nehmen.

Ist die Versiegelung weiterer, ökologisch wertvoller Grünflächen wirklich notwendig? Nutzt extrem teurer Wohnungsbau wirklich den Einwohnern vor Ort oder wird nur auswärtigen Kapitalanlegern die Möglichkeit gegeben, in "Betongold" zu investieren? Bereits jetzt werden große Wohnungen Am Dürrenbühl allenfalls wenige Tage im Jahr als "Zweitwohnung" von Inhabern mit Stuttgarter Autokennzeichen genutzt...

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken in Bezug auf die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass die Versiegelung weiterer Flächen kritisch gesehen wird. Auch die Stadt selbst hat ein Interesse daran möglichst wenig Flächen neu zu versiegeln. Auf der anderen Seite sieht die Stadt einen Bedarf an Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs. Dabei ist sich die Stadt der Problematik um die Entstehung von freizeitgenutzten Zweitwohnungen bewusst. Allerdings stehen der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung wenig Werkzeuge zur Verfügung, um Zweitwohnungen direkt auszuschließen. Außerhalb der Bauleitplanung prüft die Stadt die Möglichkeiten der Entstehung von Zweitwohnungen entgegenzuwirken.

In Bezug auf den Bedarf wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 17.05.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Wie man so ein Naturjuwel mit einer Einzel/Doppelhaus-Bebauung vorsehen kann, ist mir ein Rätsel - zumal man dem argumentierten Anspruch, Wohnungsnotstand (leistbares Wohnen) nachzukommen, in keiner Weise gerecht wird. Hier hätte schon die Fläche auf dem Naderberg verdichtet bebaut werden müssen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mangels ausreichender Innenentwicklungspotenziale verbleibt zur Deckung des Wohnraumbedarfs nur die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Planung nur ein Baustein der Strategie der Stadt Lindenberg i. Allgäu für eine angemessene Wohnbauentwicklung ist. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Stellungnahme:

Für mich gehen alle öffentlich einsehbaren Unterlagen - zugegeben für einen Laien kaum verständlich ausgeführt, in eine Richtung - nämlich dem von Eigeninteressen des Grundbesitzers, der ja auch im Stadtrat sowie Bauausschuss sitzt.

Alle Argumente sind vorgeschoben und dass die Stadt, undurchsichtigerweise, mit Planungsaufwand und -kosten in Vorlage tritt - und 2 der 7 Grundstücke selbst vermarkten darf, geht aus keiner der aufliegenden Unterlagen hervor.

Das ist weitab von Schlüssigkeit und Transparenz, die ich mir in einer so sensiblen und raren Freifläche erwarte. Ein allenfalls vorhandener rechtsgültiger Flächennutzungsplan ist hier nicht zur Anwendung zu bringen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Transparenz des Verfahrens sowie der Vorwurf einer Gefälligkeitsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung einer Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen. Vielmehr dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Deckung des Wohnbedarfs. Die Stadt sieht aufgrund des gesteigerten Bedarfs sowie der unzureichenden Innenentwicklungspotenziale die Notwendigkeit städtebaulich tätig zu werden und Neubaugebiete auszuweisen. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

In Bezug auf die Transparenz des Verfahrens ist anzuführen, dass die Stadt selbst ein großes Interesse an einem transparenten und schlüssigen Verfahren hat. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dafür entschlossen eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen, obwohl auf diesen Schritt im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB verzichtet werden kann. Der Stadt war es wichtig, gerade im Stadium der Entwurfserstellung, Anregungen und Bedenken seitens der Behörden zu sammeln und diese in die Planung einfließen lassen zu können. Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie etwaige Gutachten und die Planung selbst standen der Öffentlichkeit ab der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung. Zudem konnte der planerische Entscheidungsprozess im Rahmen der öffentlichen Stadtratssitzungen verfolgt werden. Der Vorwurf der mangelnden Transparenz wird zurückgewiesen.

Stellungnahme:

Will man dem Grundeigentümer wohlgesonnen sein, könnte man die Erschließung von 3 Baugründen an der Nordseite mit Zufahrt über die Waldseestraße genehmigen. Am besten in verdichteter Bauweise, sodass zumindest 15-20 Wohnungswerbern in Lindenberg eine bezahlbare Wohnung zukommt. Auch die Erschließungskosten (von derzeit ca. 500.000 eur) würden so deutlich reduziert werden. Der Großteil der Biowiese mit den Waldrändern als Habitat der dort wohnenden Wildtiere zu erhalten und so würde auch das so wertvolle Grund- bzw. Sickerwasser-Reservoir unberührt bleiben.

Wollte die Stadt ihrem Auftrag - ihren Bürgern leistbares Wohnen zu ermöglichen -ernsthaft nachkommen, hätte sie am Wohnprojekt Gierenbach eine gute Gelegenheit gehabt. Auch dieses Projekt

ist privat vermarktet, mit entsprechend teuren Kaufpreisen, ohne jegliche Vorsehung von sozialem Wohnraum für die unteren Einkommensschichten der Stadt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungssituation sowie zu bezahlbarem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Planungsprozesses mit der Möglichkeit der Erschließung über die "Waldseestraße" ernsthaft auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass die Variante ungeeignet ist. Zum einen weist die "Waldseestraße" eine Breite von teilweise deutlich unter 4,90 m auf. Gerade im Einfahrtsbereich ist eine Straßenbreite von 4,20 m vorhanden und kann auch nicht aufgeweitet werden. Zum anderen ist die topographische Situation problematisch. Durch den steilen Hang ist eine Erschließung der oberen Grundstücke höhentekhnisch schwierig (hohe Längsneigung und massiver Eingriff in das Gelände). Demgegenüber erweist sich die gewählte Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" aus fachlicher Sicht als geeignet.

In Bezug auf die Stellungnahme hinsichtlich des bezahlbaren Wohnraums, kann nachvollzogen werden, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gewünscht ist. Grundsätzlich besteht jedoch vorliegend ein generelles Bedürfnis nach Wohnraum. Das städtebauliche Erfordernis resultiert daher in dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 10:

Stellungnahme:

Neben dieser konkreten Gefährdung und Wertminderung unserer Grundstücke ist aus städteplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar, warum ein so zentral gelegenes und von so vielen Kindern und Spaziergängern geschätztes Grünland wegfallen muss.

Der Nutzen (Wohnraum für Lindenberger Bürger zu schaffen) scheint begrenzt. Zumal am Gierenbach in ca. 200 m Luftlinie entfernt bis zu 250 Wohneinheiten entstehen sollen.

Darum steht aus meiner Sicht das Verhältnis Nutzen und Schaden, nicht nur für uns direkte Anwohner, sondern auch für Kinder, Kindergartengruppen, Schulklassen etc., die den Hang zum freien Spiel nutzen sowie Naherholungssuchende aus Lindenberg und der näheren Umgebung in keinem Verhältnis.

Bei Verlust der Freifläche geht mit dem nur zweimal im Jahr gemähten Grünland wichtiger Lebensraum und Jagdgebiet für zahlreichen Tiere wie Maulwurf, Bussard, Rehe, Feldhasen, Molche,... und Pflanzen verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erfordernis der Planung wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzumerken, dass das städtebauliche Erfordernis, die Verfahrenswahl und die Planung selbst grundsätzlich einzeln zu betrachtende Aspekte sind.

Vorliegend ergibt sich das städtebauliche Erfordernis aus dem Wohnraumbedarf der Stadt. Hierzu wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

h) Nach der amtlichen Kommunalstatistik des Jahres 2021 des Bayer. Landesamtes für Statistik (LfStat) hatte die Stadt Lindenberg zum 31.12.2020 einen Einwohnerstand von 11.512 Personen. (31.12.2011: 10.886 Personen). Im demographischen Spiegel für Bayern des LfStat wird der Stadt Lindenberg bis zum Jahr 2039 ein stagnierender Bevölkerungsstand von 11.500 Personen vorausgesagt, wobei der zurückgehende Bevölkerungsanteil in der Altersgruppe von 18-65 Jahre durch eine entsprechende Zunahme des Bevölkerungsanteils über 65 Jahre ausgeglichen wird.

Die Stadt hat in kurzer Zeit die Grundlage zur Schaffung mehrerer Hundert Wohneinheiten geschaffen (Gebiet am Gierenbach ca. 250 Wohneinheiten; Bräuhausviertel 62 Wohnungen; Ellgasser Str. Teil 2 mit 16 Objekten bis zu 57 Wohneinheiten; Baugebiet Nadenberg 15 EFH, Dobler 28 Whg. etc.).

Insoweit erscheint die Bereitstellung des Baugebietes "Am Dürrenbühl - Teil 2" nicht notwendigerweise erforderlich, um einen Wohnungsbedarf zu decken. Zudem lassen die Umstände des Baugebietes erwarten, dass die dann von privater Seite angebotenen Bauplätze aufgrund der Marktsituation, der hohen Finanzierungs- und Baukosten sowie der schwierigen und damit sicherlich teuren Erschließungskosten dazu führen, dass sich ein Durchschnittsverdiener eine im Plangebiet errichtete Wohnung nicht leisten kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zweifel am Erfordernis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum

auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist ein Baustein der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ein Nachholbedarf an bauleitplanerischer Tätigkeit entstanden. Die Stadt hat im Verhältnis zum Bedarf nicht ausreichend Wohnraum ausgewiesen. Daher reicht auch der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" nicht für die Deckung des Wohnraumbedarfs aus. Vielmehr besteht für die Stadt ein Erfordernis verschiedene Bebauungspläne im Stadtgebiet auszuweisen, um den Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Derzeit stehen der Stadt Lindenberg i. Allgäu keine Bauplätze zur Vergabe frei.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein gesonderter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die danach geschaffenen Wohnbauflächen wären erst nach in einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass das Planungserfordernis und damit der Bedarf an Wohnraum begründet werden muss.

Hierbei ist der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) zu berücksichtigen. Dieser entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumansprüchen.

Stellungnahme:

3. In Anlehnung an die "Planungshilfen für die Bauleitplanung p18/19" des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand September 2019, möchten wir noch auf folgendes hinweisen:

a) Kapitel I. Abschnitt 1.4: Bauleitpläne haben die Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Wie bereits oben dargestellt, wird diese Notwendigkeit bestritten. Der B-Plan-Entwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" vermittelt vielmehr den Eindruck einer Gefälligkeitsplanung, eine städtebauliche Erforderlichkeit ist nicht erkennbar.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Behauptung einer Gefälligkeitsplanung wird zurückgewiesen. Vielmehr dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Deckung des Wohnbedarfs. Die Stadt sieht aufgrund des gesteigerten Bedarfs sowie der unzureichenden Innenentwicklungspotenziale die Notwendigkeit städtebaulich tätig zu werden und Neubaugebiete auszuweisen. Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Stellungnahme:

Aus dem Kapitel III (Fachliche Planungsvorgaben) der Planungshilfen ist auf folgende Punkte hinweisen:

c) Die exponierte Baufläche widerspricht u.E. den Vorstellungen einer wirtschaftlichen Planung und den Zielen einer Innenentwicklung, der Reduzierung von Flächenverbräuchen. Im Hinblick auf die geplanten Wohneinheiten scheint auch die Erforderlichkeit fraglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erforderlichkeit sowie zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich des Grundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Allerdings hat die Stadt auf der anderen Seite einen Bedarf an Wohnraum, welcher allein durch die Inanspruchnahme von Innenentwicklungspotenzialen nicht gelöst werden kann. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung werden von der Stadtverwaltung laufend geprüft. Folgendes Ergebnis lässt sich jedoch feststellen:

Eine Wiedernutzbarmachung von Flächen (Flächenrecycling) zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraums kommt nicht in Betracht, da der Stadt Lindenberg i. Allgäu keine Brachflächen zur Verfügung stehen die für eine Wohnbebauung in Betracht kommen.

Gebäudeleerstände sind in der Stadt Lindenberg i. Allgäu aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum nur in geringen Umfang vorhanden.

Auch geeignete Nachverdichtungsmöglichkeiten sind kaum vorhanden. Baulücken im eigentlichen Sinne sind nur vereinzelt vorhanden. Auf Grün- und Freiflächen, vor allem in den Bereichen zwischen Altort und angrenzenden Siedlungen soll eine Bebauung nicht forciert werden, um den Charakter des Ortskerns zu sichern.

Hinzu kommt, dass sich die geringe Zahl an Baulücken in privater Hand befindet. Im Gegensatz zur vorliegend überplanten Fläche, haben die überwiegenden Eigentümer der Flächen kein Interesse an einer Bebauung. Somit stehen die Baulücken nicht zur Verfügung.

Die Stadt sieht daher ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden und Außenbereichsflächen zu überplanen.

Siedlungspolitisches Ziel ist die Konzentration der Neuausweisung von Bauflächen auf den Hauptort Lindenberg i. Allgäu mit seiner gut ausgebauten Infrastruktur.

Stellungnahme:

e) Nach Rd.Nr. III.1.6 Planungshilfe p18/19 kommt der prognostizierten demographischen Entwicklung eine hohe Bedeutung zu. Nach dem demographischen Spiegel des Bayer. Landesamtes

für Statistik wird die Notwendigkeit des B-Planes in Zweifel gezogen (siehe oben). Allerdings können auch bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung städtebauliche Maßnahmen erforderlich sein, um z.B. eine nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum zu gewährleisten (vgl. Rd.Nr. III.3.1 Planungshilfe p18/19). Im Hinblick auf die schwierigen Grundverhältnisse, die eine unverhältnismäßig teure Erschließungsmaßnahme erwarten lassen, ist im vorliegenden Fall nicht damit zu rechnen, dass das geplante Baugebiet der Wohnraumversorgung dient, sondern einer finanzkräftigen Anlageklientel, und mangels öffentlichem Zugriff auch hauptsächlich ortsfremden Investoren vorbehalten ist, wobei auch eine Zweitwohnungsnutzung zu Ferienzwecken nicht ausgeschlossen ist. Dies zeigt sich auch darin, dass lt. B-Plan ganz überwiegend große, nahezu rd. 1.000 qm große Grundstücke zum Verkauf angeboten werden sollen, die für die im B-Plan genannten "jungen Familien" unerschwinglich sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu bezahlbarem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen. Es kann nachvollzogen werden, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gewünscht ist. Grundsätzlich besteht jedoch vorliegend ein generelles Bedürfnis nach Wohnraum. Das städtebauliche Erfordernis resultiert daher in dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

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

In Bezug auf die genannten Grundstücksgrößen ist anzuführen, dass die Stadt grundsätzlich selbst ein Interesse an einer möglichst effizienten Planung hat. Allerdings hat die Stadt im Rahmen des Planungsprozesses eine umfassende Abwägung der verschiedenen konfligierenden Belange durchzuführen. Im Ergebnis wurden die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Abwägung zwischen einer angemessenen Ausnutzung der beplanten Fläche im Sinne einer flächensparenden Planung, den nachbarschaftlichen Belangen und der Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gewählt. Eine nachhaltige Bauleitplanung ist gesamtheitlich zu betrachten und erfordert ein Wachstum nur in verträglichem Maße.

Stellungnahme:

7.1.1.2, 7.2.2.1 - Nach dem demographischen Spiegel des Bayer. Landesamtes für Statistik ändert sich die Bevölkerungszahl für Lindenberg bis 2039 nicht und wird mit 11.500 Personen (Stand 2019 bei 11.525 Personen) stabil bleiben. Im Hinblick auf die massiven Bauplanungs- beziehungsweise Bauvorhaben ist zu bezweifeln, ob die Planung erforderlich ist, um der ortsansässigen Bevölkerung auch mittel- und langfristig ausreichende Wohnbauflächen zu gewährleisten. Wegen der vermutlich teuren Erschließungsmaßnahmen und den projektverteuernden Auflagen der Geo-Untersuchungen ist zu erwarten, dass es sich die ortsansässige Bevölkerung wohl finanziell nicht leisten kann, im B-Plan-Bereich ein Objekt zu bauen beziehungsweise zu erwerben. Insoweit ist der Hinweis auf junge Familien für das konkrete Baugebiet wohl unzutreffend, zumal überwiegend

Grundstücke mit rd. 1000 qm angeboten werden. Aus den Gesamtumständen ist eher unwahrscheinlich, dass gerade mit diesem Baugebiet Probleme gelöst werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Zweifel am Erfordernis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist ein Baustein der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein gesonderter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die danach geschaffenen Wohnbauflächen wären erst nach in einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass das Planungserfordernis und damit der Bedarf an Wohnraum begründet werden muss.

Hierbei ist der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) zu berücksichtigen. Dieser entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumansprüchen.

Stellungnahme:

7.2.4.2 — Es ist davon auszugehen, dass die schlechte Geo-Situation des Hanges sowohl die Erschließungskosten wie auch die Qualifizierung des jeweiligen Baugrundstückes so verteuert, dass sich die ortsansässige Bevölkerung dies nicht leisten kann. Mangels Vorbehalte ist der Weg zu Zweitwohnungen als Ferienwohnung geebnet (vgl. 7.2.3.2).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf die Stellungnahme hinsichtlich des bezahlbaren Wohnraums, kann nachvollzogen werden, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gewünscht ist. Grundsätzlich besteht

jedoch vorliegend ein generelles Bedürfnis nach Wohnraum. Das städtebauliche Erfordernis resultiert daher in dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 13 sowie Stellungnahme vom 23.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Resümee:

Auch wenn man der Stadt Lindenberg eine Suche nach Baugrund zugutehalten mag, dies wird ja anhand der momentan bearbeiteten und noch nicht voll ausgeschöpften Baugebiete und -möglichkeiten von mehreren Stellen als gar nicht mehr notwendig erachtet, erscheint es uns Anwohnern doch sehr "konstruiert", gerade hier, in einem mit Sicherheit sehr sehr teuren Baugebiet "Objekte für Familien" zu verkaufen zulassen zu lassen. Anders kann man es nicht nennen denn selbst verkaufen würde die Stadt dem Vernehmen nach nur zwei - schlechtere - Grundstücke. Wieso das?

Ohne an dieser Stelle heute weiter auf seltsame Umstände einzugehen, sehen wir hier unseren Einspruch gegen das geplante Baugebiet als sehr statthaft und bitten darum, den Bebauungsplan sowohl aus Sicht der Anwohner als auch aus Sicht der Bürger als Ganzes fallen zu lassen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Resümee wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt nimmt die angeführten Bedenken und Anregungen sehr ernst. Jedoch ist im Ergebnis der Belang des Wohnraumbedarfs höher zu gewichten. Daher hält die Stadt an der Planung fest.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 4:

Stellungnahme:

Somit keine unsinnig teure Infrastruktur neu schaffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf die Stellungnahme hinsichtlich des bezahlbaren Wohnraums, kann nachvollzogen werden, dass die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gewünscht ist. Grundsätzlich besteht jedoch vorliegend ein generelles Bedürfnis nach Wohnraum. Das städtebauliche Erfordernis resultiert daher in dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnraum.

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

Stellungnahme:

Erhebung von tatsächlichem Wohnraumbedarf in der Stadt - es sind keine Daten vorhanden.

Leerstands-Behebung und Renovierungs-Stau vorhandener Gebäude in der Stadt.

Dachausbau und Aufstockungen vorantreiben.

Viele und große Aufgaben - die Bürgerschaft hat ein Auge drauf - von Eigeninteressen weitab - sondern ein ehrliches Anliegen, dem mit Respekt und Anerkennung zu begegnen ist!

Ich hoffe sehr, dass ich die Beschlussgremien der Stadt nochmals zum Überdenken der vorliegenden Planung anregen konnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Erfordernis der Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist ein Baustein der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ein Nachholbedarf an bauleitplanerischer Tätigkeit entstanden. Die Stadt hat im Verhältnis zum Bedarf nicht ausreichend Wohnraum ausgewiesen. Daher reicht auch der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" nicht für die Deckung des Wohnraumbedarfs aus. Vielmehr besteht für die Stadt ein Erfordernis verschiedene Bebauungspläne im Stadtgebiet auszuweisen, um den Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Derzeit stehen der Stadt Lindenberg i. Allgäu keine Bauplätze zur Vergabe frei.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein gesonderter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die danach geschaffenen Wohnbauflächen wären erst nach in einer künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese noch nicht bebaut sind. Gleichwohl ist der Stadt bewusst, dass das Planungserfordernis und damit der Bedarf an Wohnraum begründet werden muss.

Hierbei ist der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) zu berücksichtigen. Dieser entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumansprüchen.

Stellungnahme vom 20.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 20:

Stellungnahme:

Neben dieser konkreten Gefährdung und Wertminderung unserer Grundstücke ist aus städteplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar, warum ein so zentral gelegenes und von so vielen Kindern und Spaziergängern geschätztes Grünland wegfallen muss.

Der Nutzen (Wohnraum für Lindenberger Bürger zu schaffen) scheint begrenzt. Zumal am Gierenbach in ca. 200 m Luftlinie entfernt bis zu 250 Wohneinheiten entstehen sollen bzw. schon teilweise entstanden sind.

Darum steht aus meiner Sicht das Verhältnis Nutzen und Schaden, nicht nur für uns direkte Anwohner, sondern auch für Kinder, Kindergartengruppen, Schulklassen etc., die den Hang zum freien Spiel nutzen sowie Naherholungssuchende aus Lindenberg und der näheren Umgebung in keinem Verhältnis.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Gewichtung der unterschiedlichen Belange ist folgendes anzuführen:

Ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" ist ein Baustein der gemeindlichen Strategie zur Schaffung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung. In den vergangenen Jahren ist in der Stadt Lindenberg i. Allgäu ein Nachholbedarf an bauleitplanerischer Tätigkeit entstanden. Die Stadt hat im Verhältnis zum Bedarf nicht ausreichend Wohnraum ausgewiesen. Daher reicht auch der vorliegende Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" nicht für die Deckung des Wohnraumbedarfs aus. Vielmehr besteht für die Stadt ein Erfordernis verschiedene Bebauungspläne im Stadtgebiet auszuweisen, um den Wohnraumbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Derzeit stehen der Stadt Lindenberg i. Allgäu keine Bauplätze zur Vergabe frei.

Darüber hinaus hat die Stadt 2023 eine Wohnraumbedarfsanalyse vornehmen lassen, die nach umfangreicher Prüfung ebenfalls zu dem Ergebnis kommt, dass die Ausweisung weiterer Baugebiete in der Stadt begründet ist.

Stellungnahme vom 30.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 21:

Stellungnahme:

Hiermit erhebe ich erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan am Dürrenbühl Teil 2 (Fassung von 2025) und verweise dafür auf die Einwendungen von 2022, die vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben. Zudem möchte ich meinen Unmut zum Bau Am Gierenbach kundtun. Ursprünglich mit Bach und weit weniger Stockwerken angepriesen und für Lindenberger Familien ist vom Bach nichts zu sehen, die Stockwerke wurden erhöht und die Preise sowohl zum Kauf als auch zur Miete sind für Lindenberger Familien nicht zu stemmen. Das Bauen mit "Wohnraum für Lindenberger Familien zu schaffen" zu begründen, ist hier und wird auch am Dürrenbühl II eine Farce sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ablehnung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt ein Erfordernis sieht, bauleitplanerisch tätig zu werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Allerdings ist es Ziel der Stadt im Gesamtgemeindegebiet Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei einen Baustein in dieser Gesamtstrategie dar.

Stellungnahme von 2022:

Die Erholung fängt schon im Waldseeweg an!

Auf dem Weg ins Naturschutzgebiet Waldsee fängt die Erholung mit dem Blick aufs freie Feld am Waldsee an, wo die Rehe und Hasen äsen, die Kinder spielen und Hunde toben.

Warum muss im Rahmen des FLÄCHENFRASS jedes Stück Erholungsraum zugebaut werden für Investoren und Gutverdienende?!? Eine normale Familie aus dem Ort wird sich das bauen hier gar nicht leisten können. Sinniger wäre hier, wie in anderen Städten schon gezeigt, eine mit Bußgeldern belegte Regelung gegen Leerstand von Wohnungen und Häusern. So würde Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenfraß geschaffen werden und freie Landschaft für uns alle erhalten bleiben!

DAS wäre ein richtiger und wichtiger Schritt in Richtung lebenswerte Stadt! Wir sind gegen die Bebauung und den Plan für Dürrenbühl Teil 2.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedeutung des Planbereiches für die Anwohner ist der Stadt bewusst. Es gilt jedoch folgendes festzuhalten: Jede Bauleitplanung verursacht einen Eingriff in verschiedene öffentliche und/oder private Belange dar. Dies ist unvermeidbar. Es gilt im Rahmen des Abwägungsvorganges die unterschiedlichen Belange gegeneinander gerecht abzuwägen und einen angemessenen Ausgleich zu schaffen. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass einzelne Belange zurückstehen müssen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass auf Grund der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich ist und auf Grund der Lage der Stadt Lindenberg i. Allgäu in der Westallgäuer- Hügellandschaft mit großer Wahrscheinlichkeit von einer hängigen und peripheren Lage auszugehen ist. Die Stadt hat jedoch im Ergebnis dem Belang des Wohnraumbedarfs mehr Gewicht beigemessen. Durch das gewählte Festsetzungskonzept sind die Auswirkungen der Planung aus Sicht der Stadt jedoch verträglich.

Der Hinweis auf Innenentwicklungsstrategien wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist sich der Bedeutung der Innenentwicklung und dem Erfordernis der Verringerung der Flächeninanspruchnahme bewusst. Möglichkeiten der Innenentwicklung werden von der Stadtverwaltung daher laufend geprüft. Jedoch gibt es in Lindenberg im Allgäu derzeit nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Die vorliegende Planung ist daher erforderlich.

Stellungnahme vom 21.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 22:

Stellungnahme:

Hiermit erheben wir erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan am Dürrenbühl Teil 2 (Fassung von 2025) und verweisen dafür auf die Einwendungen mit Unterschriftenliste vom 19.05.2022 (quittierter Eingang in der Stadt 23.05.2022), die vollumfänglich aufrecht erhalten bleiben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf vorangegangene Einwendungen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist gleichlautend zur obenstehenden Stellungnahme von Bürger 21 (Verweis auf Stellungnahme von 2022) und wird dort inhaltlich abgearbeitet.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

5.) Wie unglücklich die Stadt Bauprojekte angeht ist am Beispiel Nadenberg - Einzelhaus-Bebauung sowie, das von Bürgern gestoppte Großprojekt am ehemaligen Berliner-Siedlungsareal evident.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu anderweitiger Bauleitplanung oder Projekte im Stadtgebiet werden zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Stadt ein Erfordernis sieht, bauleitplanerisch im Stadtgebiet tätig zu werden, um den vorhandenen Bedarf an Wohnraum zu decken. Hierbei ist die Beteiligung

der Öffentlichkeit und auch deren vorgebrachte Belange sachgemäß zu prüfen und zu berücksichtigen. Die vorliegende Bauleitplanung stellt dabei einen Baustein in dieser Gesamtstrategie dar und an dieser wird weiterhin auf Grund der Gewichtung des Wohnraumbedarfes festgehalten.

Stellungnahme:

6.) Einzelhaus/Doppelhausbebauungen sind seit Jahren nicht mehr zeitgemäß und lösen die monierte Schaffung von Wohnraum nicht. Nur eine verdichtete Bauweise wie Gierenbach-Siedlung und die Behebung des außergewöhnlichen Leerstandes wäre eine Lösung - dazu hat die Stadt noch keine Daten erhoben. Wer hat bis dato - seit 2018 - die Planungskosten des Büros Sieber bezahlt - die Stadt oder die Grundeigentümer?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Anmerkungen zu den gewählten Gebäudetypen ist anzumerken, dass das Plan-konzept unterschiedliche Gebäudetypen vorsieht und auch die gewählten Baugrenzen eine flexible Gestaltung ermöglichen. Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des geplanten Baugebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Dies ist auch in Hinblick auf die Topografie sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Entwurfserstellung das Ziel verfolgt wurde eine möglichst effiziente Ausnutzung der Grundstücke und ein Wachstum zu ermöglichen. Gleichzeitig jedoch darauf zu achten, dass dieses Wachstum verträglich bleibt und somit Wohnquartier mit hoher Lebensqualität entsteht, welches lebendig ist und genutzt wird und somit ebenfalls dem nachhaltigen Gedanken Rechnung trägt.

2.1.3 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf die Bekanntmachung im Westallgäuer "Lindenberg plant neues Baugebiet am Wald" und dem Hinweis, dass Bürger sich nunmehr zu Wort dazu melden dürfen, nehme ich als Wohnungseigentümer am Dürrenbühl Haus-Nr. XX die Gelegenheit wahr, Einspruch zu nehmen gem. Betreff meines Schreibens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Gründe:

1. Die Dürrenbühlstraße ist mit seiner Breite von 4,50 m bisher eine Sackstraße für die Bewohner von insgesamt 66 Wohneinheiten.

In dieser "Siedlung" wohnen nicht nur ältere Personen, auch zunehmend junge Familien mit Kindern, die mit ihren Eltern jeden Tag zum nahe gelegenen Kindergarten gebracht werden müssen, bzw. von dort wieder zurück in ihre Wohnungen. Und dies auf einer jetzt schon viel befahrenen Straße ohne jeglichen Gehweg. (welcher unverständlicherweise auch in der gesamten Martinstrasse fehlt) Nachdem (mit Ausnahme in den Winterzeiten) an den Randstreifen der Dürrenbühlstraße kein Parkverbot besteht, entstehen schon jetzt - nicht alleine durch die vielen PKWs die dort verkehren und teilweise ihren Außenparkplatz ansteuern, sowie im besonderen Zubringer-Fahrzeuge teils in LKW-Größe -gefährliche Situation für Personen mit Kinderwagen, Kinder die an der Hand geführt werden, oder Personen mit Rollatoren o.a.

Wie soll dies konfliktfrei funktionieren, wenn tonnenschwere Lastwagen im Gegenverkehr zusätzlich diese Straße befahren? Wer von den bejahenden Stadträten zu dieser Entscheidung diese Situation nicht richtig eingeschätzt hat, legt die Voraussetzungen für Verkehrsunfälle die unweigerlich dort entstehen werden. Dies ist im Wahrsten Sinne des Wortes ein Schildbürgerstreich gegen den hoffentlich viele Anwohner dieser "Siedlung" Stellung beziehen werden.

Überall werden Radwege gebaut, weshalb keine Gehwege für die weit größere Anzahl von Menschen in den Städten bei der Planung von neuen Wohneinheiten?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungssituation an der Straße "Am Dürrenbühl" wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RASt zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des

schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Stellungnahme:

4. Die Aussage in dem Artikel im WA, dass die Waldstraße ungeeignet ist um als Erschließungsstraße ausgebaut zu werden ist nicht richtig, auch wenn dies die Anwohner dieses Weges sicherlich positiv gestimmt hat.

Es ist einfach falsch und sicher nur aus dem Grunde so dargestellt, weil diese Alternative für den Bauträger teurer kommt als die Benützung der fertigen Dürrenbühlstraße. Dieser Weg hat eine durchgehende Breite der Asphaltschicht von Durchschnittlich 4,90 m. Dies natürlich nur dann, wenn die in die Straße mit ca. 40-50 cm hereinragenden Hecken und Sträucher zurückgeschnitten werden auf die Fläche des jeweiligen Eigentümers. Man kann hier eine Zufahrtsstraße bauen die schon jetzt als Stich-Weg angelegt ist für frühere landwirtschaftliche Benutzungen. Vielleicht muss man parallel zu derzeitigen Waldweg Abstützungen anbringen, doch das ist ja sicherlich auch notwendig für das unterste Haus das "in den Hang hineingepresst" werden muss. Wenn der Bauträger schon dieses grüne Kleinod zubauen will, dann soll er auch eine offizielle Zufahrtsstraße dazu bauen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geeignetheit der "Waldseestraße" als Erschließungsstraße wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht richtig, dass die Erschließung über die "Waldseestraße" aus Kostengründen abgelehnt wurde. Vielmehr hat die Stadt diese Variante ernsthaft in Betracht gezogen letztendlich ist die "Waldseestraße" jedoch ungeeignet. Zum einen weist die "Waldseestraße" eine Breite von teilweise deutlich unter 4,90 m auf. Gerade im Einfahrtsbereich ist eine Straßenbreite von 4,20 m vorhanden und kann auch nicht aufgeweitet werden. Zum anderen ist die topographische Situation problematisch. Durch den steilen Hang ist eine Erschließung der oberen Grundstücke höhentech-nisch schwierig (hohe Längsneigung und massiver Eingriff in das Gelände). Demgegenüber erweist sich die gewählte Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl", entgegen den vorgebrachten Bedenken, aus fachlicher Sicht als geeignet.

Stellungnahme:

5. Machbarer Kompromiss-Vorschlag:

Dürrenbühlstraße und Waldweg (Straße) jeweils in einer Richtung befahren gültig für alle Baufahrzeuge. Nach Abschluss der Bauarbeiten, Zufahrt für dieses Wohngebiet nur über die Waldstraße. Die Dürrenbühlstraße dann wieder zur Sackstraße umwidmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Kompromiss-Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Allerdings stellt dies aus fachlicher Sicht keinen geeigneten Kompromiss dar. Wie bereits ausgeführt, ist die "Waldseestraße" nicht gleichermaßen geeignet für die Erschließung des Planbereiches. Anders als bei der Straße "Am Dürrenbühl" ist aufgrund der topographischen Situation sowie der zu geringen Straßenbreite mit Schwierigkeiten zu rechnen. Insbesondere ist bei einer Straßenbreite von 4,50 m und weniger ein Begegnungsverkehr LKW-PKW nicht möglich.

Stellungnahme:

7. Die zu schmale Straße würde im Notfall auch den Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr, sowie Noteinsätze, Ärzte u.a. erschweren oder verhindern.

Sollten diese wirklich berechtigten Anliegen keine Berücksichtigung finden bei den weiteren Planungen behalte ich mir die Einschaltung von Anwälten und Gutachtern vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Einsatz von Rettungsfahrzeugen wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung ist nach den Richtlinien der RASt geplant. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Rettungsfahrzeugen ist sichergestellt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2022 von Bürger 2:

Stellungnahme:

Als Anwohner des Wohngebietes "Am Dürrenbühl" möchte ich zu dem geplanten neuen "Baugebiet, am Wald" Stellung nehmen.

Ein großes Problem ist die Zufahrt zu diesem neuen Baugebiet.

Die Dürrenbühlstraße wurde als sehr schmale Sackgasse geplant. Daher hat sie nur eine Breite von 4,50 m. An der Straße befinden sich 66 Wohneinheiten ohne jegliche Gästeparkplätze. In der "Siedlung" wohnen auch vermehrt junge Familien, d.h. auf der Straße ist vermehrt Publikumsverkehr da auch kein Gehweg mit Bürgersteig vorhanden ist.

Zudem wird die Straße durch parkende Autos eingeengt, was heute schon Lastwagen vor Probleme stellt. D.h. also, dass ein zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr durch die zusätzlichen Anwohner praktisch unmöglich ist, als auch durch die auf der Straße spielenden Kinder gefährlich ist. Ganz abgesehen von dem Baustellenverkehr. Gegenverkehr mit tonnenschweren Lastwagen ist praktisch unmöglich. Ich kann mir nicht vorstellen, dass Stadträte sich dieser Problematik bewusst sind, da Verkehrsunfälle vorprogrammiert sind.

Auch aus polizeilicher Sicht müsste so eine Entscheidung abgelehnt werden. Ist ein polizeiliches Gutachten erstellt worden? Ich habe große Bedenken, dass seitens der Stadt wieder ein Fehler gemacht wird wie damals, wo seitens der Stadt keine Gästeparkplätze vom Bauherrn gefordert wurden. Das nachträgliche Eingeständnis seitens der Stadt, dass das damals "verschlafen" wurde, nützt heute wenig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Zufahrt wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 1 verwiesen.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ist anzumerken, dass durch das Baugebiet neue öffentliche Parkplätze entlang der neuen weitergeführten Erschließungsstraße entstehen. Die Stadt hat die Möglichkeit während der Bauphase, wenn nötig, ein Parkverbot entlang der Straße anzubringen. Dies betrifft jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist vorliegend daher nicht abwägungsrelevant.

Es besteht kein Erfordernis für ein polizeiliches Gutachten.

Stellungnahme:

Was wäre zu tun:

Ich halte die Meinung für falsch, dass die Waldstraße als Erschließungsstraße ungeeignet ist. Diese Straße ist durchschnittlich 4,90 m breit. Vermutlich ist die Befahrung des neuen Baugebietes über die Waldstraße für den Bauträger teurer als die Benützung der fertigen Dürrenbühlstraße und würde außerdem die geplante sehr intensive Bebauung reduzieren. Steckt Profitdenken des Bauträgers dahinter?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Einschätzung, dass die "Waldseestraße" als Erschließungsstraße geeignet ist wird zur Kenntnis genommen. Aus fachlicher Sicht kann diese Einschätzung jedoch nicht geteilt werden. Zum einen hat die Straße keine durchgängige Breite von 4,90 m sondern teilweise deutlich niedriger. Zum anderen ist aufgrund der topographischen Situation eine Erschließung der oberen Grundstücke

problematisch. Insgesamt überwiegen die Vorteile bei der Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl", unabhängig von den finanziellen Aspekten, deutlich. Die Stadt hält daher an der geplanten Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" fest.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.04.2022 von Bürger 3:

Stellungnahme:

Auf das Schreiben der Eheleute Bürger 2 vom 04.04.2022 in dieser Angelegenheit nehmen wir Bezug.

Um Wiederholungen zu vermeiden, verweisen wir auf die Argumentation auf Seite 1 des Schreibens der Eheleute Bürger 2, der wir uns weitgehend anschließen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf das Schreiben der Eheleute Bürger 2 vom 04.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 2 verwiesen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 29.03.2022 von Bürger 4:

Stellungnahme:

Wir haben mit Interesse im Westallgäuer gelesen, dass oben am Dürrenbühl etliche Häuser gebaut werden sollen.

Mit Entsetzen müssen wir feststellen, dass offenbar der gesamte Baustellenverkehr über unsere Straße am Dürrenbühl ablaufen soll. Über eine Straße also, die keinerlei Fußweg besitzt, die von etlichen alten Leuten, kleinen Kindern und Schulkindern benützt werden muss, die hier Anwohner sind. Eine eklatante Verkehrs- und Gesundheitsgefährdung also! Inakzeptabel!

Diese Straße ist keineswegs für starken Lastverkehr geeignet, sie ist nur eine Zufahrtsstraße für die Anwohner. Wir befürchten überdies, dass unsere Gebäude erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden (Risse usw.).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorwurf einer Verkehrs- und Gesundheitsgefährdung wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Die Behauptung die Straße sei für den LKW-Verkehr während der Baustellenphase nicht geeignet ist nicht richtig. Es liegt in der Natur der Sache, dass auch eine Wohnstraße im Rahmen von Baustellentätigkeiten LKW-Verkehr aufnehmen können muss. Hierbei ist insbesondere anzuführen, dass bei einer Gesamtbreite (mit Randfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist.

Die Befürchtung, dass eine Gefährdung der Bestandsgebäude von der Baustellentätigkeit ausgeht, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das Bedürfnis sein Eigentum vor Schäden zu schützen kann nachvollzogen werden. Durch ein selbständiges Beweisverfahren könnte eine Tatsachenfeststellung erfolgen. Dies ermöglicht eine Tatsachenfeststellung in einem schriftlichen unabhängigen Sachverständigengutachten.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Äußerst problematisch sehe ich die geplante Zufahrt zu dem Baugelände über die kleine, bisher als Sackgasse genutzte Dürrenbühlstraße.

Unter dieser Straße verlaufen die Heizungsrohre zur Versorgung der Reihenhäuser aus der zentralen Heizungsanlage im Haus B Am Dürrenbühl 3. Ich sehe da eine Gefährdung dieser Strukturen durch ein mögliches Absinken des Wegs durch schwere Baufahrzeuge. Zudem wäre, insbesondere bei kaum zu vermeidendem Gegenverkehr in der schmalen Straße ein ständiges Ausweichen erforderlich, das zu dauerhaften Beschädigungen der Privatparkplätze und Grünanlagen führen würde.

Auch stellt der zu erwartende Verkehr bei nicht vorhandenem Gehweg eine erhebliche Gefährdung für Passanten, Anwohner und spielende Kinder dar, eine Umwandlung in eine Spielstraße sollte erfolgen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung sowie zum unterirdischen Heizungsrohr wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" wird zur Kenntnis genommen. Aus fachlicher Sicht ist die geplante Erschließung jedoch geeignet. Es wird ergänzend auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 1 verwiesen.

In Bezug auf die Bedenken hinsichtlich der zentralen Heizungsanlage ist anzuführen, dass bei fachgerechtem Einbau der Leitung, jedoch grundsätzlich nicht mit Schäden zu rechnen ist. Es kann, beim Einbau von Leitungen, nicht davon ausgegangen werden, dass in dem Bereich keine Baustellentätigkeit zu erwarten ist.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 13.05.2022 von Bürger 7:

Stellungnahme:

Gegen den am 21.03.22 bekannt gegebenen Bebauungsplan möchte ich meine Bedenken vortragen.

Aufgrund meines Wohnens seit über 6 Jahren in dieser Straße, sehe ich die Zufahrt aus folgenden Gründen bzw. Problematiken nicht geeignet:

- Straße ist eng, da täglich geparkt wird und öffentliche Ausweichstellen nicht vorhanden sind (LKW und Auto kommen nicht aneinander vorbei)
- Grundstücke und private Parkplätze gehen bis zur Straße
- Kein Gehweg
- Im Winter ist dies eine einspurige Sackgasse mit keinerlei Ausweichmöglichkeiten
- Der Räumdienst hat keine Flächen zur Schneeablage

Dies führt zum momentanen Zeitpunkt zu schwierigen Situationen für Anwohner (60 Einheiten in 4 Wohnblöcken, 3 Doppelhaushälften), Sozialdienst, Taxi, Müllabfuhr (Restmüll, Biomüll, Papiermüll), Postfahrzeuge andere Paketzustellen wie UPS, Hermes, GLS größere LKW bei Umzügen, Schneeräumdienst letztendlich für Notarzt und Feuerwehr. Durch die neue Bebauung weiterer 7 Bauplätze wird die Sackgasse "Am Dürrenbühl" verlängert.

Meine Bedenken:

Die gegebene Problematik wird nicht abgemildert, sondern die bereits vorhandenen Schwierigkeiten werden zunehmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich jedoch nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RAST zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Ebene der Bauleitplanung von der Vollzugsebene zu trennen ist. Geschwindigkeitsreduzierungen und andere verkehrsrechtliche Maßnahmen sind nicht Teil der Bauleitplanung.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 17.05.2022 von Bürger 8:

Stellungnahme:

Als Anwohnerin des Wohngebietes "Am Dürrenbühl" nehme ich zum derzeit ausliegenden Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" wie folgt Stellung:

Aus meiner Sicht ist die geplante Zu- und Abfahrt über die schmale, bisher als Sackgasse genutzte Dürrenbühlstraße problematisch, insbesondere während der Bauphase aber auch im anschließenden Siedlungsverkehr.

Die Straße hat keinen Gehweg. Die zu erwartende Verkehrszunahme, insbesondere der Baustellenverkehr stellt eine erhebliche Gefährdung für Fußgänger, Anwohner, spielende Kinder und Radler dar.

Der vorhandene Platz auf der Straße genügt bei Gegenverkehr nicht zum Ausweichen. Beim Zusammentreffen von zwei Fahrzeugen und zusätzlich nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmern genügt der Platz in keinem Fall. Autos bzw. LKWs müssten bei Gegenverkehr auf die Grünanlagen bzw. Parkplätze ausweichen, was zu Beschädigungen von Privateigentum führen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Geeignetheit der Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" sowie über den Baustellenverkehr wird zur Kenntnis genommen.

Aus fachlicher Sicht ist die geplante Erschließung geeignet. Es wird ergänzend auf den Abwägungsvorschlag zu Bürger 1 verwiesen.

In Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen der Baustellentätigkeit lässt sich anführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung geregelt wird.

Stellungnahme:

Ein weiterer kritischer Aspekt ist, dass unter der Straße die Heizungsrohre zur Versorgung der Reihenhäuser aus der zentralen Heizungsanlage im Haus "Am Dürrenbühl 3" verlaufen. Schwere Baufahrzeuge verursachen eine hohe Belastung der Straße, was wiederum zum Absinken der Straße und zur Schädigung der Heizinfrastruktur führen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

In Bezug auf die Bedenken hinsichtlich der zentralen Heizungsanlage ist anzuführen, dass bei fachgerechtem Einbau der Leitung, jedoch grundsätzlich nicht mit Schäden zu rechnen ist. Es kann, beim Einbau von Leitungen, nicht davon ausgegangen werden, dass in dem Bereich keine Baustellentätigkeit zu erwarten ist.

Stellungnahme:

Um die o.g. Probleme zu minimieren und um die Last auf alle Anwohner zu verteilen ist es aus meiner Sicht dringend erforderlich, dass die Anbindung des neuen Baugebietes über eine Ringstraße (Einbahnstraße) erfolgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorschlag einer Ringerschließung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings wird eine Ringerschließung als Einbahnverkehrsregelung aus fachlicher Sicht als äußerst problematisch gesehen, da somit der gesamte Verkehr der Straße "Am Dürrenbühl" zusätzlich über das Baugebiet und die "Waldseestraße" geführt wird. Speziell für Bewohner nahe der "Sedanstraße" wäre dies ein erheblicher Umweg. Insgesamt stellt die gewählte Erschließung aus fachlicher Sicht die geeignetste dar gleichzeitig den geringsten Eingriff in die privaten und öffentlichen Belange dar.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 11:

Stellungnahme:

Ich beziehe mich auf das Gespräch mit dem Bürgermeister in der Bürgersprechstunde am 20.04.2022 zusammen mit Herrn XXX. In dem Gespräch wurde die geplante Erweiterung des Baugebiets "Am Dürrenbühl Teil 2" angesprochen und unsere Bedenken gegen die Verwendung der Straße "Am Dürrenbühl" als Bau- und Zubringerstraße vorgetragen. Als Bewohner und Eigentümer einer Etagenwohnung Am Dürrenbühl xxxxx begründe ich meinen Einspruch wie folgt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Einspruch zum Bebauungsplan "Am Dürrenbühl Teil 2" wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Die Straße "Am Dürrenbühl" besitzt eine Asphaltbreite von 4,6 m, die ich durch eigene Messungen ermittelt habe. Da es keinen Fußweg auf der gesamten Länge der Straße gibt, teilen sich gegenwärtig Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger den gleichen Verkehrsraum. Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite ist es dort nicht möglich, dass zwei Transportfahrzeuge (Sprinterklasse) oder zwei

LKWs in Gegenrichtung ungehindert passieren können. Ungeduldige Fahrzeugführer/innen nehmen schon mal die Rasenfläche vor dem Gebäude Hausnummer 1, um an dem Hindernis vorbeifahren zu können. Die Eigentümergemeinschaft erkennt dies dann an der verbleibenden 3-5 cm tiefen Fahrspur und fehlendem Bewuchs auf der Rasenfläche.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RAST zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Stellungnahme:

Während einer potentiellen Erschließung- und Bauphase "Am Dürrenbühl Teil 2" würden sich aufgrund des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens Gegenverkehr Begegnungen häufen, wodurch es zu Ausweichmanövern kommen würde, die entweder wieder "durch den Garten" oder über die Eigentümer-Außenstellflächen führen würden. D.h. es würde zwangsläufig und gehäuft zu "Kollateralschäden" am Eigentum der Wohneigentümergemeinschaft Am Dürrenbühl 1, 3, 5 u. 7. kommen

Ganz zu schweigen von der Gefährdung von Radfahrer und den viel schwächeren Fußgängern. In den vier Mehrparteienhäusern leben bei 59 Wohneinheiten ca. 140 Personen (davon ca. 70 % älter als 70 Jahre) und ca. 20 Anwohner in den 6 Doppelhaushälften. Sollten zukünftig LKW mit 12 Tonnen Gewicht die Straße mit der zulässigen Geschwindigkeit von 30km/h herauf- bzw. herunterbrettert, dann ist der Bremsweg aufgrund der Massenträgheit nicht Null, nur in der Panthasie oder wenn Kinder mit Matchbox-Autos spielen! Des Weiteren wird es Erschütterungen durch den Schwerlastverkehr vor der Haustüre der vier Häuser geben. Als in der Martinstraße der Abwasserkanal erneuert wurde und der verfüllte Schacht mit hydraulischen Rüttlerplatten verdichtet wurde,

konnte ich dies im dritten Obergeschoss (xxxxx Eben bezogen auf Höhe xxxxx) in meiner Wohnung durch vorliegende Gebäudeerschütterungen deutlich wahrnehmen. Und es sollte nicht vergessen werden, dass unter der Straße "Am Dürrenbühl" eine Nahwärmeversorgungsleitung zu den 6 Doppelhaushälften verlegt ist. Aufgrund einer engstirnigen Planungsweise der Stadt Lindenberg, sieht es wohl so aus, dass hier die Anwohner "Am Dürrenbühl" die leitragsenden sein werden.

Um die oben genannten drohenden Gefährdungen von Personen und Sachschäden an den Gebäuden (Infrastruktur) zu minimieren, ist eine gezielte Verkehrsführung des hohen Verkehrsaufkommens, während einer Erschließungs- und Bauphase zwingend, notwendig.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungs- und Bauphase wird zur Kenntnis genommen. Die Behauptung während der Bauphase kommt es automatisch zu einer Gesundheits- und Eigentumsgefährdung ist nicht richtig. Es liegt zwar in der Natur der Sache, dass Beeinträchtigungen während der Bauphase häufiger vorkommen. Allerdings ist die Bauphase nur vorübergehender Natur und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen hinnehmbar. Darüber hinaus lässt sich anführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung geregelt wird.

Die Befürchtung, dass eine Gefährdung der Bestandsgebäude von der Baustellentätigkeit ausgeht, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Das Bedürfnis sein Eigentum vor Schäden zu schützen kann nachvollzogen werden. Durch ein selbständiges Beweisverfahren könnte eine Tatsachenfeststellung erfolgen. Dies ermöglicht eine Tatsachenfeststellung in einem schriftlichen unabhängigen Sachverständigengutachten.

In Bezug auf die Bedenken hinsichtlich der zentralen Heizungsanlage ist anzuführen, dass bei fachgerechtem Einbau der Leitung, grundsätzlich nicht mit Schäden zu rechnen ist. Es kann, beim Einbau von Leitungen, nicht davon ausgegangen werden, dass in dem Bereich keine Baustellentätigkeit zu erwarten ist.

Stellungnahme:

Herr XXX hatte in der Bürgermeister-Sprechstunde vorgeschlagen einen Ringverkehr über die Straßen "Am Dürrenbühl" via "Waldseeweg" oder umgekehrt während einer möglichen Erschließungs- und Bauphase vorzusehen. Dieser Vorschlag wurde als nicht umsetzbar von Herrn Bürgermeister eingeschätzt und mit dem Argument abgeschmettert, "das die LKWs den Berg nicht hochkommen würden". Im nachhinein teile ich diese Annahme von Herrn Bürgermeister nicht. Die zur Bebauung geplante Wiese ist ggw. von zwei Seiten d.h. Wendehammer "Am Dürrenbühl" und über einen vorhandenen rampenförmig verlaufenden Feldweg von Seite "Waldseeweg" zugänglich. Mit einer geschickten Steckenführung ist es meiner Meinung nach möglich, beladene LKWs (8x8 Antrieb) über einen entsprechend verdichteten Fahrweg über den "Waldseeweg" abzuleiten oder einfahren zu lassen.

Aber hier scheint es schon eine verfestigte Meinung des Stadtrates und des Bürgermeisters zu geben. Wie in einem kurzen Bericht im "Westallgäuer" schon über die Meinung des BM verlautbart wurde. Vom Inhalt her wiedergegeben: Der "Waldseeweg" ist schmaler als die Straße "Am Dürrenbühl" und damit als Bauzugangsstraße bzw. Anwohnerverkehr her nicht geeignet. Im Mittel sind beide Straßen gleich breit (was eigene Vermessungen belegen) nur der Waldseeweg sieht optisch schmaler aus, da dort eine Befriedung (Grundstück Sedanstraße 31a) seit Jahren schon 60 cm in den Verkehrsweg hineingewachsen ist. Evtl. wohnt dort auch jemand, den man kennt und den man nicht vergaulen will?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Baustellenabwicklung werden zur Kenntnis genommen. Allerdings lässt sich anführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung geregelt wird.

Stellungnahme:

Interessanterweise soll der zukünftige Bau- und Anwohnerverkehr alleinig über die Straße "Am Dürrenbühl" erfolgen, wo ca. 50 % der Anwohner Dachterrassen oder Schlafräume in Richtung dieser Straße besitzt d.h. ca. 70 Anwohner. Aufgrund der Hanglage der 6 Doppelhaushälften sind deren Wohnräume zwangsläufig Richtung der Straße "Am Dürrenbühl" gerichtet. In Summe handelt es sich um ca. 90 betroffene Anwohner. Diese sollen mit dem zusätzlichen ca. 2-3 fachen Anwohnerverkehr und während der Bauphase mit einem geschätzten 5-6 fachen Transportaufkommen mit hohen Geräusch- und Gefährdungsaufkommen belastet werden. Wie sieht es da im "Waldseeweg" aus? Dort liegen bis zum vorhandenen rampenförmigen Feldweg vier Wohnhäuser mit ca. 10 Anwohner. Erklären Sie mir bitte (schriftlich) warum die Verkehrsführung über die Straße "Am Dürrenbühl" mit der ca. 9 fachen betroffenen Anwohnerzahl erfolgen soll. In der Bürgersprechstunde erhielt ich hier vom Bürgermeister die Antwort: "Das darf man nicht aufrechnen". Warum nicht? Ist es das Ziel des Stadtrates die Gefährdung und Lärmbelästigung zu maximieren in dem der Erschließungs- und spätere Anwohnerverkehr nur auf einer Straße erfolgt? Ich bin hier eindeutig gegen die alleinige Verwendung der Straße "Am Dürrenbühl" und sehe hier die Notwendigkeit der Verkehrsverteilung auf beide oben genannten Straßen.

Mein Vorschlag, das geplante Gebäude (Typ 3 Nr. 4) nahe am Waldseeweg, von dieser Straße Verkehrstechnisch anzuschließen und die vorhandene Trassenführung (Feldweg/-rampe) zu verwenden und von "unten" in die Tiefgarage einzufahren. Hier erhielt ich eine sehr fragwürdige Rückmeldung vom Bürgermeister: "Die Müllfahrzeuge können dort nicht hinkommen". Meine Rückmeldung in der Bürgermeistersprechstunde war, dass man die Müllabfuhr auch über die obere mögliche Zufahrt an das erweiterte Baugebiet "Am Dürrenbühl Teil 2" erfolgen könnte. Ergänzend: Ggw. wird der Müll am letzten Haus Nr. 12 (Waldseeweg), durch rückwärtiges Einfahren problemlos abgeholt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken bzgl. des zusätzlichen Verkehrs durch die hinkommende Wohnbebauung und der damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen werden zur Kenntnis genommen. Zur Ermittlung der Geräuschbelastung wurden die Verkehrslärmimmissionen entlang der Straße "Am Dürrenbühl" gemäß RLS-19 (Richtlinie zum Lärmschutz an Straßen) berechnet.

Gemäß der Studie von Dr. Bosserhoff können die abgeschätzten Pkw- und Lkw-Fahrten als durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) bei der Berechnung des zusätzlichen Verkehrs und der Schallemissionen verwendet werden.

Die Anzahl an Nutzern wird gemäß Bosserhoff aus der Wohneinheitenzahl abgeschätzt. Die Anzahl an Wohneinheiten für das Baugebiet "Am Dürrenbühl Teil 2" wird aus dem Bebauungsplanentwurf anhand der zulässigen Wohneinheiten ermittelt. Daraus ergibt sich eine minimale Wohnungsanzahl von zehn und eine maximal Wohnungsanzahl von 20. In ländlichen Gemeinden beträgt die Haushaltsgröße gemäß Bosserhoff maximal 2,7 Einwohner pro Wohneinheit. Daraus ergeben sich mindestens 27 Bewohnern und maximal 54 zusätzliche Bewohner. Gemäß Bosserhoff beträgt die spezifische Wegehäufigkeit für den ländlichen Raum 3,5 Wege pro Werktag. Der MIV-Anteil beschreibt den Anteil des motorisierten Individualverkehrs. Ein MIV-Anteil von 70 % entspricht gemäß o.g. Studie der Annahme, dass Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen fehlen oder weit entfernt sind und die ÖPNV-Anbindungen nicht attraktiv sind. Der spezifische Pkw-Besetzungsgrad beträgt gemäß o.g. Studie über alle Fahrtzwecke 1,2 Personen/Fahrzeug. Daraus ergeben sich pro Tag zwischen 55 und 110 Pkw Bewegungen ausgehend vom Baugebiet am "Dürrenbühl – Teil 2".

Für Lkw-Fahrten kann aus o.g. Studie bei Wohngebieten pro Einwohner mit 0,05 Lkw-Fahrten im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) gerechnet werden. Dies entspricht zwischen 1,3 und 2,7 durchschnittliche Lkw-Fahrten pro Tag.

Aus den DTV-Werten werden anhand der Tabelle 2 der RLS-19 die maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken M für den Tages- und Nachtzeitraum sowie der Anteil an leichten und schweren Lkw ermittelt. Hierbei wird jeweils vom Worst-Case, also der maximalen zulässigen Wohneinheiten, ausgegangen. Daraus ergeben sich ca. sechs Pkw-Fahrten pro Stunde tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und ca. zwei Pkw-Fahrten pro Stunde nachts (22:00 bis 06:00 Uhr). Der rechnerische Anteil an schweren Lkw am Gesamtverkehr beträgt tags und nachts jeweils 1,37 %. Der Anteil an leichten Lkw beträgt tags und nachts jeweils 1,37 %. Unter Berücksichtigung der angegebenen Werte und einer Geschwindigkeit von 30 km/h wird gemäß RLS-19 der Emissionspegel berechnet. Hieraus ergibt sich ein Emissionspegel von $L_{w'} = 58,6 \text{ dB(A)}$ tags und $52,61 \text{ dB(A)}$ nachts. Zusätzlich wird ein Steigungszuschlag von $2,6 \text{ dB(A)}$ als Ansatz auf der sicheren Seite vergeben. In einem Abstand von 6 m zur Straßenachse ergibt sich im 1. OG, wo die höchsten Beurteilungspegelauftraten, ein Beurteilungspegel von $47,5 \text{ dB(A)}$ tags und $41,5 \text{ dB(A)}$ nachts. Die zulässigen Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für ein Allgemeines

Wohngebiet werden somit sehr deutlich, um mindestens 11 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts unterschritten. Auch unter Berücksichtigung des Verkehrs, der durch die Wohnbebauung entlang der Straße "Am Dürrenbühl" verursacht wird, sind keine Überschreitungen zu erwarten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Anlieger sind auch nach der Umsetzung der Planung weiterhin gewährleistet und die zu erwartenden Lärmimmissionen bewegen sich weiterhin im Bereich eines typischen Allgemeinen Wohngebietes. Eine Änderung der Erschließungssituation wird deshalb als nicht erforderlich betrachtet.

Während der Bauphase ist temporär mit einer höheren Lärmbelastung zu rechnen. Jedoch ist davon auszugehen, dass der Bau der Erschließungsstraße sowie der einzelnen Gebäude zeitlich versetzt erfolgt, so dass der zusätzliche Verkehr durch Baufahrzeuge und der Baustellenlärm nicht konzentriert auftritt.

Die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung können auf Ebene der Bauleitplanung nicht verbindlich geregelt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Zuge der Bauausführung zu treffen.

Stellungnahme:

Bezugnehmen auf den Vorschlag vom BM (20. April) eine einspurige Verkehrsführung auf der Straße "Am Dürrenbühl" für die Erschließungsphase anzudenken, sollte zwangsläufig umgesetzt werden. Ich fordere den Stadtrat und den Bürgermeister auf, dies bei einer zukünftigen Vergabe der Erschließungsarbeiten vertraglich vom Auftragnehmer einzufordern und den Anwohner zu garantieren.

Nach meiner Vorstellung kann dies durch einspuriger Verkehrsführung (im Ring "Am Dürrenbühl" und "Waldseeweg") erfolgen. Zusätzlich wird ein gesicherter Fußgängerbereich von der Straßbreite abgenommen d.h. durch physikalische Abgrenzungen gegen Befahrung gesichert. Des Weiteren muss die ggw. zulässige Geschwindigkeit auf beiden Straßen von 30 km/h auf 10 km/h (Vorreiter Stadt Lindau) herabgesetzt werden. Zur Wiederherstellung des "ruhigen" Verkehrsgeschehen muss zukünftig eine dauerhafte Verkehrsberuhigung (Vorschlag des Bürgermeisters Spielstraße d.h. 3-7 km) eingerichtet werden!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zur Baustellenabwicklung sowie zu einer möglichen Geschwindigkeitsbegrenzung werden zur Kenntnis genommen. Allerdings lässt sich anführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung sowie eine Geschwindigkeitsbegrenzung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch verkehrsrechtliche Maßnahmen im Zuge der Bauausführung geregelt wird.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

f) Entsprechend Rd.Nr.III.1.11 Planungshilfe p18/19 sollen auch die Erschließungsfolgekosten in den Planungsprozess einbezogen werden. Es ist gut vorstellbar, dass die auf schwierigem Gelände in steiler Lage erstellte Erschließungsstraße (vgl. Bodengutachten) der Stadt erhebliche Folgekosten verursachen dürfte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Erschließungskosten wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wurde durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplant. Dabei wurden verschiedene Varianten geprüft und neben der Realisierbarkeit, der städtebaulichen Ordnung und der verkehrlichen Auswirkungen wurden unter anderem auch die zu erwartenden Kosten der Entscheidung für die gewählte Variante zu Grunde gelegt.

Stellungnahme:

j) Hervorzuheben ist, dass stärkere Hanglagen -soweit sie überhaupt für eine Bebauung in Betracht kommen - parallel zu den Höhenlinien erschlossen werden sollen (vgl. Rd.Nr. III.2.24 Planungshilfe p18/19). Dies scheint vorliegend nicht gegeben zu sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung von Hanglagen wird zur Kenntnis genommen. Es lassen sich keine konkreten Einwände erkennen, die die vorliegende Erschließungsplanung fachlich erschüttern.

Stellungnahme:

7.2.8.4, 7.2.8.6 - Die Hinweise zur Erschließungsstraße gehen in keiner Weise auf die aus den Geo-Berichten erkennbaren, geologischen Schwierigkeiten ein, die in Summe eine Instabilität der Straße bedeuten können. Ggf. ergibt sich aus den Daten der Geo-Berichte eine Notwendigkeit, für die Erschließungsstraße konkrete Höhenpunkte vorzusehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Nach den Baugrundgutachten ist wie immer auf dem Erdplanum ein Verformungsmodul von $E_{v2} = 45 \text{ MN/m}^2$ nachzuweisen. Sollte dieser auf dem bestehenden Untergrund nicht erreicht werden, ist ein Bodenaustausch oder eine Stabilisierung bzw. Konditionierung der Verwitterungssedimente mittels Kalk-Zement auszuführen.

Bei der separaten Standsicherheitsuntersuchung konnte unter den dort beschriebenen Bedingungen für die Erschließungsstraße eine nachhaltige negative Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

9.2.2.1 - Der Hinweis, ein hoher Wert sei auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung gelegt worden, ist nicht nachvollziehbar. Die schwierige Geologie des Hanges lässt eine wirtschaftliche Erschließung generell nicht zu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat verschiedene Erschließungsvarianten geprüft und unter anderem auch die Erschließungskosten in ihrer Entscheidung berücksichtigt. Die gewählte Erschließung ist dabei nicht nur die kostengünstigere, sondern auch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und des geringeren Eingriffes in die vorhandene Topografie die geeignetere Variante.

Auch ist von keiner wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erschließung auszugehen. Die Stadt hat eine Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich erstellen lassen. Die geschätzten Gesamtkosten für Verkehrsflächen, Kabelbau und Wasserversorgung sowie Kanalisation belaufen sich auf 425.000 € netto.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 24.05.2022 von Bürger 14:

Stellungnahme:

Wir finden, die Straße am Dürrenbühl ist als Erschließungsstraße des erweiterten Baugebietes ungeeignet, da sie mit 4,6 m die gleichzeitige Befahrung in zwei Richtungen nicht ermöglicht. Es besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Stellplätze als "Ausweichbuchten" missbraucht werden, wodurch es zu Schäden an dem Gemeinschaftseigentum kommen kann. Es wurde ja ein Sondernutzungsrecht der Stellplätze gekauft (wie die Instandhaltung geregelt ist, ist uns nicht bekannt, somit potentiell die Gemeinschaft im Boot)

Durch den Baustellenverkehr kommt es zu einer Gefährdung der Anwohner, die die Straße als Fußweg verwenden, da kein abgegrenzter (von der Fahrbahn getrennter) Fußweg existiert, kommt es hier zu einem Aufeinandertreffen eines schwachen mit einem starken Verkehrsteilnehmer. Daher ist von der Stadt Lindenberg Vorgaben an die Firma, die das Baugebiet erschließt, hinsichtlich der Verkehrsführung zwingend notwendig. Einspurige Verkehrsführung mit Abgrenzung eines Fuß-/Radweges durch Baustellenbarken auf der gesamten Länge der Straße "Am Dürrenbühl". Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 30km auf 10km während der Erschließungsphase und der daran anschließenden Bauabschnittsphase. Danach Umstellung der Straße von Verkehrsberuhi-

gung (30km/h) auf Spiel Straße 3-7km/h um durch den deutlich gestiegenen Verkehr die Gefährdung von Fußgänger und Radfahrer auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Besser ist, wird aber von der Politik und dem Bürgermeister nicht weiter verfolgt ggf. auch nicht gewünscht, die Führung des Baustellenverkehrs in einem Ring über Am Dürrenbühl/Waldseeweg. In der Straße Am Dürrenbühl wohnen in den 4 Mehrparteiengebäuden ca. 140 Personen. 50% der Wohnungen haben ihre Dachterrasse bzw. Schlafräume zur Straße "Am Dürrenbühl" gerichtet. Des weiteren wohnen ca. 20 Personen in den Doppelhaushälften, deren Wohn- und Schlafräume hangtechnisch bedingt zum "Am Dürrenbühl" gerichtet sind. Dadurch werden "Am Dürrenbühl" 90 Personen durch den deutlich ansteigenden Verkehrslärm in ihrer Wohn- und Lebensqualität eingeschränkt. Im Waldseeweg dagegen wohnen max. 20 Personen. Daher ist es nicht hinnehmbar, das der spätere Zubringer- und Anwohnerverkehr alleinig über die Straße "Am Dürrenbühl" erfolgen soll. Auf der gegenwärtigen Wiese existiert eine Auffahrrampe zu einem Feldweg, über den in einem Ringverkehr während der Erschließungsphase für Baustellenfahrzeuge erfolgen kann. Es gibt entsprechende LKWs die einen 8x8 Antrieb besitzen und über 12 oder mehr Gänge verfügen, somit sollte eine Hangab- bzw. Hangauffahrt möglich sein. Die Wiese wird ggw. noch landwirtschaftlich genutzt, somit gibt es kein Argument "der LKW kommt den Berg nicht hoch bzw. herunter. Des Weiteren ist es möglich, das in der Nähe zum Waldseeweg geplante Gebäude über eine Tiefgaragenzufahrt zum Waldseeweg zu erschließen und dadurch ca. 1/3 des zukünftigen Zubringer- und Anwohnerverkehr von der Straße "Am Dürrenbühl" zu nehmen. Eine Argumentation, das über den Waldseeweg keine "Müllentsorgung" möglich ist, ist nicht haltbar, da diese ggw. schon praktiziert wird.

Es liegt keine verhältnismäßige Bebauung in der ggw. Bebauungsplanung vor. Die Bebauungshöhe (max. Firsthöhe) mit 2,4 m über der Firsthöhe der Doppelhaushälfte 4a/4b steht in keinem Verhältnis mit einer sich harmonisch eingliedernden Bebauung in der Nähe des Naturschutz-/Waldgebietes. Hier wird auf Kosten der gegenwärtigen Bewohner die Sicht (Erholungsfaktor) auf das umliegende Waldgebiet und dem Ratzenberg durch hohe Baukörper und aus Gründen der Maximierung des Verkaufserlöses (Privatverkauf der Grundstücke) um Bergsicht über das Mehrparteienhaus Am Dürrenbühl 5 sicherzustellen. Die Bebauungshöhe der Gebäude in Kuppelnähe (hinter Doppelhaushälften Hausnr. 4a/4b und 6a./6b ist auf die Firsthöhe der vorhandenen Gebäude zu limitieren. Nur dadurch ist eine sich harmonisch eingliedernde Bebauung möglich. Es muss nicht immer Bergsicht sein, sonst würden die Anwohner des Waldseewegs (Richtung Sedanstraße) dort nicht gebaut haben, auch der Run auf die Etagenwohnungen "Am Gierenbachweg" würde ausbleiben. Durch den Verzicht auf Bergsicht reduziert sich der mögliche Verkaufserlös für die gegenwärtigen Eigentümer der Wiese. Hier gibt es scheinbar die Bestrebungen eines Ratsmitgliedes das max. mögliche herauszuholen.

Geplante PKW Parkplätze am ggw. Wendehammer sollen wohl für weiteren An- und Abfahrverkehr sorgen? Ggw. wird die Martinstraße schon als Abkürzung zum Erholungsgebiet Waldsee verwendet. Kostenfreie Parkplätze führen hier nur zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrs in die Straße "Am Dürrenbühl. Stichwort Vermeidung der Parkgebühren die am Parkplatz des Waldsees erhoben werden. Wie soll denn die dort parkenden Autos in der verlängerten Straße am Dürrenbühl wenden?

Wurde das von der Stadt bis zum Ende durchdacht? Zur Vermeidung von Parkverkehr in die Straße "Am Dürrenbühl" sollten Maßnahmen ergriffen werden z.B. die Straße nur für Anlieger freigeben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungssituation an der Straße "Am Dürrenbühl" wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RASt zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Stellungnahme vom 06.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Das Gebiet wird über die städtische Straße "Am Dürrenbühl" mittelbar an das übergeordnete Straßennetz, hier die Staatsstraße 2383 angeschlossen. Die Einmündung in die St 2383 wurde im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes "Alpenpanorama" neu gestaltet.

Wir gehen davon aus, dass die durch das Vorhaben evtl. zu erwartende Mehrfrequentierung im Einmündungsbereich der städtischen Straße in die Staatsstraße 2383 nicht relevant für die straßenbauliche Beurteilung ist.

Insofern bestehen bezüglich der Ausweisung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Staatlichen Bauamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wir dürfen auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2022 verweisen. Diese behält weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit.

Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 06.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 06.05.2022 ist obenstehend aufgeführt. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen. Der Bitte um weitere Beteiligung am Verfahren wird bei Bedarf nachgekommen.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 4:

Stellungnahme:

Keine Erschließung über die Straße am Dürrenbühl - sondern über den Waldseeweg —

Keine weitere, unnötigen Flächenversiegelungen (neue Straße mit 18 m Durchmesser Wendeplatz, Sickerwasserauffang-Becken etc.) sondern bereits versiegelte Fläche = Waldseeweg zur Erschließung nutzen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließungssituation sowie zu bezahlbarem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Planungsprozesses mit der Möglichkeit der Erschließung über die "Waldseestraße" ernsthaft auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass die Variante ungeeignet ist. Zum einen weist die "Waldseestraße" eine Breite von teilweise deutlich unter 4,90 m auf. Gerade im Einfahrtsbereich ist eine Straßenbreite von 4,20 m vorhanden und kann auch nicht aufgeweitet werden. Zum anderen ist die topographische Situation problematisch. Durch den steilen Hang ist eine Erschließung der oberen Grundstücke höhentechisch schwierig (hohe Längsneigung und massiver Eingriff in das Gelände). Demgegenüber erweist sich die gewählte Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" aus fachlicher Sicht als geeignet.

Stellungnahme vom 24.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 6:

Stellungnahme:

Den Waldseeweg als Ausfahrt für die neuen Bauplätze zu benutzen wäre eine Lösung, um der vorliegenden Problematik durch die vorhandene Situation (wie in meinem Schreiben vom 13.05.2022 [siehe Stellungnahme und Abwägung zur Fassung vom 21.03.2022 von Bürger 7] erwähnt) entgegenzuwirken.

Den Bauplatz alleinig über die Einfahrt von "Am Dürrenbühl" zu befahren, ist im Sinne von bereits genannten Faktoren ein Fehler.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Erschließung über die Straße "Am Dürrenbühl" wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RASt zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Stellungnahme vom 30.10.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Hinweis 1: Dass zur Straßenbreite auch die beidseits jeweils höhenversetzten Randsteine ??? hinzugerechnet werden dürfen ist mir neu und Gegenstand eines Faktenchecks.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Einwände erkennbar, die die Erschließungsplanung der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erschüttern.

Stellungnahme:

Hinweis 2: bei einer Straße mit Gegenverkehr von 4,50 m müssen auf jeden Fall die jetzt geltenden Parkgenehmigungen auf der Straße untersagt werden. Allgemeine Straßenverordnungen in anderen Städten sehen in Wohngebieten eine Regelbreite von 4,75-5,00 m (Belagbreite!) Weshalb nicht in Lindenberg?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Stellungnahme:

Hinweis 3: Es ist nicht richtig, dass die Einfahrbreite der Waldseestraße (Weg) nur 4,20 bemisst. Ich werde dies aber neu bemessen in Bezug auf einen Rückschnitt des nicht zulässigen Einwuchses in die Straße.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Einwände erkennbar, die die Erschließungsplanung der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erschüttern.

Stellungnahme:

Hinweis 4: Ihre Stellungnahme geht jetzt an einen fachlich fähigen Gutachter, außerdem werde ich schon jetzt auf diese Art schriftlich festhalten, dass ich im Falle eines Unfalles mit Beteiligung eines Menschen in Folge der von mir genannten Umstände, eine Klage gegen die Stadt erwirken. Nach Vorlage eines Gutachtens - Zeit ? - werden Sie wieder von mir hören.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Einwände erkennbar, die die Erschließungsplanung der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erschüttern.

Stellungnahme vom 14.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 1 bis 18:

Stellungnahme:

Ungeachtet dessen, ob die Entscheidung gem. amtlicher Bekanntmachung über den Beschluss der Stadt zum Baugebiet Dürrenbühl 2 einschl. der Skizze des Geltungsbereiches vom 26.05.25, bezüglich der ausgewiesenen Zufahrtsstraße zu diesem Baugebiet, einer rechtlichen Prüfung stand

halten würde, möchte ich/wir als Anlieger berechnigte Einwendungen erheben. Bereits bei der ersten, später gekippten Bauplanung haben viele Anwohner Einsprüche in gleicher Sache vorgetragen, die jedoch im Rahmen der "Heilphase" nicht im Ansatz berücksichtigt wurden.

Die Straße hat eine Breite von 4,50 m (ohne Randstreifen also + 2x16 cm) sowie keinen Gehsteig für den Fußgängerkehr, obgleich diese Siedlungsstraße 66 Anwohnerfamilien verbindet. Eltern mit ihren Kindern müssen täglich zweimal den Weg laufen zum Kindergarten, Jugendliche laufen oder fahren diesen Weg Richtung Schule, Erwachsene sind zu Fuß und oft mit ihren Fahrrädern unterwegs, Eltern mit Kinderwagen, sowie ältere Bewohner teilweise mit Rollatoren/Rollstühlen auf dieser Straße, die mangels Parkplatz für Anwohner-Pkw beidseitig zugeparkt ist. Die Straße ist sehr stark frequentiert.

Wie sollen diese Bewegungen störungsfrei stattfinden, wenn 40-Tonnen-Baufahrzeuge sowie Müllautos (Breite je 2,55 m), Feuerwehrautos (2,30 m), Notarzt- und Sanitätswagen, zusätzlich zu den täglichen Anlieferfahrzeugen wie Post, die alle eine Breite von 2,00 m haben den Weg frequentieren? 2,55 m + 2,30 m + parkende Autos auf einer Straße von 4,50 m Breite ohne Gehsteige? Wo soll ein Rollator (60 cm) fahrender Bürger denn mit sich und seinem Behelfsmittel hin bei einer solchen Gemengelage? Was ist, wenn - und das kommt gerade in der ersten Bauphase vor, da der Aushub abtransportiert werden muss - der Fahrweg verschmutzt ist und bei Regen sich bei der vorhandenen Steigung als Rutschbahn outet? Wie können Stadtverordnete, in Kenntnis dessen solche Beschlüsse fassen, wo klar ist, dass diese Situation Jahrelang (zumal dieses Projekt unerklärlicher weise kein bedingendes Bau-Zeitfenster hat???) nicht tragbar und voller Unfallgefahren ist. Alleine das Ordnungsamt ist hier auch betroffen als die Stelle in der Stadt, die Gefahrenstellen und imponderabile Risiken für Bürger erkennen und notfalls beseitigen muss. Letztlich auch deshalb da durch den bewusst in Kauf genommen Gegenverkehr (Zu- und Abfahrt auf einer Straße?) sich die Situation für jeden objektiv Denkenden als nicht vorstellbar zeigen müsste. Mit einem sicherlich nicht unerheblichen Aufwand kann man eine Fahrtrichtung über das Flurstück 474 und dem angrenzenden Waldseeweg Flurstück 474/12 einrichten mit dem Ziel die nicht hinnehmbare Situation auf der alleinigen "Baustraße" Dürrenbühl zu entflechten. Die Verantwortlichen in der Stadt dürfen sicher sein, dass diese Hinweise von mir/uns an ermittelnde Behörden/Versicherungen, Polizei usw. vorgelegt werden im Falle von Unfällen auf dieser Straße, die zu Lasten der erwähnten Hindernisse gehen und trotz erkennbarer Gefahren nicht abgestellt wurden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Nichtberücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" wird zur Kenntnis genommen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) zur Unanwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB hat die Stadt Lindenberg im Allgäu sich entschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf das Regelverfahren überzuleiten und im Regelverfahren abzuschließen. An der Planungskonzeption an sich wurde jedoch festgehalten. Dies

bedeutet allerdings nicht, dass die vorangegangenen Stellungnahmen keine Berücksichtigung gefunden haben. Vielmehr hat sich die Gemeinde mit allen eingegangenen Stellungnahmen intensiv auseinandergesetzt. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass bei einem Abwägungsvorgang gewisse Belange zurückgestellt werden müssen.

Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RASt zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass von den Straßenverkehrsbehörden bislang keine negativen Stellungnahmen abgegeben wurden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass auf Grund der geringen Größe des Plangebietes der hiervon ausgehende Mehrverkehr angemessen ist und durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Hinsichtlich der Baustellenzeit ist anzuführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden kann.

Stellungnahme vom 17.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 19:

Stellungnahme:

Wir, Frau xxxxx und ich sind nicht damit einverstanden, dass die Dürrenbühlstraße als alleinige Zu- und Abfahrtsstraße zu dem Baugebiet Dürrenbühl 2 erklärt wird.

Begründung:

Die Straße hat eine Breite von 4,50 m aber keinen Gehsteig für den Fußgängerverkehr, obgleich diese Siedlungsstraße 66 Anwohnerfamilien verbindet. Eltern mit ihren Kindern müssen täglich mehrmals den Weg zum Kindergarten laufen, Jugendliche laufen oder fahren diesen Weg Richtung

Schule, Erwachsene sind zu Fuß und oft mit ihren Fahrrädern unterwegs, Eltern mit Kinderwagen, sowie ältere Bewohner sind teilweise mit Rollatoren oder Rollstühlen auf dieser Straße.

Die Straße ist also sehr stark durch die Bewohner frequentiert.

Wir haben Angst, dass in der Bauzeit kein störungsfreier Verkehr stattfinden kann, wenn sich z.B. zwei 40-Tonnen-Baufahrzeuge gleichzeitig im Gegenverkehr begegnen. Wo soll ein Fußgänger oder ein mit Rollator fahrender Bürger mit sich und seinem Behelfsmittel hin?

Was ist, wenn - und das kommt gerade in der ersten Bauphase vor, da der Aushub abtransportiert werden muss - der Fahrweg verschmutzt ist und bei Regen sich bei der vorhandenen Steigung in eine Rutschbahn verwandelt? Aus unserer Sicht besteht in der Bauphase ein erhebliches Unfallrisiko bezüglich Bewohner und Baufahrzeugen.

Wir fordern daher das Ordnungsamt auf, die Risiken für uns Bürger zu bewerten und zu beseitigen. Als Maßnahme bietet sich an, eine vorübergehende Einbahnringstraße einzurichten, die über das Flurstück 474 und dem angrenzenden Waldseeweg Flurstück 474/12 führt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Einwände können die geplante Erschließung fachlich nicht erschüttern. Bei der durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH geplanten Erschließung handelt es sich um einen Wohnweg, der nach den Richtlinien (RASt) als Mischungsprinzip hergestellt werden soll. Dabei ist festzuhalten, dass Erschließungsstraßen, die nach dem Mischungsprinzip entworfen werden, keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr benötigen, um den Anlagen der RAST zu genügen. Da die Straße "Am Dürrenbühl" ausschließlich der Erschließung der Wohneinheiten des Baugebietes "Am Dürrenbühl" zu dienen bestimmt ist, werden vorliegend keine besonderen Anlagen für den Fußgängerverkehr für erforderlich erachtet. Dies entspricht auch dem Gedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Da aus fachlicher Sicht keine Gefährdung der Anwohner zu befürchten ist, hat sich die Stadt dafür entschieden die Versiegelung aufgrund der Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten.

Die Bedenken hinsichtlich der Straßenbreite werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist hierbei anzuführen, dass bei einer Gesamtstraßenbreite (mit Randeinfassungen) von 5,00 m, bei geringer Geschwindigkeit, der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist. Auch der Begegnungsfall LKW-Fußgänger ist mit einem Sicherheitsabstand möglich.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass von den Straßenverkehrsbehörden bislang keine negativen Stellungnahmen abgegeben wurden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass auf Grund der geringen Größe des Plangebietes der hiervon ausgehende Mehrverkehr angemessen ist und durch das bestehende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Hinsichtlich der Baustellenzeit ist anzuführen, dass die Baustellenabwicklung und Verkehrssicherung nicht die Ebene der Bauleitplanung betrifft und durch entsprechende Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden kann.

Die vorgeschlagene "Einbahnregelung" betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind im Rahmen des Vollzugs bei Bedarf möglich.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

3.) Die angedachte Feuerwehr-Zufahrtsstraße entspricht keineswegs der, in der Planung vorgeschriebenen, Breite von 3,50 m - da keine Besucherparkplätze vorhanden sind, stehen immer Autos am Fahrbahnrand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Breite der Straße "Am Dürrenbühl", welche vermutlich die angesprochene angedachte Feuerwehr-Zufahrtsstraße ist, hat eine bestehende Breite von 5,00 m. Gleiches gilt für die geplante Straße der Planung "Am Dürrenbühl Teil 2". Diese Breiten sind für die Befahrung durch die Feuerwehr ausreichend. Dass sich gemäß Stellungnahme durch das Parken von Fahrzeugen am Fahrbahnrand Einschränkungen bei der Ausnutzbarkeit der Breite ergeben, wird seitens der Stadt zur Kenntnis genommen.

Vor dem Hintergrund zunehmender Fahrzeugbreiten (1980 waren die PKW 22 cm schmaler als heute und 64 cm kürzer) und um eine ausreichende Restfahrbahnbreite sicherzustellen, welche nicht nur das Befahren durch Rettungswagen, sondern auch durch Müllwagen, Straßenreinigung und Liefer-LKW gewährleisten, behält sich die Stadt vor, entsprechende Befahrbarkeitsprüfungen und ggf. anschließende Regelungen zu Parkvorgängen vorzunehmen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes kann hierzu keine Regelung erfolgen.

2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltschaftlich vertreten):

Stellungnahme:

7.2.4.3 - Die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen scheint nicht notwendig, da die Stadt in den letzten Jahren massiv neue Wohnbauprojekte ermöglicht hat, die mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist grundsätzlich darum bemüht landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. Allerdings resultiert das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen am Ortsrand aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Aufgrund des vorhandenen hohen Bedarfs an Wohnraum, hat sich die Stadt für die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen entschieden. Der vorliegenden überplante Bereich ist dabei aufgrund der Verkehrsanbindung, der vorhandenen Infrastruktur und der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung in besonderem Maße für eine Nutzung als Wohngebiet geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB erfolgt, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen, so dass hierfür auch keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme vom 07.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

In der vorgelegten Planung ist zwischen den Waldbeständen und den vorgesehenen Gebäuden ein Abstand von 35m eingeplant. Dies entspricht mindestens den auf den Standorten des Flurstücks Nr. 473 zu erwartenden Baumhöhen und kann vor allem das Schadensrisiko umstürzender Altfichten, die in der Hauptwindrichtung West vorgelagert sind, für Gebäude und Bewohner minimieren.

Für den südlich der Wiese liegenden Waldteil bleibt die Zufahrt laut den Unterlagen durch ein Geh- und Fahrrecht erhalten. Für den Nordteil besteht ohnehin eine Zufahrt.

Aus forstlicher Sicht sind damit alle Einwände aus dem Planungsprozess ausgeräumt und keine Bedenken mehr vorhanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird begrüßt, dass aus forstlicher Sicht keine Einwände gegen den vorliegenden Planungsprozess bestehen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 13.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kempten - Lindau:

Stellungnahme:

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Land- und Forstwirtschaft nimmt zum o.g. Bebauungsplan - nach Rücksprache mit unserem örtlich zuständigen Obmann - wie folgt Stellung:

Das im o.g. Bebauungsplan betroffene Grundstück grenzt im Westen und Nord-Westen direkt an land- und forstwirtschaftliche Grundstücke an, deshalb ergeben sich trotz der bereits festgelegten Waldabstände folgende Bedenken:

Die forstwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Waldgrundstücke, sowie der Grünlandfläche darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss jederzeit - sofern dies Ernte- oder witterungsbedingt erforderlich ist - uneingeschränkt möglich sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den angrenzenden Waldgrundstücken und Grünlandflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit der nördlichen Flächen ist durch den "Waldseeweg" sichergestellt. Zudem ist unter Ziffer 2.33 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 473 festgesetzt. Hierdurch wird die uneingeschränkte Möglichkeit der Bewirtschaftung gewährleistet.

Stellungnahme:

Sämtliche Emissionen welche aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke entstehen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub oder ähnliches, sind sowohl von den Eigentümern, wie auch von etwaigen Dritten (bspw. Mietern, etc.) entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Emissionen auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 5.24 (Ergänzende Hinweise) ergänzt.

Stellungnahme:

In der Aufstellung bzw. der Planung des Bebauungsplans sind die verpflichtenden Waldabstände bereits berücksichtigt. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass für den Eigentümer der Waldgrundstücke keine Einschränkungen bei der wirtschaftlichen Nutzung dieser entsteht. Dies gilt es auch sicherzustellen, falls eine Nutzungsänderung der betreffenden Grundstücke erfolgt, beispielsweise eine Veränderung des Laubwaldes hin zu einem höherwachsenden Nadelwald.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldabstand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Thema "Waldabstand" bei einem Vorort-Termin am 01.10.2018 mit einem Vertreter vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) besprochen und abgestimmt. Aufgrund der bereits teilweise vorhandenen hochwüchsigen Fichten und Tannen im nördlichen Bereich wurde im Einvernehmen mit der Behörde in diesem Bereich bereits ein größerer Waldabstand von 35 m gewählt.

Stellungnahme:

Des Weiteren ist sicherzustellen, dass gegen den Eigentümer der Waldgrundstücke keinerlei Haftungen oder zivilrechtliche Ansprüche entstehen, soweit diese nicht auf grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen sind.

Insbesondere betrifft dies eventuelle Auswirkungen, Verschmutzungen oder Beschädigungen, welche beispielsweise durch herabfallendes Laub, Nadel, Zapfen, Zweigen oder dergleichen, in die angrenzenden Gärten, auf die Gebäude und Straßen, entstehen könnten. Diese sind als ortsüblich anzusehen und als "naturgegeben" hinzunehmen bzw. zu dulden. Diese Ausschlüsse gilt es unbedingt als gesicherte Eintragungen im Grundbuch einzubringen, sodass diese für die Eigentümer und auch etwaige Dritte (bspw. Mieter, etc.) Gültigkeit und Unanfechtbarkeit haben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen, Verschmutzungen oder Beschädigungen durch herabfallendes Laub, Nadel, Zapfen, Zweigen oder dergleichen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird unter Ziffer 5.24 (Ergänzende Hinweise) ergänzt.

Stellungnahme:

Uns ist bewusst, dass es der Stadt ein wichtiges Anliegen und Aufgabe ist, ausreichend und bezahlbare Baulandfläche bereitzustellen.

Jedoch geben wir zu Bedenken, dass durch jede Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen diese unwiederbringlich der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Dies bedeutet einerseits den Verlust von Fläche der jeweilig bewirtschaftenden Betriebe, die diese Flächen zum Erhalt und Fortführung Ihrer Betriebe benötigen. Des Weiteren können solche Flächenverluste oftmals von den Betrieben durch die begrenzte Verfügbarkeit ebendieser nicht wieder ausgeglichen werden.

Ebenso dienen diese Flächen nicht nur der Erzeugung wertvoller und qualitativ hochwertigsten Nahrungsmittel, sondern spiegeln auch den Charakter der Region wider und bringen einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Attraktivität und Lebensqualität für die Menschen. Nebenbei bieten diese Flächen auch einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten den nötigen Lebensraum.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist grundsätzlich darum bemüht landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. Allerdings resultiert das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen am Ortsrand aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Aufgrund des vorhandenen hohen Bedarfs an Wohnraum, hat sich die Stadt für die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen entschieden. Der vorliegenden überplante Bereich ist dabei aufgrund der Verkehrsanbindung, der vorhandenen Infrastruktur und der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung in besonderem Maße für eine Nutzung als Wohngebiet geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB erfolgt, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen, so dass hierfür auch keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

Sicherlich bietet jede Wiese einer gewissen Anzahl an Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum; die überplante Wiese stellt im Vergleich zu bspw. Flachland-Mähwiesen jedoch einen artenarmen Lebensraum dar. Die Intensität der Bewirtschaftung einer Wiese, und damit deren ökologischen Wertigkeit, lässt sich lediglich anhand der vorkommenden Arten bewerten. Die im Gebiet vorkommenden Pflanzen zeigen zweifelsfrei eine intensive Wiesennutzung an. Intensiv meint in diesem Zusammenhang eine häufige Mahd (mehr als zweimal im Jahr) und regelmäßige Düngegaben. Hierdurch ist die Artenvielfalt auf einige wenige, weitverbreitete und konkurrenzstarke Pflanzenarten begrenzt (bspw. Wiesen-Löwenzahn, Gewöhnliches Knäuelgras, Kriechender Günsel, Spitz-Wegerich, Gänseblümchen, Wiesen-Schaumkraut u.a.).

Stellungnahme:

Wir bitten höflich, die o.g. Punkte konkret in Ihren Planungen und der Satzung umzusetzen, die vorgenannten Duldungsverpflichtungen in Form einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher aufzunehmen und bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht, welche die Ebene der Bauleitplanung betreffen.

Stellungnahme vom 31.10.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Landwirtschaft:

Stellungnahme:

Das AELF KE bittet die Grenzabstände, bei der geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Büschen, zu der angrenzenden, landwirtschaftlichen Fläche (LF) Fl.Nr. 473, einzuhalten!

Eine Zuwegung zu dieser Fläche sollte hier gesichert werden. Sonst hat das AELF KE - Bereich Landwirtschaft keine weiteren Anregungen und Bemerkungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird zur Kenntnis genommen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Büschen angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen gelten die gesetzlichen Abstandsregelungen aus dem Bayerischen Landesrecht. Die vorliegende Planung steht hierzu in keinem Widerspruch.

Bezüglich der Zuwegung zur landwirtschaftlichen Fläche ist anzuführen, dass auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung im westlichen Bereich bereits ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.- Nr. 473 zur Bewirtschaftung des Waldes unter Ziffer 2.32 festgesetzt ist.

Stellungnahme vom 02.11.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten, Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Westlich an das Vorhaben grenzen auf dem Flurstück Nr. 473 zwei Waldbestände im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes an.

Es handelt sich im Nordteil um einen Fichtenaltbestand, im Südteil um einen jüngeren Laubmischwaldbestand. Beide Bestände stocken auf einem Standort, der zur Vernässung neigt und sind den Gebäuden im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans in der Hauptwindrichtung West vorgelagert.

Da gerade für den Fichtenbestand die Stabilität als eingeschränkt zu beurteilen ist, bestünde für Anwesen im Radius einer Baumlänge von 35m eine Baumwurfgefährdung. Aus forstlicher Sicht sind die Baugrenzen mit Waldabständen von 35m zu Fichten- und 25m zum niedrigeren Laubwaldbestand geeignet die Baumfallgefahr wirksam zu minimieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Waldabständen wird zur Kenntnis genommen. Es wird begrüßt, dass aus forstlicher Sicht die Baugrenzen mit Waldabständen von 35 m zu Fichten- und 25 m zum niedrigeren Laubwaldbestand geeignet sind, die Baumfallgefahr wirksam zu minimieren.

Stellungnahme:

Von forstlicher Seite sollte das Fahrrecht für das Flurstück 473 unbedingt gewährleistet sein, da sonst auf das Grundstück kein Zugang zur Waldbewirtschaftung möglich ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Zugang zur Waldbewirtschaftung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung ist im westlichen Bereich bereits ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.- Nr. 473 zur Bewirtschaftung des Waldes unter Ziffer 2.32 festgesetzt.

Stellungnahme vom 07.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Landratsamtes Lindau, Untere Naturschutzbehörde:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 7a BauGB

Die Festsetzung 2.33 muss räumlich wie folgt erweitert werden: Das Geh-, und Fahrrecht hat auch der Bewirtschaftung des Grünlandes / Offenlandes auf der FlNr. 473/0 und 478/0 zu dienen und nicht nur dem Wald. Hierfür ist eine zeichnerische Erweiterung des Geh-, und Fahrrechts bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt von FlNr. 472 erforderlich. An diesem Punkt treffen sich die Flurstücksgrenzen der FlNr 473/0, 472/0 und der zu bebauenden FlNr. 474/0. Somit ist eine vollständige Erreichbarkeit des Offen-, und Grünlandes auf FlNr. 473/0 und der FlNr. 478/0 für die erforderlichen landwirtschaftlichen Maschinen gewährleistet. Das betroffene Grünland ist Gegenstand des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee bei Lindenberg". Das Grünland wird teilweise extensiv bewirtschaftet und war bereits Gegenstand von Maßnahmen des Naturschutzes. Die Offenlandflächen haben innerhalb des Schutzgebietes eine besondere Funktion für den Schutzzweck, wie z.B. Erhalt von Vielfalt, Eigenart und Offenflächen innerhalb des Gebietes sowie als Lebensraum für besondere Tier-, und Pflanzenarten des Offenlandes. Für die Erhaltung und Entwicklung dieser funktionell bedeutsamen Flächen ist die Gewährleistung und Möglichkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung erforderlich. Diese kann nur gewährt und sichergestellt werden über die Festsetzung eines Geh-, und Fahrrechts. Das jetzt festgesetzte Fahrrecht ermöglicht keine Zufahrt bis an die wertgebenden Offenlandflächen. Es ermöglicht lediglich die Zufahrt zu einem Teil des Waldes auf FlNr. 473/0. Die Festsetzung muss deshalb soweit in nördliche Richtung entlang der FlNr.

473/0 und in ausreichender Breite verlängert werden, dass eine ordentliche und geeignete landwirtschaftliche Zufahrt zu den Grünländern auf Fl.Nr. 473/0 und 478/0 erhalten bleibt.

Im Übrigen gelten unsere vorlaufenden Stellungnahmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen. Um die Bewirtschaftung der Wald- und Offenlandflächen der Fl.-Nrn. 473/0 und 478/0 weiterhin zu gewährleisten, wird das Geh- und Fahrrecht zeichnerisch bis zur Befahrbarkeit der Fläche erweitert. Dieses Vorgehen wird von den Eigentümern der Fl.-Nr. 474 begrüßt. Das Geh- und Fahrrecht erstreckt sich so weit, wie zum Erreichen der Fläche durch die erforderlichen landwirtschaftlichen Maschinen notwendig ist.

Die Erhaltung von Offenlandflächen zum Erhalt des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebietes "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung" ist für die Stadt ein wichtiges Anliegen. Durch die teilweise extensive Nutzung der Fläche wird ein Lebensraum für besondere Tier- und Pflanzenarten erschaffen und erhalten. Diese weitere Entwicklung liegt im Sinne der Stadt Lindenberg im Allgäu.

Auch die Eigentümer der Fl.-Nr. 474 möchten den Erhalt des Offenlandes unterstützen und somit eine Erreichbarkeit der Fläche erhalten.

Stellungnahme vom 14.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Nach der Prüfung der Unterlagen stellen wir fest, dass die in der Stellungnahme vom 02.11.2022 (Gz. 7716.2-73-2-12) beschriebene Situation nach wie vor aktuell ist. Auch von der nun geplanten Ausgleichsmaßnahme werden forstliche Belange nicht berührt.

Die zugesandte Planung benötigt nach unserer Beteiligung also weder Ergänzungen noch Änderungen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Stellungnahme inklusive der hierzu getroffenen Abwägungsentscheidung ist obenstehend aufgeführt.

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Die Stellungnahme mit dem AZ AELF-L2.2-4612-24-12 vom 31.10.2022 wird aufrechterhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Die zitierte Stellungnahme inklusive der hierzu getroffenen Abwägungsentscheidung ist obenstehend aufgeführt.

Stellungnahme vom 24.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kempten – Lindau:

Stellungnahme:

Das im o.g. Bebauungsplan betroffene Grundstück grenzt im Westen und Nord-Westen direkt an forstwirtschaftliche Grundstücke an, deshalb ergeben sich trotz der bereits festgelegten Waldabstände folgende Bedenken:

- Die forstwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Waldgrundstücke, darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss jederzeit uneingeschränkt möglich sein.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den angrenzenden Waldgrundstücken und Grünlandflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Erreichbarkeit der nördlichen Flächen ist durch den "Waldseeweg" sichergestellt. Zudem ist unter Ziffer 2.33 ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers der Fl.-Nr. 473 festgesetzt. Hierdurch wird die uneingeschränkte Möglichkeit der Bewirtschaftung gewährleistet.

Stellungnahme:

- Sämtliche Emissionen welche aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke entstehen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub oder ähnliches, sind sowohl von den Eigentümern, wie auch von etwaigen Dritten (bspw. Mietern, etc.) entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Emissionen auf Grund der Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis, dass mit Emissionen zu rechnen ist, ist bereits unter Ziffer 6.24 (Ergänzende Hinweise) enthalten. Eine pauschale Duldung solcher Emissionen kann nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus ist auf den privatrechtlichen Nachbarschutz nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB zu verweisen.

Stellungnahme:

- In der Aufstellung bzw. der Planung des Bebauungsplans sind die verpflichtenden Waldabstände bereits berücksichtigt. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass für den Eigentümer der Waldgrundstücke keine Einschränkungen bei der wirtschaftlichen Nutzung dieser entsteht. Dies gilt es auch sicherzustellen, falls eine Nutzungsänderung der betreffenden Grundstücke erfolgt, beispielsweise eine Veränderung des Laubwaldes hin zu einem höherwachsenden Nadelwald.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Waldabstand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Thema "Waldabstand" bei einem Vorort-Termin am 01.10.2018 mit einem Vertreter vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) besprochen und abgestimmt. Aufgrund der bereits teilweisen vorhandenen hochwüchsigen Fichten und Tannen im nördlichen Bereich wurde im Einvernehmen mit der Behörde in diesem Bereich bereits ein größerer Waldabstand von 35 m gewählt.

Stellungnahme:

- Des Weiteren ist sicherzustellen, dass gegen den Eigentümer und Bewirtschafter der Waldgrundstücke weder für Typische noch für Atypische Schäden haften.

Insbesondere betrifft dies eventuelle Auswirkungen, Verschmutzungen oder Beschädigungen, welche beispielsweise durch umstürzende Bäume, abgebrochen Äste, herabfallendes Laub, Nadel, Zapfen, Zweigen oder dergleichen, in die angrenzenden Gärten, auf die Gebäude und Straßen, entstehen könnten. Diese sind als ortsüblich anzusehen und als "naturgegeben" hinzunehmen bzw. zu dulden. Diese Ausschlüsse gilt es unbedingt als gesicherte Eintragungen im Grundbuch einzubringen, sodass diese für die Eigentümer und auch etwaige Dritte (bspw. Mieter, etc.) Gültigkeit und Unanfechtbarkeit haben

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen, Verschmutzungen oder Beschädigungen durch herabfallendes Laub, Nadel, Zapfen, Zweigen oder dergleichen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter Ziffer 6.24 (Ergänzende Hinweise) enthalten.

Eine pauschale Duldung kann nicht festgesetzt werden. Ob im konkreten Einzelfall Auswirkungen, Verschmutzungen oder Beschädigungen zu dulden sind, hängt vom Einzelfall ab. Nach dem Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO ist entscheidend, ob eine Störung oder Beeinträchtigung unzumutbar ist. Was noch zumutbar ist, ist durch Abwägung der dem Vorhaben zugrunde liegenden Interessen mit denen der von diesem Vorhaben betroffenen Nutzungen nach städtebaulichen Gesichtspunkten festzustellen. Das BVerwG hat dabei für die Gewichtung der betroffenen Belange folgendes ausgeführt: "Es sind die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträch-

tigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen. Feste Regeln lassen sich dabei nicht aufstellen; erforderlich ist vielmehr eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen“. Darüber hinaus ist auf den privatrechtlichen Nachbarschutz nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB zu verweisen. Insgesamt besteht die Auffassung, dass durch die gegenständliche Planung keine unzumutbare Situation entstehen kann. Diese Einschätzung wird auch seitens der Fachbehörden geteilt.

Die Empfehlung der Sicherung mittels Grunddienstbarkeit betrifft nicht die vorliegende Ebene der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Uns ist bewusst, dass es der Stadt Lindenberg ein wichtiges Anliegen und Aufgabe ist, ausreichend und bezahlbare Baulandfläche bereitzustellen.

Jedoch geben wir grundsätzlich für künftige Planungen folgenden Aspekt zu bedenken:

Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung, Versiegelung, Ausgleichsflächen, PV-Freiflächenanlagen und weiteres entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können und diese auch ihre natürlichen Bodenfunktionen verlieren.

Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und äußerst sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken und künftige Bauvorhaben "auf der grünen Wiese" auf ein unbedingt notwendiges Minimum zu beschränken bzw. sofern möglich, gänzlich davon Abstand zu nehmen und weitestgehend auf Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zurückzugreifen.

Wir bitten höflich, die angeführten Punkte konkret in Ihren aktuellen und den zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt ist grundsätzlich darum bemüht landwirtschaftliche Flächen zu erhalten. Allerdings resultiert das Erfordernis der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen am Ortsrand aus dem Mangel an vorhandenen Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Aufgrund des vorhandenen hohen Bedarfs an Wohnraum, hat sich die Stadt für die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen entschieden. Der vorliegenden überplante Bereich ist dabei aufgrund der Verkehrsanbindung, der vorhandenen Infrastruktur und der angrenzend bereits vorhandenen Wohnbebauung in besonderem Maße für eine Nutzung als Wohngebiet geeignet. Daher wird in diesem Fall den Belangen der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Vorrang gegeben vor den Belangen der Landwirtschaft.

Für die geplante Ausgleichsmaßnahme ist eine aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche vorgesehen. Aufgrund ihrer topografischen Lage in einem steilen Hangbereich sowie der ausgeprägten Bodenfeuchte im unteren Abschnitt ist die Fläche für eine nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung nur eingeschränkt geeignet. Insbesondere die regelmäßig auftretenden Vernässungen verhindern den Einsatz schwerer landwirtschaftlicher Maschinen. Aus diesem Grund wird die Fläche derzeit ausschließlich beweidet.

Stellungnahme vom 21.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 28 und 29:

Stellungnahme:

Ich bitte darum, in Anlehnung an die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Lindau (B) vom 07.07.2025 um die Erweiterung der Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht, so dass dieses Recht sich nun auf den vorgesehenen privaten Grünflächen erstreckt.

Ich bitte die Erweiterung der Festsetzung zum Geh- und Fahrrecht jedoch in dem Maße vorzusehen, wie diese für die Bewirtschaftung der Offenlandfläche erforderlich ist. Darüber hinaus befinden wir uns mit dem Eigentümer des Flurstückes mit der Flurstücknummer 473 der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu im Austausch über andere Möglichkeiten die Offenlandfläche zur Bewirtschaftung zu erreichen. Sollte sich eine bessere Möglichkeit ergeben, soll auch die privatrechtliche Umsetzung des Geh- und Fahrrechts entsprechend erfolgen.

Ich und Herr xxxxx (Frau xxxx), als Eigentümer und Eigentümerin, begrüßen die Aufnahme einer erweiterten Festsetzung auf Hinweise des Landratsamtes Lindau (B), Untere Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan und sind damit einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme mit der Bitte um die, in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau (B) vom 07.07.2025 geforderte, Erweiterung des Geh- und Fahrrechts wird begrüßt.

Zur dauerhaften Sicherstellung der Bewirtschaftung der Wald- und Offenlandflächen auf den Flurstücken Nr. 473/0 und 478/0 erfolgt eine zeichnerische Erweiterung des Geh- und Fahrrechts bis zur befahrbaren Fläche. Die Ausdehnung des Geh- und Fahrrechts orientiert sich dabei an den Erfordernissen landwirtschaftlicher Maschinen und reicht bis zu dem Punkt, der für den Zugang zur Fläche notwendig ist.

Das erweiterte Geh- und Fahrrecht verläuft über die vorgesehenen privaten Grünflächen und wird von den Eigentümern des Flurstücks Nr. 474/0, wie in der Stellungnahme dargelegt, befürwortet und mit der Änderung des Bebauungsplanes in diesem Punkt besteht Einverständnis.

Der Austausch zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zur Erarbeitung weiterer Lösungsansätze wird ebenfalls begrüßt.

2.1.5 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Stellungnahme vom 12.04.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 des Kreisbrandrates, Scheidegg:

Stellungnahme:

Flächen für die Feuerwehr

Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenradiuskrümmung usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (Achslast 10 Tonnen) ausgelegt sein. Die lichte Breite der Fahrbahn muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, sind Zufahrten oder Durchfahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Flächen für die Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen. Der bereits im Textteil enthaltene Hinweis zum Brandschutz unter Ziffer 5.22 wird entsprechend ergänzt.

Die Dimensionierung des Wendehammers im nördlichen Planbereich ist durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erfolgt und entspricht den gesetzlichen und tatsächlichen Anforderungen. Die Möglichkeit etwaiger Verkehrsbeschränkungen wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.

Stellungnahme:

Löschwasserbedarf

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 auszustatten. Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden benötigt. Hierzu können alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um die baulichen Anlagen herangezogen werden, d.h. aber nicht, dass die erste nutzbare Löschwasserentnahme erst in 300 m Entfernung sein darf. Hier sind wiederum ca. 80m nutzbare Schlauchlänge der Feuerwehr heranzuziehen, da ansonsten das Wasser nicht zum Einsatzfahrzeug herangeführt werden kann.

Sollte die Löschwassermenge nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen. Diese Maßnahme ist vor dem Einbau mit der Kreisbrandinspektion abzustimmen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen. Für die Entnahme aus offenen Gewässern, Zisternen etc. ist eine Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche ist gemäß der "Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum Löschwasserbedarf wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Ziffer 5.22 (Brandschutz) bereits enthalten.

Stellungnahme:

Rettungshöhen

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt.

Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen ist dies eine genormte Steckleiter mit einer Rettungshöhe von 7,20 m, von mehr als 7,20 m ein genormtes Hubrettungsgerät.

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen. Der bereits im Textteil enthaltene Hinweis zum Brandschutz unter Ziffer 5.22 wird ergänzt.

Stellungnahme vom 17.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 der Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau, Kreisbrandrat, Scheidegg:

Stellungnahme:

Es erfolgt keine erneute Stellungnahme, die in der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 12.04.2022 aufgeführten Punkte sind weiterhin zu beachten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 12.04.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme ist obenstehend abgedruckt und wird erneut einer Abwägung zugeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 12.04.2022:

Die Stellungnahme zu den Flächen für die Feuerwehr, zum Löschwasserbedarf sowie zu den Rettungshöhen wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplanes ist bereits ein Hinweis hierzu unter Ziffer 6.22 (Brandschutz) enthalten.

Die Dimensionierung des Wendehammers im nördlichen Planbereich ist durch die Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH erfolgt und entspricht den gesetzlichen und tatsächlichen Anforderungen. Die Möglichkeit etwaiger Verkehrsbeschränkungen wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Teil der Bauleitplanung.

2.1.6 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 06.05.2019 der Vodafone GmbH:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Die Vodafone GmbH merkt an, dass eine Ausbauentcheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird und bei Interesse mit dem Team Neubaugebiete Kontakt aufgenommen werden kann.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 09.04.2019, schriftliche Stellungnahme vom 22.05.2019 der Telekom Deutschland GmbH:

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Die im Planungsbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom müssen in Bestand und Betrieb weiterhin gesichert bleiben, Aufwendungen der Telekom im Rahmen der Baumaßnahme sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Behandlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 28.03.2022 von Bürger 1:

Stellungnahme:

3. Quer über die Straße (ausgehend von Haus-Nr. 3) verläuft unterirdisch das Heizungsrohr für die drei Wohneinheiten auf der Gegenseite der Siedlung die mit dieser Heizung mitversorgt werden.

Es handelt sich dabei um ein Kunststoffrohr mit einem Durchmesser von ca. 250 mm, welches von Oberkante Rohr bis Unterkante Bimmenschicht in einer Höhe von 1,50 m verlegt ist.

Verlegt wurde diese Leitung von der Firma DOBLER. An frostigen Tagen kann man den Verlauf der Leitung unterhalb der Straße erkennen an der getauten Oberfläche der Straßenschicht. M.e. könnte die Leitung Schaden nehmen durch die monatelange Befahrung durch tonnenschwere LKW. ? (Mir liegen Fotos vor, die den Einbau der Leitung dokumentieren)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zum unterirdischen Heizungsrohr wird zur Kenntnis genommen. Bei fachgerechtem Einbau der Leitung, ist jedoch grundsätzlich nicht mit Schäden zu rechnen. Es kann, beim Einbau von Leitungen, nicht davon ausgegangen werden, dass in dem Bereich keine Baustellen-tätigkeit zu erwarten ist.

Stellungnahme vom 17.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Gersthofen:

Stellungnahme:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de,
Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die vorliegende Planung die Belange der Telekom derzeit nicht berührt werden.

Stellungnahme vom 02.05.2022 zur Fassung vom 21.03.2022 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" vom 21.03.2022.

Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt über Niederspannungskabel und Kabelverteilschränke (vom Waldseeweg). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Kabeltrassen (Privatgrundstücke oder Erschließungsstraße) sowie die Standorte für die Kabelverteilschränke rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorliegen sowie, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Kabeltrassen und die Standorte für die Kabelverteilschränke abzustimmen sind wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 20.10.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2022331 vom 17.05.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 17.05.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 17.05.2022 ist obenstehend aufgeführt. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.

Stellungnahme vom 27.10.2022 zur Fassung vom 12.09.2022 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" vom 12.09.2022.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 02.05.2022 mitgeteilt, erfolgt die Erschließung dieses Baugebietes über Niederspannungskabel und Kabelverteilschränke (vom Waldseeweg). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Kabeltrassen (Privatgrundstücke oder Erschließungsstraße) sowie die Standorte für die Kabelverteilschränke rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorliegen sowie, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Kabeltrassen und die Standorte für die Kabelverteilschränke abzustimmen sind wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 24.06.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg:

Stellungnahme:

Von Seiten der Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" vom 06.06.2025.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 27.10.2022 mitgeteilt, erfolgt die Erschließung dieses Baugebietes über Niederspannungskabel und Kabelverteilschränke (vom Waldseeweg). Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Kabeltrassen (Privatgrundstücke oder Erschließungsstraße) sowie die Standorte für die Kabelverteilschränke rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan vorliegen sowie, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten die Kabeltrassen und die Standorte für die Kabelverteilschränke abzustimmen sind wird zur Kenntnis genommen.

2.1.7 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 04.05.2022 von Bürger 5:

Stellungnahme:

Abschließend möchte ich außerdem noch mein Missfallen über die geplante Energieversorgung des Neubaugebietes Am Gierenbach mit einer Pelletanlage ausdrücken.

Die Wohnanlage Am Dürrenbühl mit 60 Wohneinheiten wird mit einer Kombination aus Pelletheizung und einer zuschaltbaren Gastherme energetisch versorgt. Theoretisch... Denn in Wirklichkeit hat seit über 5 Jahren die Pelletheizung nie korrekt funktioniert, es kam ständig zu massivem Rußausstoß, der z.B. meine Dachterrasse im Haus B unerträglich und dauerhaft verschmutzt hat, teilweise konnte man kaum atmen. Bei bestehender erheblicher Gesundheitsgefährdung wurde in den letzten Jahren, teil mit anwaltlichem Druck, immer wieder ein Abschalten der Pelletheizung von der Firma Techem erzwungen. Trotz ständiger Nachbesserungsversuche, gutachterlicher Stellungnahmen und baulicher Veränderungen konnte die Emissionsproblematik nie behoben werden! Seit Herbst letzten Jahres ist die Holzverbrennungsanlage deshalb derzeit völlig abgeschaltet, Da die Gastherme alleine nicht ausreicht, steht deshalb ein externes, mobiles, ölbetriebenes Heizelement zur Sicherung der Energieversorgung auf dem Parkplatz vor Haus B in der Martinstraße und ist (energieineffizient!) mit Schläuchen über den Garten mit dem Heizungskeller verbunden. Die Eigentümergemeinschaft hat über die Hausverwaltung Neff jetzt Klage gegen die Firma Techem eingereicht, da von deren Seite in 5 Jahren keine Lösung der Problematik erzielt werden konnte.

Vor Monaten hatte ich bereits ein Schreiben an das Bauamt Lindenberg gesendet, um bereits frühzeitig die Problematik einer weiteren Riesenrußschleuder Am Gierenbach zu vermeiden. Eine Antwort habe ich leider nie erhalten.... Und jetzt soll in dieser großen Wohnanlage erneut eine weder ökologisch sinnvolle noch nachhaltige Holzverbrennungsanlage verbaut werden! Feinstaubbelastungen und Rußausstoß werden die Folge sein und zu ständigen, auch juristischen, Problemen führen. Ich kann aus eigener, leidvoller Erfahrung nur davor warnen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Energieversorgung des Gebietes "Am Gierenbach" wird zur Kenntnis genommen. Es lassen sich keine Einwände erkennen, welche die vorliegende Bauleitplanung betreffen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 17.05.2022 von Bürger 9:

Stellungnahme:

Zum Punkt Straßenbeleuchtung habe ich bereits vor 2 Jahren an die Stadt geschrieben, ohne jegliche Rückmeldung zu bekommen.

Die Errungenschaft von LED - Leuchten ist für eine permanente Ausleuchten von wenig frequentierten Nebenstraßen eine Lichtverschmutzung - die in den Planungsunterlagen angeregte Sensorsteuerung sollte in ganz Lindenberg Einzug halten.

Ich hoffe sehr, dass ich die Beschlussgremien der Stadt nochmals zum Überdenken der vorliegenden Planung anregen konnte.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Straßenbeleuchtung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 19.05.2022 von Bürger 11:

Stellungnahme:

Des Weiteren stelle ich den Antrag, das im finalen Bebauungsplan eine Gebäudfertigstellungsfrist mit der Veräußerung der Grundstücke gekoppelt wird, damit eine potentielle Bebauung auch zeitnah erfolgt und nicht durch die teilweise "private" Veräußerung der Grundstücke es hier zu:

1. einer Möglichkeit der Bodenpreisspekulation kommt,
2. die Länge einer möglichen Bebauungsphase mit ihrer einhergehenden deutlichen Lärmbelästigung zeitlich gestreckt wird.

Hier muss in den Kaufverträgen bzw. Umwidmungsbeschlüssen (Gründland -> Bauland) entsprechende Verpflichtungen an Käufer und ggw. Inhaber der Wiese, denen private Grundstücksveräußerungen ermöglicht wird, hinsichtlich der Fertigstellung auferlegt werden, auch wenn es ein Stadt-ratsmitglied betrifft!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Es lassen sich jedoch keine Einwände oder Anregungen erkennen, die die Ebene des Bebauungsplanes betreffen.

Stellungnahme:

Gegen die Nummerierung der Gebäude (Hausnummer) im Bebauungsplanentwurf "Am Dürrenbühl Teil 2" stelle ich Widerspruch, da diese aufgrund von Doppelverwendung fehlerhaft ist. Die Nummer 2, 3 und 4 sind schon durch bestehende Gebäude vergeben und stehen somit nicht mehr zu Verfügung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Nummerierung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings entspricht die Nummerierung nicht der Hausnummer. Die Nummerierung soll nur eine Kennzeichnung der einzelnen Grundstücke ermöglichen. Die Nummerierung der Gebäude erfolgt nicht auf Ebene des Bebauungsplanes.

Stellungnahme:

Im persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister hob dieser hervor, dass zusätzlicher Parkraum geschaffen wird: "der den Anwohnern der Bestandsgebäude auch zur Verfügung stünde". Meine Rückmeldung war: "ob hier zusätzliche Verkehrsströme in der Straße "Am Dürrenbühl" durch "Parktourismus" erzeugt werden soll"? Die Martinstraße wird schon als Abkürzung zum Waldseebad verwendet, da liegt es nahe, dass Parkgebührensparer dann die neuen Parkmöglichkeiten nutzen werden. Um dies zu verhindern, stelle ich den Antrag, dass die Straße "Am Dürrenbühl" im Einmündungsbereich der Sedanstraße mit einem Verkehrsschild "Einfahrt Verboten für Kraftfahrzeuge aller Art" + "Liefer- u. Anliegerverkehr Frei" zukünftig beschildert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Antrag auf eine Beschilderung des Einmündungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Allerdings betrifft dies nicht die Ebene der Bauleitplanung. Etwaige Verkehrsregelnde Maßnahmen betreffen die Vollzugsebene.

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf das Gespräch mit dem Bürgermeister (Bürgermeister-Sprechstunde) am 20. April und der weiteren Prüfung des Bebauungsplanentwurfes "Am Dürrenbühl Teil 2" muss ich feststellen, dass der "Drops schon gelutscht" ist.

Hier wurde akribische Vorarbeit geleistet, ein hochpreisiges Baugebiet im Nahbereich eines Erholungsgebietes zu entwickeln. Alpenpanoramablick über die im Sommer grauen Alpen des Westallgäus zu ermöglichen und dadurch auf Jahrzehnte die innstädtische Gebäudelandschaft zu ruinieren und das auf Kosten der Anwohner "Am Dürrenbühl" und "Waldseeweg" durch erhöhte Personengefährdung, Verkehrs- und Lärmbelästigung. Es zeigt sich immer wieder, Verluste zu sozialisieren und Gewinne zu personalisieren ist auch im 22. Jahr des neuen Jahrhunderts das Maß aller Dinge?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die abschließenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Abwägungsvorgang stattfindet. Die Planungshoheit der Stadt bleibt unangetastet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 21.03.2022, schriftliche Stellungnahme vom 23.05.2022 von Bürger 12 (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

10.1.1.3 - Die Feststellung, die Gemeinde beabsichtige, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern, entspricht offenbar schon zum Zeitpunkt des Planbeschlusses nicht der Realität. Laut Zeitungsbericht vom 23.03.2022 hat die Stadt nur über 2 von 7 Bauplätzen (unabhängig von der jeweiligen Baumasse) die Vergabehoheit.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird angepasst. Die Stadt beabsichtigt ca. 1/3 der Bauplätze in ihr Eigentum zu bringen.

Stellungnahme vom 11.07.2025 zur Fassung vom 09.05.2025 von Bürger 24 sowie Stellungnahme vom 13.07.2025 von Bürger 25:

Stellungnahme:

2.) Die geheime Bebauungsplanung DB2, ca. 2011/12 zw. IVG, Stadt und Herrn xxxxx - es wurde Stillschweigen vereinbart - ist erst nach dem Verkauf unserer Alpenpanorama -Wohnanlage aus dem Sack gelassen worden -ein fragwürdiges Vorgehen ihren Bürgern gegenüber.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den Jahren 2011/12 werden zur Kenntnis genommen und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Dürrenbühl Teil 2" dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Als kinderreiche Gemeinde soll Lindenberg i. Allgäu auch zukünftig für junge Familien attraktiv gehalten und in diese Richtung weiterentwickelt werden. Dies ist notwendig, um auch weiterhin mittel- und langfristig eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erhalten zu können. Dabei lässt sich auch feststellen, dass der Bereich des Hauptortes, u.a. auf Grund seiner bestehenden und im Gemeindegebiet am stärksten entwickelten Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bäckerei, Kirche etc.) noch vor den anderen Ortsteilen in der Gunst möglicher Bauherren steht. Auf Grund dieser Tatsache wurde die Bauleitplanung im Bereich des Hauptortes konkret ins Auge gefasst, um diesen bewusst zu stärken. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. Auf dem Gebiet der Stadt Lindenberg i. Allgäu gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Zwar ist die Stadt Lindenberg i. Allgäu bemüht, auch Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen und zu reaktivieren, diese allein reichen jedoch zur Deckung des Bedarfes nicht aus. Der Stadt Lindenberg i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Der Standort des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem aktuellen Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen für Familien auf dem Gebiet der Stadt Lindenberg zu erschließen und so die Abwanderung in andere Gemeinden oder das Umland zu reduzieren. Zudem ist der Bereich durch die Straßen "Am Dürrenbühl" und "Waldseeweg" bereits erschlossen.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet (siehe Anhang).

Die Alternative 2 wurde gewählt, weil in hier am wenigsten in das natürliche Gelände eingegriffen werden muss und der Aufwand für die Erschließungsstraße von Süden/Südosten am geringsten ist. Eine Erschließung vom "Waldseeweg" aus ist aufgrund des Ausbauzustandes nicht möglich. Auch die einzuhaltenden Waldabstände können mit der Alternative 2 problemlos umgesetzt werden.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Innerhalb des Bereichs ist eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1) und ein allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) vorgenommen. Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) soll der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.
- Die Zulässigkeiten im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) entsprechen denen des angrenzenden Baugebietes, da es sich hier um eine Zukaufsfläche handelt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche für die Typen 1-3 wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Dies ist in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie der Topografie des Baugebietes erforderlich.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen, maximale Erdgeschoß-Fußbodenhöhen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäudes- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung, dass Brüstungen oder Geländer, welche nicht überwiegend transparent ausgeführt werden, bei

der Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe zu berücksichtigen sind, soll verhindert werden, dass die entsprechenden Brüstungen bzw. Geländer als massiver Teil der Außenwand wahrgenommen werden und somit eine größere Wandhöhe als städtebaulich erwünscht erreicht wird. Überwiegend transparent bedeutet, dass lediglich die Zwischenstäbe bzw. Stützpfeiler nicht transparent sein müssen. Insgesamt müssen 90 % des Geländers transparent ausgeführt werden.

- Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 1) bzw. als Hausgruppe (Typ 2 und 3) umgesetzt werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des geplanten Baugebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar. Dies ist auch in Hinblick auf die Topografie sinnvoll.

Möglichkeiten der Festsetzung:

überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche

Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

- Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind danach unter anderem auch Terrassen mit einer Tiefe bis 2,50 m ab Gebäudekante, die auf offen einsehbaren (nicht verkleideten) Stützen ausgeführt werden zulässig. Bei der Terrasse darf es sich dabei nicht um einen Gebäudeteil des Wohnhauses handeln. Ob eine Terrasse im Garten eines Wohnbaugrundstückes noch ein Gebäudeteil des Wohnhauses ist, beurteilt sich allein nach ihrer räumlichen Beziehung zum Wohnhaus unter baulich-konstruktiven Gesichtspunkten.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen, sowie seiner stark hangigen und peripheren Lage im Gemeindegebiet wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Durch die Festsetzung soll insbesondere die bauliche Entwicklung im Sinne der Gebietsstruktur gesteuert werden. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Möglichkeiten bzw. Folgen der festgesetzten Wohnungsanzahl (kein Mehrgenerationenhaus, keine Einliegerwohnung) werden von der Stadt gesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung nicht als Grundzug der Planung eingestuft, so dass im Einzelfall und unter Beteiligung der Stadt die genannten Sachverhalte geprüft und entschieden werden können.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Wendeschleife, Wendehammer, Ring-Erschließung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer mündet. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxelige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen je nach Lage im Plangebiet die Errichtung eines Satteldaches, Pultdaches, Flachdaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen.
- Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die Vorschriften zur Aufständerung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf Flachdächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständerungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Regelungen zu Stellplätzen und Garagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. C. Epping)

Anhang

Alternative 1
vom 24.10.2018



Alternative 2
vom 22.11.2019

