

Stadt Lindenberg im Allgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	12
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	14
5	Hinweise und Zeichenerklärung	15
6	Satzung	20
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	22
8	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	30
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	34
10	Begründung – Sonstiges	36
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	38
12	Begründung – Bilddokumentation und Schattenstudie	39
13	Verfahrensvermerke	42

- 1 Rechtsgrundlagen**
- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2019 (GVBl. S. 686)

2

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

2.1



Wohnen, Pflege
und Service

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohnungen für den dauerhaften Aufenthalt
- Wohnappartements für die kurzzeitige Versorgung
- Pflegehotel
- Sozialstation
- Hauswirtschaftliche Dienstleistungen
- Betreuungsdienst
- Tagespflege und Pflegedienst
- Gastronomie
- Der Einrichtung zugeordnete Büro- und Besprechungsräume sowie Räume für Dienstleistungen, z.B. Friseur, Physiotherapie, Veranstaltungsräume, Lagerräume, z.B. für Wäsche
- Sozialräume (Umkleieräume, Küchen und sonstige Aufenthaltsräume, Büro) für das Personal, welche in der Grundfläche untergeordnet sind
- Küche (inkl. Lagerräumen, Kühlräumen für Lebensmittel)
- Wohnungen für Mitarbeiter
- Tiefgarage
- Stellplätze
- Zufahrten
- Versorgungsanlagen

- 2.2 GR m² **Maximal zulässige Grundfläche** bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit eventuell festgesetzten Abgrenzungen von unterschiedlichem Maß der Nutzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3 **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche** Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 500 m² überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
 - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH m ü. NN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN** bezogen auf das jeweilige Baugrenze und Nutzungskordel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
- Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.7

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

In den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, und nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

2.8



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.11  **Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Einfahrt/Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Flächen für **Versorgungsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung);
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16 **Versickerung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, entweder über Zisternen gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter (Mühlbach) zuzuleiten oder über die Regenwasserkanalisation (in Abstimmung mit dem Abwasserverband Rothach) abzuführen.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

- 2.17  Öffentliche **Grünfläche als Parkanlage**, Zisternen sind zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  Private **Grünfläche als Garten und Abstandsgrün**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Wasserfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Bodenbeläge auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen** Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind für
 - Stellplätze und
 - Zufahrten und andere untergeordnete Wege
ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen Produktionsablaufes oder regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen, sowie für den Bereich der Tiefgaragenzufahrt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21 **Lärmschutztechnische Bestimmungen** Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, mit folgendem Inhalt:
 - Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmmin- derungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gum- mipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.
 - Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
 - Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschanke) auszustatten. Die Bedienelemente zur Öff- nung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.22



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.23



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 **Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u. g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Sand-Birke	Betula pendula
Walnussbaum	Juglans regia
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Wuchsklasse

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

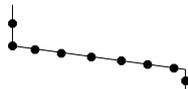
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Sträucher

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alpen-Heckenkirsche	<i>Lonicera alpigena</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Alpen-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

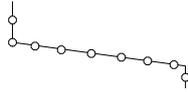
2.25



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichen Arten von Grünflächen

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

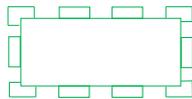
2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" der Stadt Lindenberg im Allgäu

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

2.28



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt, abweichend von Art. 6, Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuge-rechnet wird und die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 3.2 Heckenpflanzungen** Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zur öffentli-chen Verkehrsfläche einzuhalten (Stammmitte).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
- 3.3 Freiflächengestaltung des Bauquartiers** Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dau-erhaft zu erhalten. Kies-, Schotter- und sonstige Materialschüttun-gen sowie Kunstrasen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
(Art. 81. Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen so montiert werden, dass sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungs-winkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Materialien** Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dach-pfannen) zulässig.
Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen

(Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.6 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer. Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

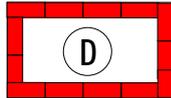
4 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



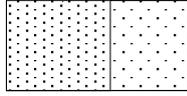
Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.2



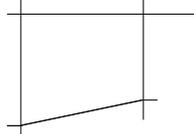
Umgrenzung von **Gesamtanlagen (Ensembles)**, die dem Denkmalschutz unterliegen, außerhalb des Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

27/2

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.5

Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Durch den geplanten Abriss entfallen Nistplätze. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Durch den geplanten Abbruch entfällt ein Nistplatz des Mauerseglers sowie weitere potenzielle Bruthöhlen für Gebäudebrüter (z.B. Haussperling). Der Verlust der Nistplätze muss durch Anbringen von Nistkästen am umliegenden Gebäudebestand (Hirschstraße 11) ausgeglichen werden (mind. vier Nistkästen für Mauersegler und Haussperlinge, z.B. zwei Schwegler Mauerseglerkästen Typ Nr. 17A (3fach)). Als dauerhafte Lösung sind geeignete Nistkästen für den Mauersegler im geplanten Neubau zu integrieren.

- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 01.07.2020.

5.6



Vorhandener Baum (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit des Baumzustandes, nähere Informationen sind dem Protokoll der Baumkontrolle, Meyers Baumpflege GbR, Fassung vom 21.02.2020 zu entnehmen; siehe Planzeichnung)

Bei Rodung der Bäume sind diese laut Planzeichnung zu ersetzen.

5.7

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten, wenn möglich, erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.8

Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten

nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.9 Niederschlagswasser und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

5.10 Brandschutz

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96m³/n über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung 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.

Die geforderte Löschwassermenge ist schriftlich nachzuweisen (mind. Fließdruck 1,5 bar). Die Zufahrt zu dem Schutzobjekt ist nach den Muster-Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" Fassung Februar 2007 auszuführen. Die Muster-Richtlinie entspricht der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken".

5.11 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Hierzu wurde bereits ein Bodengutachten (Geotechnischer Bericht vom 28.02.2020, BauGrund Bad Wurzach) erstellt. Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Lindenberg im Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Bei der Errichtung von PV-Anlagen ist darauf zu achten, dass diese so angebracht und betrieben werden, dass an den schützenswerten Räumen nach DIN 4109 der bestehenden und bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten. Mess- und Beurteilungsvorschrift sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der LAI vom 08.10.2012.

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung (naheliegende landwirtschaftliche Flächen) können trotz sachgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen entstehen, diese sind entschädigungslos zu akzeptieren und zu dulden.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindenberg im Allgäu eingesehen werden.

5.12 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen

ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindenberg im Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Stadtrat der Stadt Lindenberg im Allgäu den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus" in öffentlicher Sitzung am 20.07.2020 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.07.2020.

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.07.2020 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan mit Ansichten, Grundrisse EG und 1.OG sowie Grundrisse 2. und 3.OG) jeweils in der Fassung vom 07.04.2020. Es werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlicher Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umriss, die Gebäudehöhen, die Dachformen und Dachneigungen gemäß der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abbilden.

Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Höhen dürfen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen überschritten werden, soweit dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 01.07.2020 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

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

§4 In-Kraft-Treten

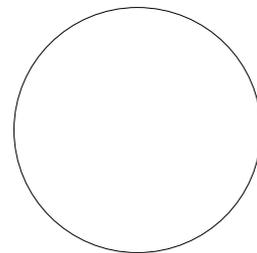
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus" der Stadt Lindenberg im Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindenberg im Allgäu, den

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung seniorengerechtem Wohnraum mit Pflegestützpunkt.
- 7.1.1.2 Das ca. 0,70 ha große Plangebiet befindet sich in der Stadt Lindenberg i. Allgäu zentrumsnah in südwestlicher Richtung, angrenzend an die "Bräuhausstraße" und "Hirschstraße".
- 7.1.1.15 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 7.1.1.16 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogener Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zentrumsnah in der Stadt Lindenberg i. Allg. Er umfasst das Gelände der bisherigen Gastwirtschaft 'Zum Bräuhaus' einschließlich Parkplatz und der angrenzenden alten Stadthalle.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt an die Bräuhausstraße im Südwesten und im Süden an die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstücks Fl. Nr. 28/2. Im Südosten stellt die Hirschstraße die Grenze des Geltungsbereiches dar, im Nordosten ein Fußweg und im Nordwesten der Lindenerger Bach.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 16/3 (Teilfläche), 25, 26, 27, 27/2, 29, 29/2, 41 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich das Gebäude einer ehemaligen Gaststätte mit einer Garagenanlage und die alte Stadthalle, die alle zur Realisierung des Vorhabens abgebrochen werden. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Altersquotient (Anzahl der 65-Jährigen oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) im Landkreis Lindau wird von 38,5 im Jahr 2018 auf 55,9 im Jahr 2038 steigen (vgl. Bayerische Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern). Aus diesem Anstieg ergibt sich ein dringendes Erfordernis, weiteren seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum auch in der Stadt Lindenberg i. Allg. zu schaffen.

7.2.2.2 Im Bereich der Kreuzung "Bräuhausstraße/Hirschstraße" beabsichtigt ein Vorhabenträger Wohngebäude für seniorengerechtes Wohnen mit Pflegestützpunkt zu errichten. Auf Grund der Nähe zum Ortskern bietet sich der Bereich besonders gut für dieses Vorhaben an. Auf der Fläche befindet sich eine ehemalige, nicht mehr bewirtschaftete und renovierungsbedürftige Gaststätte und die alte, baufällige Stadthalle von Lindenberg.

7.2.2.3 Da die bestehende Bebauung zum Teil sehr sanierungsbedürftig ist, die Lage des Grundstückes aber innenstadtnah und damit gut an die Versorgungs- und Infrastruktur der Stadt angeschlossen ist, bietet sich die Nutzung für den Neubau einer seniorengerechten Wohn- und Pflegeeinrichtung an. Die Stadt Lindenberg i. Allg. sieht die Notwendigkeit der Errichtung von seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnraum sowie eines Pflegestützpunktes und beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
 - 1.2.5 Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.
 - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
 - 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
 - 8.2 In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.
- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 7.2.3.4 Die Stadt Lindenberg im Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt in dem Bereich Flächen für den Gemeinbedarf, Fläche mit Baudenkmal und Sonderbauflächen dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Da kein Baugebiet gem. den §§ 2-11 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt wird, wird als Darstellung die gemischte Baufläche gewählt (M). Aus der gemischten

Baufläche können u.a. Urbane Gebiete (MU) oder Mischgebiete (MI) entwickelt werden, deren Gebietscharakter den geplanten Nutzungen am ehesten entspräche.

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

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Beim Planbereich handelt es sich um eine wiedergenutzte Fläche im Innenbereich und somit um eine den Zielen des LEP Bayerns entsprechende Maßnahme der Nachverdichtung. Der Standort ist für die vorgesehene Nutzung aufgrund seiner Topographie als ebenes Gelände mit bestehender fußläufiger Anbindung an Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, an Arztpraxen und medizinische Einrichtungen bestens für die Unterbringung von Senioren geeignet.
- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf ein an das Plangebiet angrenzendes Baudenkmal (Hirschstr. 11; Schulhaus) hingewiesen. Dieses soll in den entsprechenden Plänen kartiert werden. Baumaßnahmen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Zudem wurde auf eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Mauerseglers hingewiesen und auf die Abstimmung des Bauträgers „Gepflegt Leben und Wohnen am alten Bräuhaus GmbH“ mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bezüglich der Versickerung des Niederschlags.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das geplante Wohnvorhaben mit Pflegestützpunkt und Serviceleistungen im Innenbereich der Stadt Lindenberg i. Allgäu planungsrechtlich zu sichern. Damit soll eine sowohl städtebaulich als auch sozial wertvolle Nachnutzung der Fläche erreicht werden.
- 7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauvorhaben soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen.
- 7.2.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" wird sichergestellt, dass die Art und der Umfang der möglichen Bebauung bereits zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses feststehen und für jedermann nachvollziehbar sind. Vorhaben abseits der im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten Gebäude sind somit ausgeschlossen. Dadurch erfolgt die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin. -
- 7.2.4.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
 - bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- die zulässige Grundfläche liegt bei 7000 m² und folglich unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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

7.2.5 Immissionsschutz

7.2.5.1 Von den geplanten Stellplätzen sowie der geplanten Tiefgarage wirken Lärm-Immissionen auf angrenzende, schützenswerte Nutzungen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro Sieber (Stellungnahme vom 16.06.2020) erstellt.

Die geplante Tiefgarage mit ca. 61 Stellplätzen soll den geplanten Wohneinheiten dienen und weist somit einen klaren Anlagenbezug auf, daher sind die Lärm-Emissionen diesbezüglich gemäß den Maßgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet worden.

7.2.5.2 Die geplanten Stellplätze entlang der Hirschstraße sollen öffentlich gewidmet werden und sind somit gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu bewerten. Gemäß der 16. BImSchV ist kein Spitzenpegelkriterium einzuhalten und mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts ist nicht zu rechnen.

7.2.5.3 Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm zeigt, dass die Werte im Tageszeitraum um mindestens 14 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden, wenn die Regenrinne der Tiefgarage nach dem Stand der Lärminderungsmaßnahmen ausgeführt wird.

7.2.5.4 Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan lärmschutztechnische Bestimmungen (lärmmindernde Ausführung der Regenrinne der Tiefgarage) enthalten.

7.2.5.5 Um vor störenden Lichtimmissionen durch PV-Anlagen zu schützen wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die PV-Anlagen so zu installieren und zu betreiben sind, dass keine erheblichen Belästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch Blendung auftreten.

7.2.6 Schattenstudie

- 7.2.6.1 Frühjahr und Herbst: Die Daten der Tag- und Nachtgleiche (20.03. und 22.09) stellen einen guten Mittelwert im Jahresverlauf dar. Sie besitzen also die höchste Aussagekraft und sind gesondert zu betrachten. Der Schattenwurf der Neubauten fällt zu diesen Jahreszeiten vor allem auf das eigene Grundstück. Erst gegen 18:30, wenn die Sonne tiefer steht, macht sich ein längerer Schatten bemerkbar. Durch die dazwischen liegende Straße "Hirschstraße" werden die östlich liegenden Nachbargebäude nur geringfügig beschattet.
- 7.2.6.2 Winter: Zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.) geht die Sonne später auf und früher unter und steht im Tagesverlauf insgesamt am niedrigsten. Dies macht sich auch beim Schattenwurf bemerkbar, die Schatten werden insgesamt länger. Die Nachbarbebauung im Norden ist den Großteil des Tages vom Schatten der Neubauten betroffen wohingegen die Nachbarbebauung im Westen vormittags stärker als zu anderen Jahreszeiten beschattet wird.
- 7.2.6.3 Sommer: Die Sommersonnwende (21.06.) stellt das andere Extrem im Vergleich zum Winter dar. Es handelt sich dabei um den längsten Tag, die Sonne steht im Tagesverlauf auch in unseren Breitengraden fast senkrecht und geht sehr früh auf bzw. sehr spät unter. Der Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus findet den Großteil des Tages auf dem eigenen Grundstück statt, die nördlichen Nachbarn sind nicht betroffen. Einzig ab dem frühen Abend (ca. 19.30 Uhr) wirft der Geschosswohnungsbau kurz einen Schatten auf die östlichen Nachbarn.
- 7.2.6.4 Fazit: Die Schattenstudie zeigt auf, dass die benachbarten Gebäude durch die unterschiedlichen Sonnenstände nicht übermäßig durch den Schattenwurf der Neubauten betroffen sind. Insgesamt beeinträchtigt der Schattenwurf der Neubauten die Wohn- und Aufenthaltsqualität der benachbarten Wohnbebauung in nur geringem Maße. Der im nördlichen Plangebiet liegende Weg sowie die im westlichen Plangebiet liegende Grünfläche vergrößern den Abstand der Bestandsbebauung zur geplanten Bebauung, wodurch der Schattenwurf der neu entstehenden Gebäude auf die umliegende Bebauung verringert wird.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.7.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Wohnen, Pflege und Service" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Definition der Art der Nutzung erfolgt als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Andere Nutzungen sind nicht zulässig

7.2.7.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GR) im Plangebiet sind genau auf die vorgesehenen Gebäude zugeschnitten, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet sind.
- 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 weitergehende 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).
- Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen entsprechendes Maß festgesetzt.

7.2.7.3 Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Diese wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt.

7.2.7.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass das Vorhaben, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet, errichtet werden kann.

7.2.8 Infrastruktur

7.2.8.1 In räumlicher Nähe sind wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmitteleinzelhandel, Medizinbedarf, Arztpraxen etc. zu Fuß erreichbar

7.2.8.2 Der Bereich der bestehenden Zisterne im westlichen Bereich der Planung wird als Versorgungsfläche (gelb) festgesetzt.

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Hirschstraße und Bräuhausstraße ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über „Blumenstraße“ und „Sedanstraße“ besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße B32 sowie B 308. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt gegeben. Weiterhin ist im nördlich gelegenen Heimenkirch ein Anschluss an den Zugverkehr vorhanden.

7.2.10 Wasserwirtschaft

7.2.10.1 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.2.10.2 Das anfallende Niederschlagswasser wird entweder über Zisternen dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Mühlbach) zugeleitet oder über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**8.1.1 Umweltprüfung**

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

8.2.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche, bereits bebaute Fläche im südwestlichen Stadtgebiet von Lindenberg i. Allgäu. Die Fläche umfasst das Gelände der Alten Stadthalle sowie des ehemaligen Bräuhauses; sie ist durch die bestehenden Gebäude sowie weitgehend versiegelte Außenanlagen gekennzeichnet. Da direkt angrenzend westlich des Plangebietes der "Mühlbach" verläuft, ist die etwa 10 m breite Fläche innerhalb des Plangebietes östlich des "Mühlbaches" unversiegelt und dient als Schutz des Fließgewässers. Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbauten umgeben. Erschlossen wird die Fläche über die östlich verlaufende Hirschstraße.

8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche, zu einem großen Teil bereits versiegelte Fläche (Bestandsgebäude wie ehemaliges Bräuhaus, eine Garage und Nebengebäude sowie zahlreiche Stellplätze). Im nördlichen und westlichen Bereich des Gebietes besteht eine kleine Wiesenfläche. An der Böschungskante des westlich verlaufenden "Mühlbaches" befinden sich auf dieser Wiese fünf Bäume (Berg-Ahorn, Erlen, Weide). Auf der östlichen Parkplatzfläche stehen eine Birke und eine Linde. Im Plangebiet konnten potentielle Habitate für den Haussperling, den Mauersegler sowie für Fledermäuse erhoben werden. Eine abschließende Beurteilung über die Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse kann erst nach einer

Ausflugskontrolle gemacht werden. Genauere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen (Büro Sieber, Fassung vom 01.07.2020).

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Feldgehölz am südlichen Stadtrand von Lindenberg" (Nr. A8325-0048-001) liegt etwa 200 m östlich des Plangebietes. Weitere Biotop befinden sich ca. 520 m östlich ("Straßenhecken südlich Lindenberg", Nr. A8425-0166-001) bzw. 640 m nordöstlich ("Hochstaudenflur und Flachmoorrest am südlichen Stadtrand von Lindenberg", Nr. A8325-0049-001). Das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301) liegt etwa 1.000 m nordwestlich des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe und somit nicht im Wirkraum der Planung.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von würmeiszeitlichen Moränenablagerungen geprägt. Aus dem anstehenden lehmigen Gestein der Würmeiszeit hat sich vorherrschend Braunerde entwickelt. Die Böden sind fast vollständig versiegelt und deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; Parkplatzflächen). Auf Grund der derzeitigen Nutzung können die vorkommenden Böden, mit Ausnahme der Wiesenflächen, ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe kaum oder gar nicht ausüben.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Direkt westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der "Mühlbach". Der Bach verläuft in einem Graben mit steiler Böschung. Auf Grund der Morphologie des Gewässerbettes sowie der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen zu rechnen. Durch die Nutzung des ehemaligen Bräuhauses ist das Plangebiet bereits an die städtischen Schmutzwasserleitungen angeschlossen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte Fläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang auf der Wiesenfläche entlang des "Mühlbaches" Kaltluft bilden kann. Im Gewässerrandstreifen sowie vereinzelt auf der restlichen Fläche befinden sich Gehölze, wodurch sich in geringem Umfang Frischluft bilden kann. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im südwestlichen Stadtgebiet von Lindenberg i. Allgäu. Im Bestand der Fläche befinden sich das ehemalige Bräuhaus sowie dazugehörige Nebengebäude. Wanderwege führen am Gebiet nicht vorbei. Direkt angrenzend entlang der Hirschstraße führt jedoch eine Radroute am Plangebiet vorbei, sodass der Fläche eine indirekte Bedeutung für die Erholung zukommt (Teil des Stadtbildes für vorbeifahrende Radler). Das Plangebiet ist von keiner Seite her gut einsehbar, da es in bereits bestehender Wohnbebauung liegt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, geht durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Habitats, die beim Abriss der Bestandsgebäude sowie der Rodung der Bestandsbäume innerhalb des Plangebietes zerstört werden, sind durch entsprechende Maßnahmen zu ersetzen. Genauere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen (Büro Sieber, Fassung 01.07.2020).
- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotop von der Planung nicht betroffen.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da die Fläche bereits fast vollständig versiegelt ist, werden die Funktionen der betroffenen Böden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe der bereits versiegelten und voraussichtlich noch zu versiegelnden Fläche ist mit insgesamt etwa 0,5 ha noch gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Da das Plangebiet bereits fast vollständig versiegelt ist, wird durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser nicht zusätzlich eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate im Vergleich zum Bestand nicht. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind aus diesem Grund sowie auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Im Zuge des Bauvorhabens werden zwar wenige Bäume gerodet, jedoch werden im Gewässerrandstreifen sowie innerhalb und am östlichen Rand des Plangebietes eine Mindestanzahl an Gehölzen gepflanzt, die über die im Bestand vorhandenen Bäume hinausgeht. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Somit erhöht sich die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung innerhalb der Fläche. Auf Grund der bereits vorhandenen Versiegelung kommt es zu keiner wesentlichen Neuversiegelung innerhalb der zu bebauenden Fläche. Kleinklimatischen Veränderungen sind daher nicht zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes wirkt sich die geplante Bebauung nicht auf das Landschaftsbild aus. Die Neupflanzung von zahlreichen Bäumen (siehe oben), vor allem die Eingrünung der Fläche im Osten, wertet das Ortsbild maßgeblich auf. Auch in Hinblick auf die Naherholung (angrenzender Radweg) gewinnt die Fläche an Erholungswirkung.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Im westlichen Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die zur Sicherung des Uferbereiches sowie des "Mühlbaches" dient. Die Fläche kann aber auch als "Garten" von den dort arbeitenden Menschen oder den Bewohnern beispielweise während der Mittagspause genutzt werden.
- 8.2.3.3 Auf der privaten Grünfläche sowie innerhalb und am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Mindestzahl von Gehölzen zu pflanzen, die über die im Bestand vorhandenen Bäume hinausgeht. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 8.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 8.2.3.6 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden Hecken aus Nadelgehölzen in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 8.2.3.7 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.
- 8.2.3.8 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.
- 8.2.3.9 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 8.2.3.10 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.

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Materialien und Farben. Im Übrigen gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum für das Bauvorhaben.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden verkürzte Abstandsflächen festgesetzt (Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO). Da hier eine innerörtliche Situation im Bestandsgebiet vorliegt und die ursprüngliche, städtebauliche Gestalt von Lindenberg i. Allgäu erhalten bleiben soll, ist die geplante dichtere Bebauung und Abstandsflächenverkürzung von 1 H auf 0,4 H verträglich. Durch die gewählte Regelung werden auch die Funktionen der Abstandsflächen (Brandschutz, Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) nicht beeinträchtigt.

9.2.1.2 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäuden minimieren. Darüber hinaus ist das Vorhaben durch die öffentliche Umfahrungsstraße für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar.

9.2.1.3 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass durch das Vorhaben kaum Veränderungen zu erwarten sind. Da für das Vorhaben Bestandsgebäude überplant werden, sind für die angrenzenden Gebäude geringe weitere Verschattungen zu erwarten (siehe hierzu Ziffer 7.2.5 Schattenstudie). Der Belang "Belichtung" wurde bei den vorliegenden Planungen ausreichend berücksichtigt. Auch die Belange der Belüftung werden nach Ansicht der Stadt Lindenberg i. Allgäu berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barriere-Funktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.

9.2.2 Heckenpflanzungen und Freiflächengestaltung des Bauquartiers

- 9.2.2.1 Zwischen Hecken und öffentlichen Verkehrsflächen soll ein Bereich von 70 cm freihalten werden, um die Gestaltung und die Zugänglichkeit des Straßenraums zu verbessern. Zusätzlich dient die Maßnahme im Winter der Unterbringung des geräumten Schnees.
- 9.2.2.2 Im Sinne einer ortstypischen, hochwertigen Freiraumgestaltung, die die bestmögliche Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher bietet sind Kies-, Schotter- und sonstige Materialschüttungen sowie Kunstrasen auf den nicht baulich genutzten Freiflächen unzulässig. Fußwege, Plätze und Verkehrsflächen sowie Spritzschutzmaßnahmen entlang der Gebäude sind als bauliche Anlagen von dem Verbot ausgenommen. Ergänzend dient die Maßnahme auch dem Klimaschutz, da Grünflächen Hitze besser absorbieren können.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. durch Erschließungs- und Kosten- sowie Nutzungsvereinbarungen Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 7.030 m²

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen mit sonstiger Art der baulichen Nutzung "Wohnen, Pflege und Service"	4.439	63,1 %
Versorgungsflächen	19	0,3 %
Private Grünfläche	427	6,1 %
Öffentliche Grünfläche	310	4,4 %
Wasserfläche	159	2,3 %
Verkehrsflächen Straße	1.347	19,2 %
Verkehrsflächen Zweckbestimmung Parkplatz	285	4,0 %
Verkehrsflächen Zweckbestimmung Fußgängerbereich	44	0,6

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach, Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Leitungen der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu GmbH; weitere Energieträger können nach Maßgabe des Vorhabenträgers verwendet werden.

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

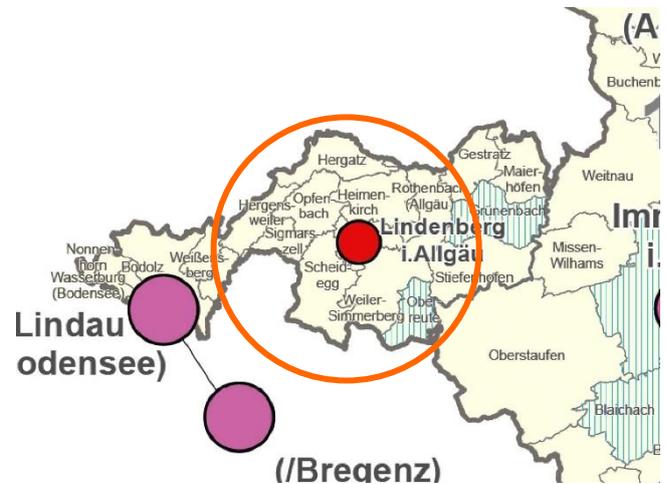
10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

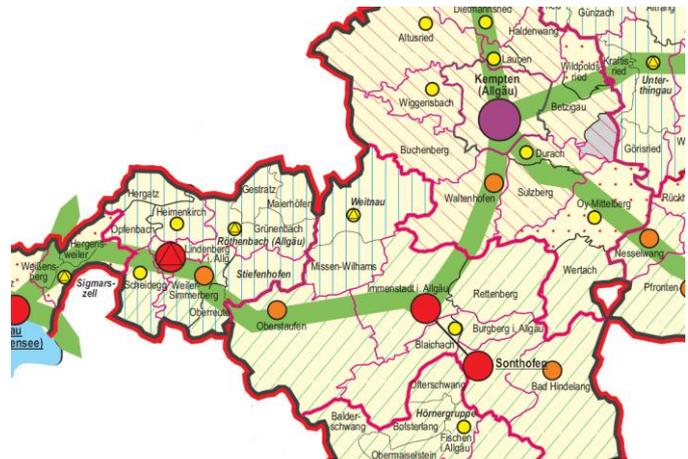
10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 01.07.2020 wurden folgende Punkte berichtigt oder ergänzt:

- Redaktionelle Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Redaktionelle Ergänzung der Hinweise (Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie)
- Redaktionelle Ergänzungen der städtebaulichen Begründung (Immissionsschutz)
- Weitere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

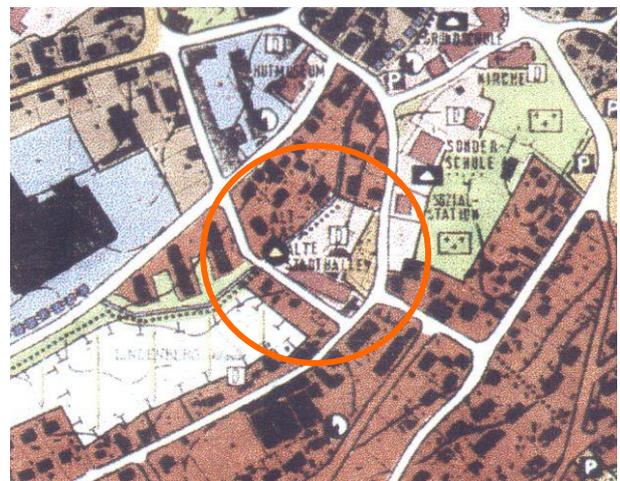
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemein ländlicher Raum" sowie "Mittelzentrum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Darstellung als Mittelzentrum, sowie bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Flächen für den Gemeinbedarf, Fläche mit Baudenkmal und Sonderbauflächen



Blick von Südwesten auf das ehem. Bräuhaus



Blick von Süden auf das ehemalige Bräuhaus (rechts) und die benachbarte alte Stadthalle



Blick von Nordosten auf die Rückseite des ehem. Bräuhauses (links) und die alte Stadthalle



Blick von Nordosten auf das
ehem. Bräuhaus mit Nebenge-
bäude (Kegelbahn)



Blick von Osten auf das ehem.
Bräuhaus (rechts), die alte Stadt-
halle und den Parkplatz



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Wintersonnwende (22.12.), 15.03 Uhr: Langer Schattenwurf durch niedrigen Sonnenstand.



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche (20.03.), 15.02 Uhr: Durch den dazwischenliegenden Mühlbach im Westen sowie der Straße im Norden (rechts im Bild) ist die angrenzende Nachbarbebauung nicht übermäßig durch den Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus betroffen.



Schattenstudie zum Zeitpunkt der Sommersonnwende (21.06.), 15.01 Uhr: Der Schattenwurf des Geschosswohnungsbaus findet den Großteil des Tages auf dem eigenen Grundstück statt.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.11.2019. Der Beschluss wurde am 16.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den

 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 10.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 16.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.05.2020 bis 26.06.2020 (Billigungsbeschluss vom 27.04.2020; Entwurfsfassung vom 27.04.2020; Bekanntmachung am 14.05.2020). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 27.04.2020 (Billigungsbeschluss vom 27.04.2020; Bekanntmachung am 14.05.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 18.12.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 15.05.2020 (Entwurfsfassung vom 27.04.2020; Billigungsbeschluss vom 27.04.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindenberg i. Allgäu, den

 (E. Ballerstedt, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 20.07.2020 über die Entwurfsfassung vom 01.07.2020.

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "ehem. Bräuhaus" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Lindenberg i. Allgäu, den
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)

13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i- Allgäu wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ehem. Bräuhaus" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindenberg i. Allgäu, den

Plan aufgestellt am: 27.04.2020
Plan geändert am: 01.07.2020

Planungsteam Büro Sieber, Lindau (B):

Stadtplanung	Sylvia Liebmann
Landschaftsplanung	Astrid Toth
Immissionsschutz	Philipp Kurz
Artenschutz	Felix Steinmeyer

Verfasserin:

.....
(i.A. S. Dipl. Ing. Astrid Toth, MSc)

Stadtplanung, Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers sowie auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung: "Büro Sieber Originalfassung".