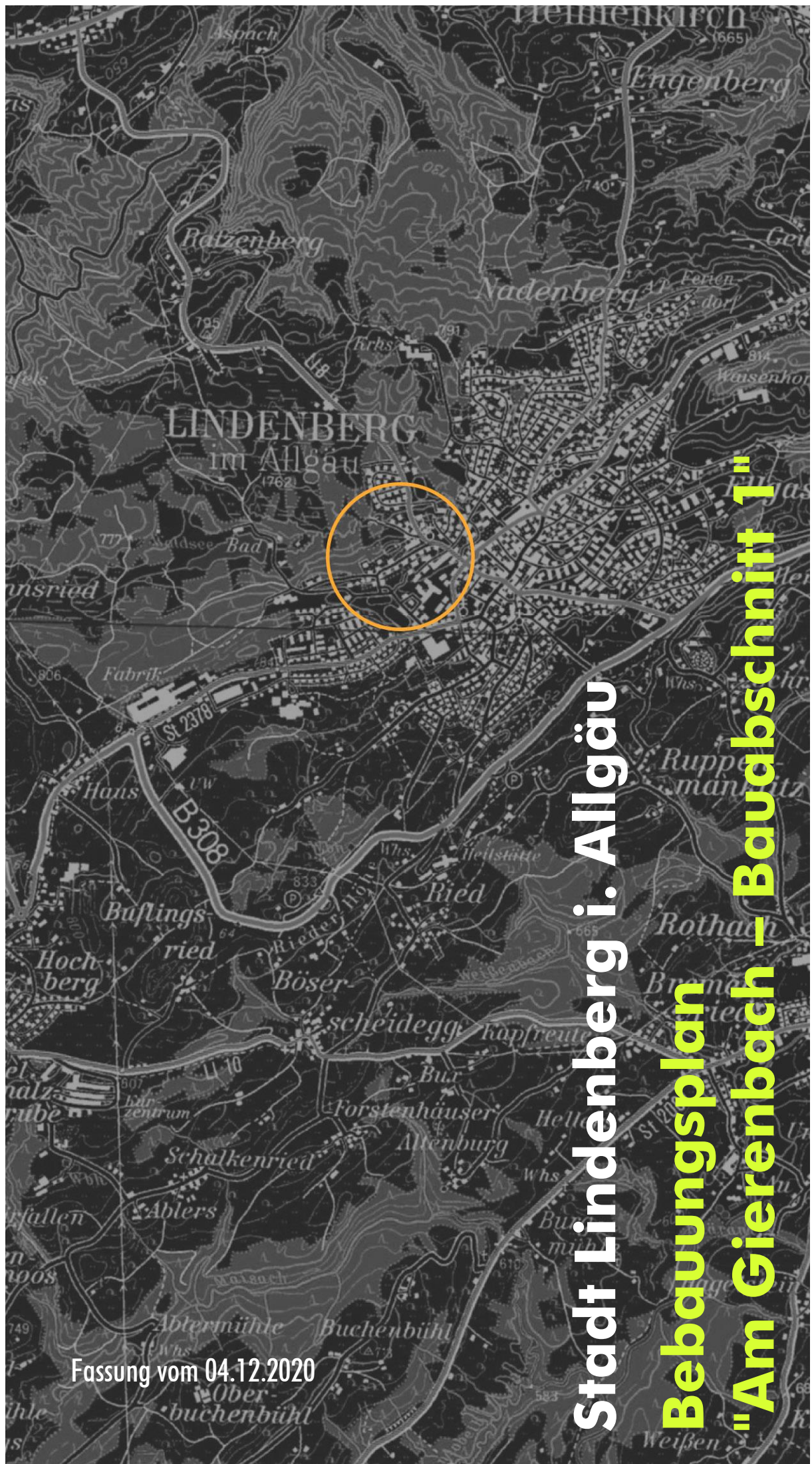


Fassung vom 04.12.2020

Stadt Lindenberg i. Allgäu Bebauungsplan "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung – Städtebaulicher Teil
7	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung – Sonstiges
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
10	Begründung – Bilddokumentation
11	Begründung – Rahmenplan "Gierenbach"
12	Verfahrensvermerke

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) |
| 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 24.07.2020 (GVBl. S. 350) |
| 1.6 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) |
| 1.7 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) |
| 1.8 | Bundes-Immissionschutzgesetz | (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) |

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO): Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (Ausnahmsweise können Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 GR m²**Zulässige Grundfläche** als Höchstmaß

(§ 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 Grundfläche**
- Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) weiter bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- 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 (z.B. Tiefgaragen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GF m²**
- Geschoßfläche** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 3 BauNVO; Nr. 2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5 z (...)**
- Zahl der Vollgeschoße** zwingend
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.6 H m ü. NN**
- Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (H m ü. NN)**
- Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind sowie für Geländer und Brüstungen. Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).
- Die H ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen sowie Geländer und Brüstungen).

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.8



Baugrenze;

Überschreitungen von Gebäudeteilen können bis max. 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Terrassen oder Treppenanlagen/Rampen handelt.

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

2.9



Baulinie;

Überschreitungen von Gebäudeteilen können bis max. 2,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um Terrassen oder Treppenanlagen/Rampen handelt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 2 BauNVO; Nr. 3.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

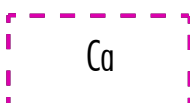
2.10



Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Umgrenzung von Flächen für **Carports**; Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten als offene Garagen und sind nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Zur Verkehrsfläche müssen sie unmittelbar ins Freie führende unverschießbare Öffnungen aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Tiefgaragen und der Flächen für Carports zulässig.

Nebengebäude (i.S.v. § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen) sind in Baufeld 1 nur innerhalb der Fläche mit besonderen Nutzungszweck (Wohnhof) zulässig.

Oberirdische, geschlossene Garagen sind innerhalb des Baugebietes nicht zulässig.

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

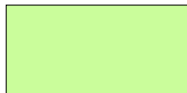
2.13



Verkehrsflächen

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

2.14



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Randflächen (Versickerung etc.)

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

2.15



Besonderer Nutzungszweck von Flächen; (Wohnhof in Form von halböffentlichen Wege- und Erschließungsflächen). Zulässig sind ausschließlich folgende Nutzungen:

- (Feuerwehr-)Zufahrten und Wege
- Hofflächen
- Fahrradstellplätze (auch überdacht in Form von Nebengebäuden)
- Ein Pavillon
- Spielflächen
- Pflanzungen
- Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, Nr. 15.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

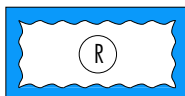
2.17 Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über Regenwasser-Kanäle und offenen Regenwasser-Rinnen den angrenzenden geplanten Retentionsbereichen zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter (Moosbach) zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an die Regenwasser-Kanäle bzw. Rinnen zu gewährleisten. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Abwasserverband Rothach (AVR) zulässig.

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)

2.18



Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.20 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Kunstrasenflächen sind somit unzulässig.) Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen (sogenannte Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.21 Mindestabstand von Zäunen zum Boden

Zäune (die ohnehin nur an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sowie zwischen Baufeld 1 und Baufeld 1a zulässig sind) müssen einen Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet 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. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Tiefgaragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23



Im 2. Obergeschoss sind nur feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn-, Schlafzimmer) zulässig. Die betreffenden Räume sind mit einer ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) auszustatten, wenn keine weiteren Fensteröffnungen in den konfliktfreien Bereich vorhanden sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.24 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

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

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus euopaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

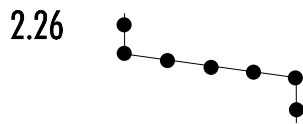
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

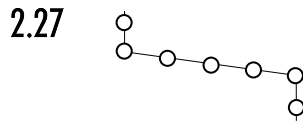
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 15 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- In Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken ausschließlich aus Laubgehölzen zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaum-Sorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse sowie unterschiedlicher Gebäudehöhen über NN.

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



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Grundfläche (GR) – Unterteilung in Baufeld 1 und Baufeld 1a

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

2.28 **Zulässigkeit der Wohnnutzung**

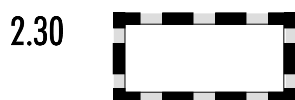
Die Aufnahme der Wohnnutzung in den beiden den Sportanlagen nächstgelegenen Baufenstern ist erst dann zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme (vgl. Ziffer 4.6) in der dargestellten Länge und erläuterten Höhe errichtet ist und die organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Ziffer. 6.2.9.2 1. und 4. Spiegelstrich) in einem städtebaulichen Vertrag geregelt sind.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

2.29 EFH m ü. NN

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoß-Roh-Fußbodens der Hauptgebäude; der festgesetzte Wert darf bis zu 0,30 m unter- und überschritten werden.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" der Stadt Lindenberg i. Allgäu

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; 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 die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3,00 m beträgt.
Die Abstandsflächen der Gebäude innerhalb des Plangebiets dürfen sich untereinander geringfügig (bis zu 0,50 m) überdecken.
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)
- 3.2 Fassadengestaltung** Für die Fassadengestaltung sind glänzende Materialien und grelle Farben sowie verspiegelte Glasflächen unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Dachform FD** Für Dächer von Hauptgebäuden, Carports (ausgenommen Tiefgaragenzufahrten) sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 120 m³ Brutto-Rauminhalt ist als Dachform ausschließlich das "Flachdach (FD)" zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Dachbegrünung** Flachdächer von Hauptgebäuden und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind soweit möglich zu begrünen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Solar- und Fotovoltaikanlagen auf Dächern** Die Aufständerung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
— die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständerung) und

- der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,25 m betragen.

Ausnahmsweise kann die maximale Höhe der Oberkante der Module überschritten werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten (Fußgängerperspektive) nicht sichtbar werden.

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

3.6 Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten und technische Anlagen auf dem Dach sind nur zulässig, sofern diese der Nutzung in den Gebäuden dienen (ausgenommen Fotovoltaikanlagen).

Sie sind mindestens um das 1,5-fache Maß ihrer Höhe, mindestens 1,25 m, von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

Technische Dachaufbauten und Anlagen auf dem Dach dürfen eine Grundfläche von maximal 10 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

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

3.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Einfriedungen sind nur als Gitter- oder Lattenzäune oder als Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zulässig. Geflechtzäune (z.B. Maschen) sind ausgeschlossen.

Hecken sind in dem gesamten Baugebiet zulässig; Zäune sind auf die westliche, nördliche und östliche Grenze des Plangebietes sowie die Grenze zwischen Baufeld 1 und Baufeld 1a beschränkt.

Als max. Höhe gegenüber dem endgültigen Gelände sind 1,20 m für Zäune und 1,20 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Stammmitte).

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern, d.h. als Stützkonstruktionen mit Abstufungen auszuführen, bei denen die Höhe der einzelnen Stufen 0,90 m

nicht überschreitet und die Tiefe der einzelnen Stufen mindestens 0,50 m beträgt und

- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.8 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind außerhalb der Gebäude mit einem fachgerechten Bodenaufbau von mindestens 0,30 m zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Flächen für Nebengebäude (auch für einen Pavillion) sowie Zufahrten, Wege- und Hofflächen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

3.9 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet; Stellplatzsatzung

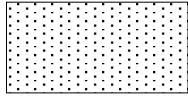
(Hinweis: Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu in ihrer aktuellen Fassung.)

Abweichend von der Satzung kann eine Realisierung von Car-Sharing-Stellplätzen inklusive der dauerhaften und vertraglich gebundenen Vorhaltung eines Car-Sharing-Fahrzeuges die Stellplatzverpflichtung reduzieren.

1 Car-Sharing-Stellplatz ersetzt dabei 6 normale PKW-Stellplätze. Es werden maximal 2 Carsharing-Stellplätze im Geltungsbereich als Kompensation anerkannt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, werden diese konkret zugeordnet.

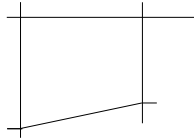
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3

4 5 4

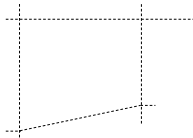
Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.4



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

4.5



Geplante Grundstücksgrenzen (Baufelder); die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke (Baufelder) dar (siehe Planzeichnung)

4.6



Lärmschutz-Maßnahme; in den gekennzeichneten Bereichen wird eine fugendichte, aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mind. 3,60 m über dem Fahrbahnniveau der "Austraße" in der eingezeichneten Länge errichtet.

4.7

Förderung der Artenvielfalt

Privatgärten sollten möglichst naturnah und strukturreich gestaltet werden (z.B. Bereiche mit insektenfreundlichen, blütenreichen Wiesenmischungen, Trockenmauer, Bäume, Sträucher, verwilderte Ecken, Vogel- und/oder Fledermauskästen, Insektenhotels).

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz (AG-BGB) zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.8 Artenschutz

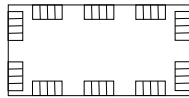
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt ein Bestandsgebäude und damit auch eine nachgewiesene Brutstätte eines Stars. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Für den Verlust eines Starenbrutplatzes an dem entfallenden Gebäude sind zwei Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlen-bäume, bzw. mit dem Abriss der Gebäude spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier An-flug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 10 m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen für Vögel müssen jährlich im Herbst (November/Dezember) fachgerecht gereinigt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.07.2020 (alte Fassung vom 06.06.2018).

4.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. 00424.01), außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.10 **Empfehlenswerte Obstbaum-Sorten hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaum-Sorten, 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 Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

4.11 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Bauma-

schinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Mittels eines Bodenverwertungskonzeptes sollte die Verwendung der kulturfähigen Unterböden (falls vorhanden) und humosen Oberböden innerhalb des Baugebiet vorgesehen werden. Die Wiederverwertung der kulturfähigen Ober- und Unterböden sollte in einem Konzept zur Freiflächengestaltung, beispielsweise zur Verwendung der Pflanzungen und naturnahen Gestaltung der Grünflächen, aufgeführt werden.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.12



Geplante **Retentionsbereiche** außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung)

4.13 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) trotz geplanter Schutzmaßnahmen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Freianlagengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

4.14 Städtische Werbeanlagen-Satzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" gilt die städtische Werbeanlagen-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.15 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude umgesetzt werden.

4.16 Brandschutz

Zufahrten oder Durchfahrten so auszubilden, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt werden.

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

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 Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsgerät

4.17 Denkmalschutz

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.

4.18 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

Den Bauherren wird empfohlen, Leer-Rohre von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stichstraßen behält sich die Stadt Lindenberg i. Allgäu vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

4.19 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Tiefgaragen und Geltungsbe-
reich).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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), Art. 6 (bei Abstandsflächen) 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 i. Allgäu den Bebauungsplan "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" in öffentlicher Sitzung am 25.01.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.12.2020.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.12.2020.

Dem Bebauungsplan "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" wird die Begründung vom 04.12.2020 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

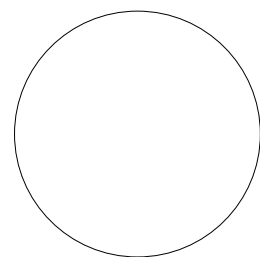
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend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

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Am Gierenbach – Bauabschnitt 1" der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(E. Ballerstedt, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt westlich des Stadtzentrums von Lindenberg i. Allgäu, zwischen "Austraße" und "Martinstraße". Südöstlich des Plangebiets befindet sich das Gymnasium, südwestlich Sportanlagen (Tennisplätze und Fußballstadion).
- 6.1.1.2 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) zu schaffen. Im Plangebiet soll zentrumsnaher Geschosswohnungsbau entstehen, der dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht wird.
- 6.1.1.3 Für den Bereich zwischen "Austraße" und "Sedanstraße" wurde im Jahr 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Als dessen Ergebnis soll hier ein urban geprägtes Quartier entlang einer Ost-West-Achse mit einer Raumfolge von öffentlichen Plätzen und Wohnhöfen entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Umsetzung eines ersten Teilabschnitts des Wettbewerbsergebnisses und eine hochwertige Gestaltung sichern.
- 6.1.1.4 Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Berichtigung ist somit nicht erforderlich.
- 6.1.1.5 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 Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.6 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" 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).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich westlich des Stadtzentrums von Stadt Lindenberg i. Allgäu und erstreckt sich südlich der "Martinstraße" bis hin zur "Austraße".
- 6.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 268/4 (Teilfläche), 454 (Teilfläche), 455 (Teilfläche), 455/13, 455/14 (Teilfläche), 1377/31 (Teilfläche); (Gemarkung Lindenberg i. Allgäu)

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Der überplante Bereich ist weitgehend unbebaut. Durch den südlichen Teil des Plangebiets verlief früher die Bahnlinie "Röthenbach-Scheidegg". Einzelne Gehölzgruppen prägen das Plangebiet. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Der überplante Bereich liegt auf einer Höhe von ungefähr 767 bis 765 m ü NN. Die Topographie weist ein leicht abfallendes Gefälle in Richtung Süden auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Norden entlang der "Martinstraße" sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu beabsichtigt den Bereich "Am Gierenbach" nördlich des Stadtzentrums zu entwickeln. Hierzu hat die Stadt im Jahr 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Seit Juli 2016 steht der Siegerentwurf fest. Der Entwurf des Tübinger Büros Joachim Eble Architektur mit Ramboll Studio Dreiseitl sieht städtisches Quartier mit einer Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vor. Als erster Teilabschnitt des Gesamt-Quartiers "Am Gierenbach" soll der westliche Bereich nahe der "Austraße" entwickelt werden.
- 6.2.2.2 Dieser erste Teilabschnitt soll dazu beitragen, die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die in Lindenberg i. Allgäu besteht zu decken. Durch sich verringernde Haushaltsgrößen, eine alternde Bevölkerung und den steigenden Wohnraumanprüche der Bevölkerung sind ausreichend Wohnungen bereitzustellen. Die Stadt ist bestrebt dies, soweit möglich, über Maßnahmen der Innenentwicklung zu erreichen. Die vorliegende Planung trägt zur Nutzbarmachung einer zentrumsnahen, bislang untergenutzten Fläche bei.
- 6.2.2.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um die Umsetzung der hochwertigen städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich zu sichern und Wohnraum zu schaffen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie 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.
- 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als Mittelzentrum.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
- 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.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 6.2.3.2 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:
 - A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
 - B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, — wo erforderlich — erneuert und weiterentwickelt

werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 6.2.3.3 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.
- 6.2.3.4 Regionale Grünzüge, Vorbehaltsgebiete und schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.
- 6.2.3.5 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.
- 6.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Der überplante Bereich eignet sich hervorragend für eine Wohnnutzung, da das Stadtzentrum, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe liegen. Darüber sind Sportanlagen und Naherholungsbereiche schnell erreichbar.
- 6.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete, hochwertige Entwicklung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von 2016 sicherzustellen.
- 6.2.4.3 Mit der Umsetzung von Mehrfamilienhäusern in dem überplanten Bereich kann ein sinnvoller Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) geleistet werden. Der Landwirtschaft werden keine bedeutsamen Flächen entzogen.
- 6.2.4.4 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, der im Jahr 2016 zum Gesamtgebiet "Am Gierenbach" stattgefunden hat, wurde im Besonderen auf die Belange des Artenschutzes und des Immissionsschutzes hingewiesen.

- 6.2.4.5 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrn stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 BayBO).
- 6.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" 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 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.

- 6.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.5.1 Das vorliegende Plangebiet (Bauabschnitt 1) ist der westliche Teil des Quartiers "Am Gierenbach". Zur Entwicklung des Quartiers "Am Gierenbach" hat die Stadt im Jahr 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Seit Juli 2016 steht der Siegerentwurf fest: der Entwurf des Tübinger Büros Joachim Eble Architektur mit Ramboll Studio Dreiseitl. Folgendes Konzept liegt dem Wettbewerbssentwurf zu Grunde: (Die folgenden Erläuterung beziehen sich auf das Gesamtquartier zwischen "Austraße" und "Sedanstraße".)

6.2.5.2 Quartiersidentität

In der Tallage am Gierenbach entsteht ein neues Stadtquartier. Am Gelenk von Innenstadtrand und Erholungslandschaft zum Waldsee erfüllt die Siedlungsstruktur eine Symbiose von urbaner Dichte und intensiver Landschaftsintegration. Die organisch freiräumliche Siedlungsstruktur ordnet und bezieht das heterogene Umfeld der nördlichen Einzelbebauung des Bestandes an der Martinstraße, die südlichen großmaßstäblichen Schulbauten an der Blumenstraße, die im Osten auf dem Areal liegenden Gewerbebauten der VKW und Aldi und die wiederum kleinmaßstäbliche Siedlungsstruk-

tur an der Austraße ein. Das Quartier zeigt eine ganz eigenständige Morphologie, welche die gewachsene Struktur der Lindenberger Innenstadt mit ihren vielfältig gebrochenen öffentlichen und privaten Raumfolgen und Einzelgebäuden aufgreift.

6.2.5.3 Quartiersstruktur

Eine urbaner geprägte innere Ost-West-Achse mit einer Raumfolge von öffentlichen Plätzen und Angern bildet das Rückgrat des Quartiers. Nördlich und südlich gliedern sich daran Wohnhöfe an, die auf der Hangseite von einer dritten Bebauungszeile begrenzt werden.

Zwei freistehende Ankerbauten prägen die Platzweitungen und Umlenkungen der Urbanachse. Diese sind als Shared-Space Flächen gestaltet. Die Wohnhöfe umschließen gemeinschaftsbildende innere Freiräume, die den Bewohnern als halböffentliche Erschließungs-, Freizeit- und Begegnungsfläche dienen; wobei jeder Hof seine eigene Expressivität und Atmosphäre entwickeln könnte, auch in einem partizipativen Planungsprozess.

Die urbane Achse findet ihre Haupteerschließung über den Kreisverkehr an der Sedanstraße. Die Zufahrt in das Areal ist geprägt von dem Neubau der VKW und des südlich gelegenen ALDI-Markt. Die Zufahrtsstraße ist geprägt von begleitenden Retentionsflächen. Die Anbindung an die Austraße wird deutlich herabgestuft, um den Kreuzungspunkt mit dem Spazier- und Fahrradweg deutlich zu entlasten. Der Shared Space der Urbanachse verjüngt sich in der Mitte der Achse, um den Charakter einer Durchgangerschließung zu vermeiden und zu verhindern. Dadurch entsteht der Eindruck eines Innenraumes, ähnlich historischen Innenstadt- oder Marktplätzen mit einer ähnlich kommunikativ gemeinschaftsbildenden Qualität wie die behüteten Wohnhöfe.

Neben der Identität stiftenden Innenachse, ist das Quartier über ein dichtes Fußwegenetz intensiv mit der Umgebung verflochten. Die Wohnhöfe sind untereinander vernetzt, öffnen sich zur Urbanachse und verbinden sich mehrfach mit dem südlichen Waldsee-Rad- und Fußwegweg und der nördlichen Martinstraße. Mit der Platzöffnung zur Blumenstraße werden das Schulzentrum und die Innenstadt auf kürzestem Weg angebunden.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend in den einzelnen Wohnhöfen zugeordneten Tiefgaragen untergebracht. Das oberirdische Parkieren entlang der Urbanachse soll als Besucherparken organisiert werden.

6.2.5.4 Gebäudemorphologie

Urbanachse und Wohnhöfe werden generell nach den Regeln des Stadthausprinzips bebaut. Jeder der Wohnhöfe kann hier mit seiner eigenen Expressivität und Charakter ausgebildet werden. Grundlage hierfür ist das Lindenberger Stadthaus mit unterschiedlicher Ausformulierung der Dachlandschaft. Mehrfamilienhäuser und Reihen- und Stadthausotypologien wechseln sich ab und können variantenreich angeordnet werden. Der Morphologiebaukasten sieht 4 Haustypologien vor:

- Das Wohnhof-Kopfgebäude mit 3- und 4-Spannern als städtebauliche Akzentuierung mit bis zu 4 Geschossen

- Das Mehrfamilienhaus in der Reihe mit asymmetrischem Satteldach und 3 Geschossen
- Das Stadtreihenhaus mit Flachdach und 3 Geschossen
- - 2 freistehende Ankergebäude aus Platzdominanten wiederum mit 4 Geschossen

Im Übergang zur Einzelbebauung an der Martinstraße sind konventionelle Reihenhäuser vorgesehen, die sich formal in die organische Formensprache der Stadthausstruktur einbinden. Das Erdgeschoss des östlichen Ankergebäudes am Platz weist eine Mischnutzung aus. Möglich wäre ein Café mit Außengastronomie, damit ist auch eine attraktive Pausenstation am Spazierweg und zur Schule hingegen. Insgesamt entsteht durch die räumlich gehobene Raumstruktur und die differenzierte Dachlandschaft das Bild eines gewachsenen, Vielfalt und Individualität zulassenden Ensembles, mit klar geordneten und spannend polarisierenden Übergängen.

6.2.5.5 Landschaft

Das Quartier soll ganz selbstverständlich in den Fluss der Landschaft und der vorhandenen Topographie eingebunden werden. Die drei Quartierszugänge sind von landschaftlichen Themen geprägt: Großzügiger Baumbestand (Lärchen) als Eingang vom Waldsee kommend, Retentionslandschaft in Verlängerung der Blumenstraße am Parkhaus und Retentionsbiotop als Auftakt vom Kreisverkehr im Osten. Prägend für das innere Landschaftskonzept ist das Regenwasserkonzept. So entsteht ein neuer Gierenbach mit Wasserretentionslandschaft entlang dem Spazierweg, der die Feuchtelandschaft des Waldsees zitiert. Rinnen verbinden diese mit der urbanen Retentions- und Spielfuge entlang der Urbanachse. Eine zweite Retentionslandschaft begleitet den neu angelegten Fuß- und Radweg im Süden und schlängelt sich vorbei am Parkhaus und Aldi zum Retentionsbiotop am Kreisverkehr an der Sedanstraße. Das Wasserkonzept in Form von Mulden, die bei Regen auch wassergefüllt sein können, sichert auch die Privatheit der Erdgeschosswohnzonen entlang des Spazierweges und der inneren Urbanachse. Die Höfe sind teilweise grün dominiert (Wohnhoföffnung im Süden), andere, vor allem die Höfe nördlich der Urbanachse dienen wesentlich als Bewegungs- und Spielhöfe charakterisiert.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.2.6.1 Für den überplanten Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen für dieses Quartier in Innenstadtrandlage sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

6.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit 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.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,4 im WA) ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts beabsichtigt, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten sind. Die zulässige Grundfläche orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der innenstadtnahen Lage. Die geringfügige Überschreitung der Obergrenze ist im vorliegenden Plangebiet durch die südlich angrenzenden Freiflächen und die Schaffung neuer großzügiger Freiräume (Wohnhof und Platzfläche) ausgeglichen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst. Als Festsetzungs-Alternative zur Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) wäre auch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) möglich. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu möchte jedoch eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe treffen.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten, Tiefgaragen 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 (innenstadtnaher Geschoss-

wohnungsbau) nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Spielgeräte etc.) gen. 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. 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).

- Die Festsetzung der zulässigen Geschoßflächen geht über die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen (GFZ 1,2 im WA) geringfügig hinaus (Baufeld 1: $5.400 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 1,23$; Baufeld 1a: $1.7500 \text{ m}^2 = 1,31$). Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO sind hierbei erfüllt. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit Gebäudeteilen mit bis zu IV Vollgeschoßen zu ermöglichen.
- Die Festsetzung der Gebäudehöhen über NN als Maximalwert schafft einen Rahmen zur Umsetzung der Gebäude entsprechend des Wettbewerbsergebnisses. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.
- Die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, damit die Staffelung der Bebauung entsprechend des städtebaulichen Wettbewerbs und der nachfolgenden Konkretisierung erfolgt.

- 6.2.6.4 Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Längen-Entwicklung von Baukörpern wird durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) sind so festgesetzt, dass sie sich an dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs orientieren. Dadurch wird die Umsetzung des Ergebnisses gesichert. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu macht Gebrauch von § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO, wonach im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Terrassen oder Treppenanlagen/Rampen bis max. 2,00 m ist nicht nachteilig für das städtebauliche Konzept.
- 6.2.6.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen wird für in zentralen Bereich des Baufeldes 1 festgesetzt. Hier soll, gemäß dem städtebaulichen Entwurf, ein Wohnhof in Form von halböffentlichen Wege-

und Erschließungsflächen mit ergänzenden/gemeinschaftlichen Einrichtungen entstehen. Halbföfentlich bezeichnet dabei, dass die Fläche von Bewohner und Besucher gemeinschaftlich genutzt werden soll, andere Bürger die Fläche nicht regelmäßig zur Durchquerung nutzen sollen. Die besondere Nutzung wird dabei als unselbstständige Festsetzung, als Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA) getroffen. Als Festsetzungsalternative wäre die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung möglich, jedoch soll der "Innenhof" bewusst vom (motorisierten) Verkehr freigehalten werden, was dadurch zum Ausdruck gebracht wird.

- 6.2.6.7 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 Anlagen getroffen. (Geschlossene) Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese nicht dem städtebaulichen bzw. verkehrlichen Konzept der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Untergrund entsprechen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Nebengebäude sind in Baufeld 1 auf die Fläche mit besonderen Nutzungszweck (Wohnhof) aus städtebaulichen Gründen zu konzentrieren, um die Flächen um die Hauptkörper von Nebengebäuden freizuhalten. Für Baufeld 1a gilt diese Einschränkung nicht, hier können Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.2.6.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 6.2.6.9 Erdgeschossfußbodenhöhen werden festgesetzt, damit die städtebauliche Gesamtkonzeption umgesetzt wird und Höhenversprünge zwischen den Baukörpern reduziert werden.

6.2.7 Infrastruktur

- 6.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung wird eventuell eine Trafostation zu errichten sein. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für diese Trafostation wird bewusst verzichtet. Auf Grund des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 6.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Stadtteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

- 6.2.7.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Stadt-Teiles Lindenberg i. Allgäu zu Fuß erreichbar (Gymnasium, Volkshochschule, Rathaus).

6.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet wird über die Einmündung in die "Austraße" an das Verkehrsnetz angebunden.
- 6.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Sedanstraße" durch die Linie 18 der Regionalbus Augsburg GmbH gegeben. Durch die Linien 11, 12 oder 13 besteht Anschluss an die nächstgelegenen Bahnstationen "Röthenbach im Allgäu" und "Heimenkirch".
- 6.2.8.3 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der "Austraße" bis zu einem öffentlichen Platz, der auch als Wendeanlage dient, führt. Von diesem öffentlichen Platz gehen sowohl die zukünftigen Anschlüsse an den nächsten Bauabschnitt als auch die Zufahrt zur privaten Hoffläche im Westen des Plangebiets ab.
- 6.2.8.4 Die erforderlichen Stellplätze sollen weitgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Entsprechende Bauflächen sind dafür in der Planung vorgesehen. Darüber hinaus sollen oberirdische Stellplätze und Carports an der geplanten Erschließungsstraße, der Platzfläche und der "Austraße" den Stellplatzbedarf decken. Über die Festsetzung zu Carports soll gesichert werden, dass Carports nachträglich mit Garagentoren ausgestattet werden und so mittelfristig der Eindruck von geschlossenen Garagen entsteht.

6.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

- 6.2.9.1 Auf das Plangebiet wirken die Sportlärmimmissionen der südwestlich liegen Sportanlagen (Tennisplätze, Rasenplatz, Hartplatz, Leichtathletikanlagen, Beachvolleyballplatz) der Stadt Lindenberg i. Allgäu ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (meixnergeerds Stadtentwicklung, Bericht vom 10.07.2020 mit Ergänzung vom 01.10.2020) wurden diese berechnet und bewertet sowie ein Lärminderungskonzept in Zusammenarbeit mit der Stadt Lindenberg i. Allgäu ausgearbeitet.

Im in der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende vier Lastfälle betrachtet:

- Fall 1: Tennisspiel werktags zwischen 6:00 und 8:00 Uhr inkl. Fahrverkehr
- Fall 2: Tennisspiel (Zuschauer: 50) und Fußballspiel (Zuschauer: 150) sonntags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr inkl. Fahrverkehr
- Fall 3: Tennisspiel (Zuschauer 70) und Fußballspiel (Zuschauer 400) sonntags von 13:00 bis 15:00 Uhr inkl. Fahrverkehr

- Fall 4: Alleinunterhalter auf der Terrasse des Tennisclubs während der lautesten Nachtstunde inkl. Fahrverkehr nach der Veranstaltung

6.2.9.2 Ergebnisse:

Es zeigt sich, dass der Immissionsrichtwert tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen (werktags 6:00 bis 8:00 Uhr, sonntags 7:00 bis 9:00 Uhr) von 50 dB(A) bei "Normalbetrieb" (Fall 1) in einem Abstand von bis zu ca. 30 m zum südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den Baugrenzen um bis zu 5 dB(A) überschritten wird. Während der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr (Fall 2) wird der zulässige Wert von 55 dB(A) in einem Abstand von bis zu ca. 17 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls überschritten. Die Überschreitung beträgt an der Baugrenze maximal 2 dB(A).

Bei den seltenen Ereignissen (Fall 3) wird der der zulässige Wert von 65 dB(A) während der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr eingehalten. Während des Nachtzeitraumes (Fall 4) wird der Immissionsrichtwert für "Seltene Ereignisse" von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von ca. 21 m zur südlichen Geltungsbereichsgrenze überschritten. Die Überschreitung an der geplanten Baugrenze beträgt bis zu 5 dB(A).

Zur Lösung des Konfliktes wurde folgendes Maßnahmenkonzept erarbeitet:

- Organisatorische Maßnahme: Ausschließliche Nutzung der Tennisplätze 5 und 6 während der morgendlichen Ruhezeiten. Eine Bespielung aller Plätze ab 8:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist möglich.
- Aktive Lärmschutzmaßnahme: Errichtung einer fugendichten, aktiven Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von 3,60 m über Fahrbahnniveau der "Austraße" in einer Länge von 18 m (entlang der Tennisplätze 1 bis 3, abknickend in Richtung Südosten bis zum Vereinsheim).
- Passive Maßnahme: Ausstatten der Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss, an denen der Immissionsrichtwert für seltenen Ereignisse während der Nachtzeit überschritten wird, mit festverglasten, lediglich zu Reinigungszwecken, offenbaren Fenstern.
- Durch den Betrieb der Sportanlagen dürfen in der Summe an nicht mehr als 18 Kalendertagen eines Jahres die Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV in einer oder mehreren Beurteilungszeiten überschritten werden. Hierfür ist durch die Stadt ein Veranstaltungskalender zu führen, in den alle Veranstaltungen mit einem erhöhten Zuschaueraufkommen (Tennis: mehr als 50 Zuschauer und Fußball: mehr als 150 Zuschauer) während des Tagzeitraumes (z.B. Clubmeisterschaft Tennis, Fußballturnier) und Veranstaltungen während der Nachtzeit (z.B. Veranstaltungen im Tennisheim mit Musik) aufgeführt sind. Der Veranstaltungskalender ist mind. 5 Jahre aufzubewahren und auf Verlangen dem Landratsamt Lindau (Bodensee) vorzulegen.
- Die Aufnahme der Wohnnutzung in den beiden den Sportanlagen nächstgelegenen Baufenstern ist erst dann zulässig, wenn die aktive Lärmschutzmaßnahme (vgl. Ziffer

4.6) in der dargestellten Länge und erläuterten Höhe errichtet ist und die organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Ziffer 6.2.9.2 1. und 4. Spiegelstrich) in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und umgesetzt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Die passive Maßnahme und die Zulässigkeit der Wohnnutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die weiteren Punkte werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die aktive Lärmschutzmaßnahme wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit diesem Lärminderungskonzept werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

6.2.10 Wasserwirtschaft

- 6.2.10.1 Die Stadt verfügt in dem vorliegenden Bereich über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.10.2 Das anfallende Schmutzwasser ist an die Mischwasserkanalisation des AV Rothach anzuschließen. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.10.3 Für die Niederschlagswasser-Beseitigung wurde ein Konzept zum naturnahen Regenwassermanagement ausgearbeitet. Der Idee des städtebaulichen Wettbewerbs folgend, wurden dabei Retentionslandschaften in den öffentlichen Grünräumen entwickelt. Die topographischen Gegebenheiten erfordern zwei Retentionslandschaften, die die Tiefpunkte des Gebiets sind. Hierdurch ist eine oberflächennahe Einleitung der zu entwässernden Flächen im Freispiegel gewährleistet.
- 6.2.10.4 Das Baugebiet wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.10.5 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.
- 6.2.10.6 Das Baugebiet "Am Gierenbach" befindet sich in der Talau eines Seitentals des Moosbaches. Trotz Berücksichtigung dieser Situation bei der Ausarbeitung des Konzepts zum Regenwassermanagement muss daher von einem erhöhten Potential für Überflutungen aus dem Außengebiet bei Extremregenereignissen ausgegangen werden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planung eingearbeitet.

6.2.11 Geologie

- 6.2.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

- 7.1.1.1 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 Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

- 7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" 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.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

- 7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches der Stadt Lindenberg i. Allgäu, westlich des Orts-Zentrums. Es grenzt im Westen und Norden an bestehende Bebauung an. Im Westen schließt eine Freifläche an das Plangebiet an. Weiter östlich befinden sich ein Lebensmittelmarkt sowie Gewerbebetriebe. Durch das Vorhaben wird ein Bestandsgebäude, großteils jedoch Freiflächen in Form von Grünland sowie kleineren Gehölzbeständen überplant.
- 7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um Grünland. Gehölze kommen auf der Fläche in eingestreuter Weise vor. Zudem wird ein leerstehendes Gebäude (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb) überplant. Im Plangebiet und dem angrenzenden Bereich (Gebäude) wurden laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büro Sieber (alte Fassung vom 06.06.2018, überarbeitet am 17.07.2020) Fledermäuse nachgewiesen, jedoch werden die Gebäude wohl nur als Zwischenquartiere nutzen. Zudem wurden 31 Vogelarten nachgewiesen, fünf davon wertgebend.
- 7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Schutzgebiete oder Biotop befinden sich nicht im Plangebiet. Das LSG "Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung"

(Nr. 00424.01) grenzt mit über 100 m Entfernung zum Plangebiet an die bestehende Bebauung im Nordwesten an. Zudem liegt etwa 360 m nordwestlich des Plangebietes das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (ID 8325-301). Es handelt sich dabei um einen großen moorkomplex mit einem sich regenerierenden Hochmoor in Kombination mit Streuwiesen, Großseggenrieden und Feuchtwald.

- 7.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Böden des Plangebietes haben sich aus Geschiebelehm und -mergel (Moränenmaterial) mit z.T. Löß und Lößlehm entwickelt. Überwiegend liegt Braunerde bzw. Parabraunerde aus kiesführendem Lehm vor. Ein Teil des Gebietes ist bereits versiegelt bzw. anthropogen geprägt (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb). Abgesehen von der zuvor genannten Belastung können die Böden noch weitestgehend ihre Funktionen als Filter und Puffer erfüllen. Gemäß der Reichsbodenschätzung sind die Böden ohne Vorbelastung (Bebauung) mit einem mittleren Erhaltungszustand zu beschreiben. Mit Grünlandzahlen von 68-59 ist die Ertragsfähigkeit als mittel bis hoch einzustufen.
- 7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch das Plangebiet fließt der Gierenbach von West nach Ost. Es handelt sich um einen großteils verrohrten Entwässerungskanal, der in den Moosbach mündet. Im südlichen Plangebiet liegt der Kanal, welcher nicht ständig Wasser führt, teilweise offen. Das Gebiet befindet sich in einem Seitental des Moosbaches, weshalb durch die Lage in der Talaue mit erhöhtem Potential für Überflutungen aus dem Außengebiet bei Extremregenereignissen ausgegangen werden muss. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert auf Grund des hohen Lehmantels des Bodens nur begrenzt über die belebte Bodenzone im Bereich der noch unbelasteten Böden.
- 7.2.1.6 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 innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Auch kommen verstreut Gehölze auf der Fläche vor, welche zur Frischluftproduktion beitragen. Im Plangebiet befindet sich ein Bestandsgebäude, das in geringem Maße schon jetzt eine Erwärmung des Gebietes begünstigt.
- 7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet dient größtenteils als innerörtliche Freifläche, welche jedoch keine Erholungsnutzung bietet, da sie landwirtschaftlich genutzt wird. Trotzdem durchgrünt sie das Gebiet und bietet den direkten Anwohnern einen Ausblick ins Grüne.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da zahlreiche Gehölze sowie Bestandsgebäude für die Planung entfernt

werden, entfallen diese als Quartier für Fledermäuse bzw. als Brutlebensraum und Nahrungshabitate für Vögel. Für weitere Details wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büro Sieber (alte Fassung vom 06.06.2018, überarbeitet am 17.07.2020) verwiesen.

- 7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): In Biotop oder andere Schutzgebiete wird durch die Planung nicht eingegriffen. Auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung und der Entfernung zu dem FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" wird davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen oder Tierarten zu erwarten sind.
- 7.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere im Bereich der Flächen für Aufschüttungen ist mit teils erheblichen Gelände-Aufschüttungen zu rechnen. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen gehen verloren. Da es sich in Teilbereichen um eine Bestandsüberplanung handelt, ist die hinzutretende Neuversiegelung als gering zu betrachten. Da es sich zudem um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt sind die Grundsätze des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gegeben.
- 7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße des Geltungsbereiches von 0,67 ha und der geringen Sickerfähigkeit des Bodens nicht zu erwarten.
- 7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Rodung der im Plangebiet bestehenden Gehölze entfällt die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume, jedoch sieht die Planung Neupflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und den privaten Grundstücken vor. Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird zudem die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche (teilweise Bestandsüberplanung) sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die auf der innerörtlichen Freifläche geplanten Baukörper entfällt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes

für die Anwohner. Da sich das Plangebiet jedoch als Maßnahme der Nachverdichtung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt, erfährt das Landschaftsbild an sich keine maßgebliche Verschlechterung.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

- 7.2.3.1 Durch die Festsetzung, dass pro 800 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum mit einem gewissen Mindeststammumfang zu pflanzen ist, wird eine Grundlage für die Durchgrünung des Baugebietes gesichert.
- 7.2.3.2 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.
- 7.2.3.3 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.
- 7.2.3.4 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.
- 7.2.3.5 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 15 % 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.
- 7.2.3.6 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt in den Freiflächen keine Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind. Nicht als Schottergärten werden jedoch Kies-/Schotterstreifen entlang der Hauswände (Fassadenspritzschutz) angesehen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint.
- 7.2.3.7 Zäune (die ohnehin nur an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sowie zwischen Baufeld 1 und Baufeld 1a zulässig sind) müssen einen Abstand von mind. 0,15 m zum

endgültigen Gelände aufweisen, um ein Durchschlüpfen von Kleinlebewesen (z.B. Igel) zu gewährleisten.

- 7.2.3.8 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.
- 7.2.3.9 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.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Vorschrift zur Fassadengestaltung soll zu einem ansprechenden und homogenen Gesamterscheinungsbild führen.
- 8.1.1.2 Zur einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft werden die zulässigen Dachformen für den Hauptbaukörper auf das Flachdach eingeschränkt. Diese Dachform entspricht den Vorstellungen moderner Baukörper und ist bereits an anderer Stelle im Stadtgebiet umgesetzt.
- 8.1.1.3 Die Dachbegrünung ist neben ökologischen Aspekten vor allem wegen der ansprechenden Gestaltung der Dachlandschaft in der Senke "am Gierenbach" sinnvoll.
- 8.1.1.4 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Fotovoltaikanlagen 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 Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

Die Einschränkung von Technischen Dachaufbauten soll eine zu massive Wirkung dieser Anlagen auf das Gesamterscheinungsbild verhindern.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

- 8.2.1.1 Die Vorschriften zu Abstandsflächen dienen der Sicherstellung ausreichender Abstände zwischen den Gebäuden und Nachbargrundstücken, um ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung von Gebäuden, Brandschutz und Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens (Sozialabstand) zu gewährleisten. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu macht in der vorliegenden Planung von der Verkürzung der Abstandsflächen Gebrauch. Dies sichert ein flächensparendes Bauen sowie die Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Bereich "Am Gierenbach". Im Sinne der Innenentwicklung erscheint dies städtebaulich angemessen.

Das hier angeordnete Maß von 0,4 H stellt in ausreichendem Maße sicher, dass die o.g. Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt bei 3,00 m. Der Wert von 0,4 H entspricht demjenigen, den viele Landesbauordnungen anordnen, ohne dass dies zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Auch die Novellierung der BayBO durch das "Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus" wird voraussichtlich die Abstandsflächen auf 0,4 H, mindestens 3,00 m senken.

- 8.2.1.2 Grundsätzlich stellt die Bayerische Bauordnung unterschiedliche Instrumente zur Regelung der Abstandsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung. Die getroffene Regelung zu den Abstandsflächen stellt nach Sicht der Stadt Lindenberg i. Allgäu einen sinnvollen Ausgleich dar. Einerseits wird die, von der Stadt gewünschte flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Plangebietes erreicht, andererseits werden die Belange "Belichtung, Belüftung, Brandschutz" eingehalten.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

- 8.2.2.1 Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu in ihrer aktuellen Fassung (zum Zeitpunkt der Planaufstellung Fassung vom 18.12.2017).

Abweichend von der Satzung kann eine Realisierung von Car-Sharing-Stellplätzen inklusive der dauerhaften und vertraglich gebundenen Vorhaltung eines Car-Sharing-Fahrzeuges die Stellplatzverpflichtung reduzieren. 1 Car-Sharing-Stellplatz ersetzt dabei 6 normale PKW-Stellplätze. Es werden maximal 2 Carsharing-Stellplätze im Geltungsbereich als Kompensation anerkannt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, werden diese konkret zugeordnet.

8.2.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in dem Baugebiet

- 8.2.3.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen und natürlichen Weise auszuführen (u.a. sind Mauern als Einfriedung generell unzulässig.) Stützmauern, die für die Anpassung des Geländes auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich werden können und zulässig sind, sollen ebenfalls in einer natürlichen Weise gestaltet werden. Die Erdüberdeckung von erforderlichen Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen soll eine angemessene Begrünung des Wohngebiets gewährleisten.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 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.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,67 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als WA	0,54	80,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Begleitfläche)	0,13	19,4 %

9.2.1.3 Voraussichtliche Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet: 65

9.2.2 Erschließung

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

- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg
- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Lindenberg i. Allgäu
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH

9.2.3 Planänderung

- 9.2.3.1 In der Stadtratssitzung am 20.07.2020 wurden folgende Änderungen an der Fassung vom 10.07.2020 vorgenommen:

- Zusätzliche Fläche für Carports
- Beschränkung der Höhe von Stützkonstruktionen

Die geänderte Fassung erhielt das Datum vom 20.07.2020.

- 9.2.3.2 Bei der Planänderung vom 01.10.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 19.10.2020 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 01.10.2020 zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung enthalten):

- Änderung der Festsetzung der Grundfläche (GR) im Planteil
- Festsetzung einer Geschossfläche (GF)
- Erweiterung des nordöstlichen Baufensters (Baugrenze) in Richtung Norden
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als "zwingend" im gesamten Plangebiet
- Anpassung der "Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe"
- Anpassung der Darstellung der Baulinie im Planteil
- Aufnahme einer Ausnahme bei Baugrenze und Baulinie
- Klarstellung des Ausschlusses von geschlossenen Garagen
- Ausschluss von Nebengebäuden auf den "Gartenflächen" des Baufeldes 1

- Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Wohnhof)
- Anpassung der Vorschrift der Dachformen
- Herausnahme des Planzeichens "P" aus dem Textteil
- Redaktionelle Angleichung der Festsetzung "EFH" im Plan- und Textteil
- Anpassung der Vorschrift zu den erforderlichen Stellplätzen
- Anpassung der bestehenden Festsetzung zum Lärmschutz
- Aufnahme einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB bzgl. der Lärmschutzwand
- Ausschluss von Schottergärten
- Überarbeitung der Vorschrift "Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet"
- Änderung und Ergänzung von Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.3 In der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 19.10.2020 wurden folgende Änderungen beschlossen (Planänderung vom 19.10.2020; ausführliche Erläuterungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates enthalten):

- Sicherung der "offenen Gestaltung" von Carports
- Konkretisierung des Ausschlusses von Schottergärten
- Erhöhung des Anteils der Grundstücksflächen für Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind
- Festlegung eines Stammumfangs für Baumpflanzungen
- Festsetzung eines Mindestabstands von Zäunen zum endgültigen Gelände
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.3.4 Bei der Planänderung vom 04.12.2020 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 25.01.2021 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.12.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

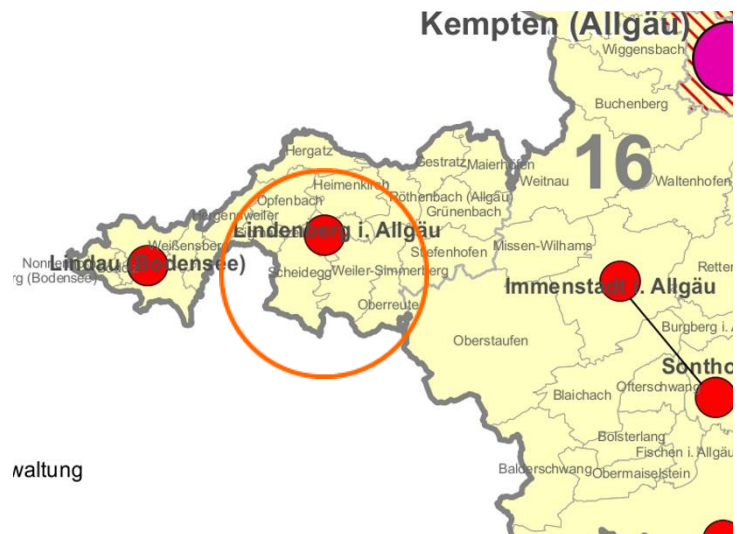
- Änderung hinsichtlich Lärmschutz

- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

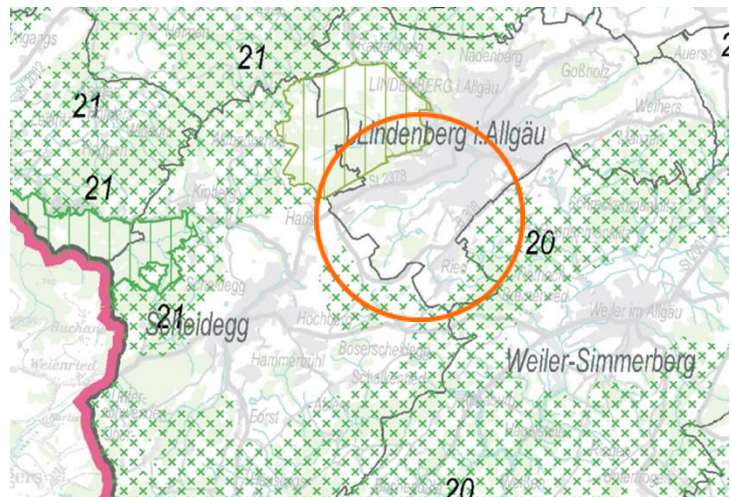
9.2.3.5 In der öffentlichen Stadtratssitzung vom 25.01.2021 wurde darüber hinaus folgende Änderung beschlossen (Fassungsdatum vom 04.12.2020 wird beibehalten; ausführliche Erläuterungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates enthalten):

- Änderung der Ausführungen zu Schottergärten in der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

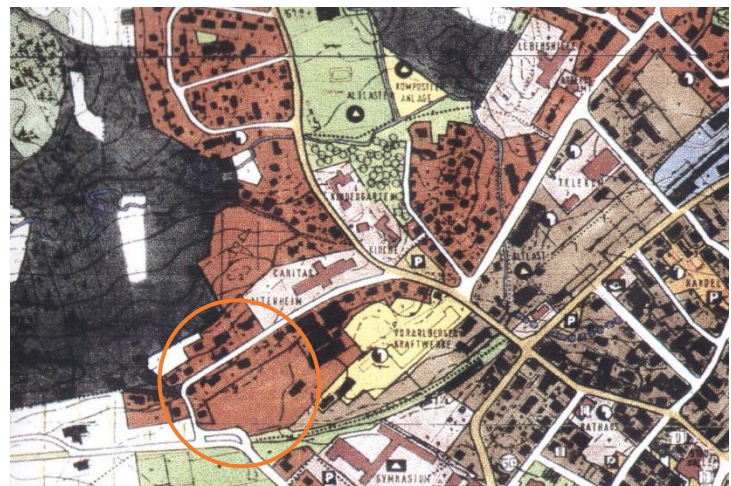
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Wohnbauflächen (W)



Blick von Süden Richtung
Nordosten entlang des
Verlaufs der geplanten Er-
schließungsstraße



Blick von Süden entlang
der Austraße auf den zu-
künftigen Kreuzungsbe-
reich



Blick von Westen nach
Osten entlang des Fußwe-
ges in Richtung Lebens-
mittelmarkt



Ausschnitt aus dem
Konzeptplan von "Eble
Messerschmidt Partner"
vom 03.02.2020



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 17.02.2020. Der Beschluss wurde am 25.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 07.08.2020 bis 07.09.2020 (Billigungsbeschluss vom 20.07.2020; Entwurfsfassung vom 20.07.2020; Bekanntmachung am 30.07.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 19.10.2020 (Billigungsbeschluss vom 19.10.2020; Bekanntmachung am 28.10.2020) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 21.07.2020 (Entwurfsfassung vom 20.07.2020; Billigungsbeschluss vom 20.07.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 19.10.2020 (Billigungsbeschluss vom 19.10.2020; Anschreiben vom 26.10.2020) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 25.01.2021 über die Entwurfsfassung vom 04.12.2020.

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

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" in der Fassung vom 04.12.2020 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 25.01.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Gierenbach - Bauabschnitt 1" 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
(Bürgermeister E. Ballerstedt)

Plan aufgestellt am: 10.07.2020
Plan geändert am: 20.07.2020
Plan geändert am: 01.10.2020
Plan geändert am: 19.10.2020
Plan geändert am: 04.12.2020

Planer:

.....
(i.A. Merlin Rehmann)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.