

Fassung vom 30.09.2016

Stadt Lindenberg i. Allgäu
Bebauungsplan
"Nadenberg – Um den Hasentobel"

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|----|--|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3 |
| 2 | Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 11 |
| 4 | Hinweise und Zeichenerklärung 17 |
| 5 | Satzung 23 |
| 6 | Begründung – Städtebaulicher Teil 25 |
| 7 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 37 |
| 8 | Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 55 |
| 9 | Begründung – Sonstiges 58 |
| 10 | Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 62 |
| 11 | Begründung – Bilddokumentation 63 |
| 12 | Verfahrensvermerke 65 |

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89)
- 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Zulässigkeit von fernmeldetechnischen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird dahin gehend modifiziert, dass Mobilfunkanlagen unzulässig sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablone)

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 20 % überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

- 2.4 Z **Zahl der Vollgeschoße** als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.5 0 **Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.6  **Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Typenschablonen)
- 2.7  **Baugrenze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.8 **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Verkehrsfläche ist mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m, bei Garagen ein Mindestabstand von 3,00 m, freizuhalten, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.9 E.../D.../H... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
 - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
 - H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

2.10 Ausnahme von der Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ausnahmsweise können bei Typ 1 bis 5 Wohnungen pro Einzelhaus (als Wohngebäude) zugelassen werden.

Eine Ausnahme kann nur im Einvernehmen mit der Stadt Lindenberg i. Allgäu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

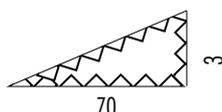
2.11



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.12



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

2.13



Verkehrsflächen

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

2.14



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Fußweg

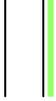
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.15



Straßenbegrenzungslinie; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.16  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.18 **Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet** In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
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)
- 2.19  **Wasserfläche** hier: Entwässerungsgraben "Hasentobel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20 **Bodenbeläge in dem Baugebiet** In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für
– Stellplätze und
– Zufahrten und andere untergeordnete Wege
geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21  Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des

Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A) bis 65 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W, res}$ von mindestens 35 dB(A).
- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Wohn- und Schlafräume sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf die der Nadenbergstraße rückwärtige Gebäudeseite (Nordwesten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohn- und Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohn- und Schlafräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

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

2.22



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume (z.B. Wohn- und Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Aufenthaltsräume des

Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 30 dB(A).

- Die zur Lüftung benötigten Fensteröffnungen der Wohn- und Schlafräume sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf die der Nadenbergstraße abgewandten Gebäudeseiten (Südwesten, Nordwesten und Nordosten) zu orientieren.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Wohn- und Schlafräume benötigten Fensteröffnungen können für einzelne Wohn- und Schlafräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) mit einer Mindest-Luftwechselrate von 0,5/h ausgestattet werden.

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

2.23 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf, bei Grundstücken auf denen eine bauliche Nachverdichtung stattfindet, nur gelegentlich durchgeführt werden (nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt). Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

2.24 Pflanzungen in den Baugebieten

Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung, d.h. mit einer maximalen Wuchshöhe von bis zu 15,00 m zu verwenden. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Bereich des "Hasentobels") ist auch die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

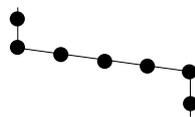
2.25



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; die waldartigen Gehölzstrukturen am "Hasentobel" sind grundsätzlich zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Absterbende oder durch Windwurf und Schneebruch gefährdete Großbäume (insbesondere Fichten) dürfen aus Sicherheitsgründen entnommen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.26



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

2.27



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Nadenberg – Um den Hasentobel" der Stadt Lindenberg i. Allgäu

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

2.28



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes

Die Inhalte des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nadenberg – Im Laubach, Teil II (Säntisweg)" (Fassung vom 16.05.1966, Satzungsbeschluss vom 05.12.1966) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3 Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden. Neben den jeweils vorgeschriebenen Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Garagen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 SD** Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:
– Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 0,75 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
– Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)
- 3.4 SD/PD/WD/FD** **Dachform** alternativ Satteldach, Pultdach, Walmdach (letzteres auch als Zeltdach oder so genanntes Krüppelwalmdach zulässig) oder Flachdach;
Für die Dachform Satteldach gilt, dass vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) zulässig sind; sie werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
Für die Dachform Pultdach gilt folgende Definition: Mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes müssen zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.5 DN -°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.

Bei zulässigerweise errichtbaren Flachdächern gilt eine Dachneigung von 0 - 3°.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

3.6 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 0,75 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.7 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 27°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m

- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

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

3.8 Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen

Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Aufstellung muss parallel zur Firstrichtung verlaufen
- die Unterkante (Fußpunkt) hat innerhalb des Gebäudeumrisses auf dem Dach aufzuliegen
- eine Neigung von 60° darf nicht überschritten werden (Winkel zwischen der Horizontalen und dem Absorber bzw. dem Modul)
- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m muss eingehalten werden
- eine Höhe von 0,25 m unter dem First darf nicht überschritten werden.

Ausgenommen von diesen Vorgaben sind dachintegrierte Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Nordseitige Solar- und Fotovoltaikanlagen werden ausgeschlossen. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie nicht reflektierend ausgeführt werden, kann von der Stadt Lindenberg i. Allgäu eine Ausnahme zugelassen werden.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und Fotovoltaikanlagen unter folgender Voraussetzung zulässig:

- ein seitlicher Mindestabstand zur Außenkante der Außenwand von 1,25 m muss eingehalten werden.

Hinweis: Bei der Gestaltung von Solar- und Fotovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass möglichst klare Rechtecke entstehen. In der

Dachfläche liegenden (Dachintegrierte) Lösungen sollte der Vorzug gegeben werden.

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

3.9 Kniestock

Der Kniestock wird bei eingeschossigen Gebäuden auf max. 1,40 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 0,50 m beschränkt.

Bestimmung des Kniestockes: Abstand zwischen

- Ebene der Oberkante des Fertigfußbodens des am tiefsten gelegenen Dachgeschoßes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

senkrecht nach unten gemessen.

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

3.10 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

- Hauptgebäuden
- Garagen sowie
- sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

ab einer Dachneigung von 20°

sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 20° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

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

3.11 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.12 Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachneigungen, Dachaufbauten und Materialien

Ausnahmen von folgenden Vorschriften bzw. zu Teilen dieser Vorschriften können

- bei zulässigerweise errichteten Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung bereits ausgeführt oder überwiegend ausgeführt waren bzw.
- bei Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Planung eine bauaufsichtliche Genehmigung bzw. genehmigte Bauvoranfrage (letztere mit konkreter Darstellung von auf die Vorschriften bezogen relevanten Gebäude-Elementen) vorlag,

zugelassen werden:

- Dachneigungen: 50° als Höchstmaß für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite bei Satteldachgebäuden
- Dachaufbauten: Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- Materialien: Stehfalzblechdächer als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Garagen sowie sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m³ Brutto-Rauminhalt

sofern die Einhaltung der Vorschriften

- wesentliche bautechnische oder gestalterische Nachteile oder
- wesentliche Erschwernisse bei der Verwirklichung von sinnvollen Lösungen oder
- wesentliche Erschwernisse in Bezug auf die grundsätzliche Nutzbarkeit der Gebäude

zur Folge hätte. In jedem Fall muss eine dem Ortsbild angemessene, ruhige Gesamtgestaltung der Gebäude im Sinne der o.g. Vorschriften gewährleistet bleiben.

Eine Ausnahme kann nur im Einvernehmen mit der Stadt Lindenberg i. Allgäu erfolgen.

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

3.13 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung in dem Baugebiet beträgt:

| Wohnungsgröße (WoFIV) | Stellplätze hierfür |
|---------------------------|---------------------|
| kleiner 40 m ² | 1,0 |
| ab 40 m ² | 2,0 |

Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

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

3.14 Heckenpflanzungen

Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 0,70 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten (Stammmitte).

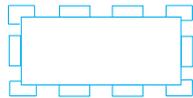
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1



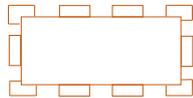
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Gutshof" (Fassung vom 03.07.2006) der Stadt Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.2



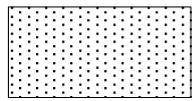
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Nadenberg – Laubach, Teil 1" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.07.1966) der Stadt Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.3



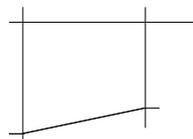
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes "Nadenberg – Im Laubach, Teil II Säntisweg" (Fassung vom 16.05.1966, genehmigt 19.12.1968) der Stadt Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

4.4



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.5



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.6

769/23

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.7



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

4.8



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte

Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahn-Oberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

- 4.9  **Mischwasserkanal** **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Mischwasserkanal des AV Rothach (siehe Planzeichnung)
- 4.10  **Regenwasserkanal** **Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal des AV Rothach (siehe Planzeichnung)
- 4.11 **Rohreinlauf "Hasentobel"** Der Entwässerungsgraben "Hasentobel" mündet im Bereich der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 300/1 und 768/10 in einen Regenwasserkanal. Der Betreiber der Regenwasserkanalisation hat für die Wartung und die Betriebssicherheit des Rohreinlaufes zu sorgen. U.a. ist das Gitter ist hierfür weiterhin regelmäßig zu reinigen.
- 4.12 **Artenschutz** Gemäß § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.
- 4.13 **Vorhandene Gehölze** Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

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

4.14 Schichtwasser und Hangwasser

Auf Grund der Hanglage ist mit Quellaustritten (lokales Schichtwasser) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Auch eine Änderung der Schüttung von Quellaustritten ist möglich. Vorkehrungen zum Schutz der Bebauung sollten getroffen werden.

Auf Grund der Topographie (Hanglage) und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es insbesondere bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser (wild abfließendes Hangwasser) kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Ablauf des Hangwassers weder zum Nachteil für den Ober- noch für den Unterlieger verändert, behindert oder verstärkt werden darf (vgl. § 37 WG).

4.15 Versickerung für Niederschlagswasser in dem Baugebiet und Bodenschutz

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 abzuleiten.

Bezüglich der Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien zu beachten und anzuwenden.

Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung zu prüfen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leis-

tungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis bei dem zuständigen Landratsamt (hier: LRA Lindau) zu beantragen.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

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

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Es wird die Anwendung des Leitfadens "Bodenkundliche Baubegleitung BBB" (Merkblatt Bundesverband Boden BVB Band 2) zum Umgang mit Boden bei der Bauausführung empfohlen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Ausführungsplanung zum Umgang, zur Lagerung und Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial die gültigen Normen (insbesondere die DIN 19731) anzuwenden sind.

4.16 Luftwärmepumpen

Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen gerade nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen Luftwärmepumpen so zu errichten, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

4.17 Luft verunreinigende Immissionen

Die Bebauung befindet sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei

ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungs-Stätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird im Allgemeinen empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

4.18 Brandschutz

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.

Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2 h betragen. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen. Sollte die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 h über die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet sein, sind unterirdische Löschwasserbehälter vorzusehen.

4.19 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.

4.20 Ergänzende Hinweise

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

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

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

Bei Grundstücken, bei denen das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Grundfläche festgesetzt ist, sollte für eine grenzüberschreitende Bebauung (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser etc.) die max. Ausschöpfung der Grundfläche für die einzelnen Grundstücke durch privatrechtliche Regelungen frühzeitig vereinbart werden.

4.21 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Lindenberg i. Allgäu noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

4.22 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskette und Grundstücksgrenze).

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 22.12.2015 (GVBl. S. 458), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu den Bebauungsplan "Nadenberg – Um den Hasentobel" in öffentlicher Sitzung am 17.10.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nadenberg – Um den Hasentobel" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 30.09.2016.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Nadenberg – Um den Hasentobel" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 30.09.2016. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 30.09.2016 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes für das Gebiet "Nadenberg – Im Laubach, Teil II (Säntisweg)" (Fassung vom 16.05.1966, Satzungsbeschluss vom 05.12.1966, genehmigt am 19.12.1968) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

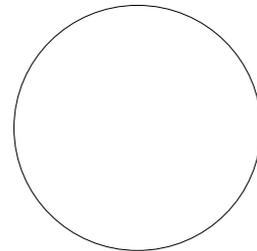
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Nadenberg – Um den Hasentobel" der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
(Eric Ballerstedt, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Zusammenfassung

- 6.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Stadtzentrums der Stadt Lindenberg i. Allgäu im Bereich des mittleren Nadenberges.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich erstreckt sich von der "Jägerstraße" im Südwesten bis hin zur "Nadenbergstraße" im Nordosten. Er umfasst im Wesentlichen die Bebauung der Straßenzüge "Frühlingstraße", "Am Hasentobel" und den "Falkenweg". Auch die Wohnbebauung südlich des "Altmanweges" und westlich der "St.-Ulrich-Straße" sind Teile des vorliegenden Plangebietes.
- 6.1.2.3 Im westlichen Bereich der Planung grenzt der Geltungsbereich dieser Planung an den Geltungsbereich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gutshof" (Fassung vom 03.07.2006), im südöstlichen Bereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nadenberg – Laubach, Teil 1" (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 09.07.1966), jeweils ohne Lücke und ohne Überlagerung.

Nördlich des vorliegenden Plangebietes liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Nadenberg – Im Laubach, Teil II "Säntisweg" (Fassung vom 16.05.1966, genehmigt 19.12.1968). In zwei kleinen Teilbereichen wird dieser Bebauungsplan durch die gegenständliche Planung überlagert und dessen Inhalte werden vollständig durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Dies dient der Anpassung der Planung an das aktuelle Kataster.

- 6.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 298/1, 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/6, 298/7, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11, 298/12, 298/13, 298/34 (Teilfl.), 298/35, 298/36, 298/37, 298/38, 298/39, 298/40, 298/41, 298/42, 298/43, 299, 299/4, 299/5, 299/6, 300/1, 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 301/1, 301/2, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6, 301/7, 301/8, 301/9, 301/10, 301/11, 301/19, 301/20, 301/24, 303, 303/3, 303/23, 303/24, 303/25, 303/33, 303/34, 303/35, 303/36, 303/37, 303/38, 303/39, 303/42, 303/48, 761/3, 761/4, 761/5, 766/2, 767, 768/4, 768/6, 768/8, 768/10, 768/11, 768/12, 768/15, 769/3, 769/4, 769/8 (Teilfl.), 769/13, 769/14, 769/15, 769/22, 769/23, 769/24, 769/25, 769/27, 769/28, 769/29, 769/30, 769/31, 769/32, 769/33, 769/34, 769/35, 769/36, 769/37 (Teilfl.), 769/38, 769/39, 769/40,

769/41, 769/42, 769/43, 769/44, 769/45, 769/47, 769/48, 769/49, 769/50, 769/79 und 1478/9 (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 bestimmt.

6.2.1.2 Die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des überplanten Bereiches hat sich über mehrere Jahrzehnte hinweg entwickelt. Einzelne Gebäude stammen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts; diese weisen als wesentliches gestalterisches Merkmal steile Dachneigungen auf. Die überwiegende Mehrheit der bestehenden Wohngebäude entstand in den 1960er Jahren. Deshalb wird das Straßenbild im Plangebiet überwiegend durch Satteldachgebäude mit geringen Dachneigungen (oftmals im Bungalowstil) bestimmt. Die Architektur dieser Zeit prägt das Erscheinungsbild des mittleren Nadenbergs im Wesentlichen. Nur wenige Wohngebäude entstanden nach dieser Zeit neu, einige Gebäude wurde jedoch erweitert und umgebaut. Die meisten Wohngebäude sind als freistehende Einfamilienhäuser (ggfs. mit Einliegerwohnung) errichtet worden. An der "St.-Ulrich-Straße" prägen Doppelhäuser das Straßenbild. Lediglich am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden. Eine größere Baulücke ist noch direkt an der "Nadenbergstraße" vorhanden.

6.2.1.3 Die weitläufigen, durchgrüntem Grundstücke tragen zum hochwertigen Erscheinungsbild des überplanten Bereiches bei. Einen größeren prägenden Grünbereich stellt der eigentliche "Hasentobel" dar. Dieser wird gebildet aus dem Entwässerungsgraben und der mit Sträuchern und Bäumen bewachsenen Böschung. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

6.2.1.4 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein starkes Gefälle auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Süden hin fallend. Der tiefste Punkt im Plangebiet stellt der Kreuzungsbereich der Straßen "Am Hasentobel" und "St.-Ulrich-Straße" mit ca. 770,00 m ü. NN dar. Im Bereich des "Altmannweges" liegt mit ca. 804,00 m ü. NN die höchste Stelle des Plangebietes.

Der "Hasentobel" ist ein Einschnitt zwischen den Straßen "Am Hasentobel" und der "Frühlingsstraße" mit einer Tiefe von bis zu 10,00 m gegenüber dem angrenzenden Gelände. Der Beginn der Verrohrung des Entwässerungsgrabens befindet sich auf einer Höhe von ca. 774,00 m ü. NN.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner im Bereich des mittleren Nadenbergs ist hier mit einem verstärkten Eigentümer- und Bewohnerwechsel in den kommenden Jahren zu rechnen. Die Wohn-

bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, zum Teil eingeschossig, und stammt Großteils aus den 1960er Jahren. Großzügige Grundstücke, mit Größen bis zu 3.000 m² prägen derzeit das Erscheinungsbild der Siedlung. Potentiale zur Nachverdichtung sind somit gegeben. Im Laufe der Jahre 2014 und 2015 wurden bereits Bauanträge eingereicht, die darauf schließen lassen, dass zukünftig eine bauliche Verdichtung des Gebietes stattfinden wird.

- 6.2.2.2 Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zu zuordnen, daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben momentan nach § 34 BauGB. Eine bauliche Verdichtung kann ungeordnet und ohne wesentliche Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Lindenberg i. Allgäu erfolgen.
- 6.2.2.3 Der Stadt Lindenberg i. Allgäu ist es ein Anliegen, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich des mittleren Nadenbergs zu gewährleisten. Eine maßvolle Nachverdichtung soll ermöglicht werden, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Diese Maßnahmen zur Innenentwicklung sollen in Einklang mit dem Erhalt der hochwertigen städtebaulichen Gestalt des Gebietes gebracht werden.
- 6.2.2.4 Ein Festsetzungskonzept ist erforderlich, dass den Siedlungscharakter erhalten und langfristig sichern kann. Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen auf ein angemessenes Höchstmaß beschränkt werden. Beliebt man den Bereich als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, wäre eine sukzessive, ungeordnete Verdichtung im Rahmen eines schleichenden Prozesses nicht auszuschließen. Die Zulässigkeit von Vorhaben unterläge weiterhin der Einzelfallprüfung. Auch eine massive Bebauung mit Geschosswohnungsbauten wäre auf der aktuellen planungsrechtlichen Grundlage langfristig nicht auszuschließen.
- 6.2.2.5 Der Stadt Lindenberg i. Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
 - 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.
 - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der Stadt Lindenberg i. Allgäu als Mittelzentrum.
 - 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt als allgemeiner ländlicher Raum.
 - 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.
- 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:
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen 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 Freizeitwohnegelegenheiten (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 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

- 6.2.3.4 Die Errichtung einer Vielzahl an überwiegend eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude entgegnet.
- 6.2.3.5 Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 17.02.1997). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als sonstige Straßen dargestellt. Der Bereich um den "Hasentobel" ist als Grünflächen mit raumbildprägender Vegetation dargestellt. Der Bebauungsplan sichert diese Vegetation durch die Festsetzung einer "Pflanzbindung" in diesem Bereich. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes somit übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 6.2.3.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 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 Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Überplanung eines bestehenden Wohnquartieres handelt, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb des Stadtgebietes diskutiert.
- 6.2.4.2 Das Plangebiet zeichnet sich durch eine attraktive Südhanglage mit Blickbeziehungen zu stadtbildprägenden Gebäuden (insb. Kirche St. Peter und Paul) und zu den Allgäuer Alpen bzw. den Bergen des Bregenzer Waldes aus. Von Vorteil ist die Nähe zur Innenstadt und Versorgungseinrichtungen sowie zur freien Landschaft. Ein attraktives Wohnumfeld ist auch durch durchgrünte Gärten und den Gehölzbestand des "Hasentobels" gegeben. Das Vorhandensein von Erschließung und Infrastruktur schafft die Grundlage für eine maßvolle Nachverdichtung.
- 6.2.4.3 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Konzentration auf zweckmäßige Festsetzungen, der Notwendigkeit der Freihaltung des "Hasentobels", dem Erfordernis des Nachweises einer ausreichend leistungsfähigen Verrohrung des Entwässerungsgrabens "Hasentobel" sowie der Notwendigkeit der Prüfung der Verkehrslärm-Immissionen der östlich verlaufenden "Nadenbergstraße" hingewiesen.
- 6.2.4.4 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf das hochwertige Erscheinungsbild des Gebietes und die Notwendigkeit von dessen Erhalt hingewiesen.
- 6.2.4.5 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des mittleren Nadenberges zu gewährleisten, Fehlentwicklungen aufzuhalten und eine angepasste

Nachverdichtung zu ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierbei die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Steuerung einer zukünftigen Nachverdichtung darstellen.

- 6.2.4.6 Für das vorhandene Wohnquartier zwischen der "Jägerstraße" und der "Nadenbergstraße" soll erreicht werden, dass durch eine Nachverdichtung weiterer Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung entstehen kann, ohne dadurch die städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Neuvorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung sollen das Wohnquartier ergänzen, ohne als Fremdkörper in Erscheinung zu treten.
- 6.2.4.7 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 6.2.4.8 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).
- 6.2.4.9 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes "Nadenberg – Um den Hasentobel" leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept

- 6.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf den Erhalt der vorhandenen Qualitäten und eine städtebaulich sinnvolle, geordnete Entwicklung des mittleren Nadenberges ab. Das Plangebiet lässt sich strukturell und gestalterisch in drei Teilbereiche unterteilen.
- 6.2.5.2 Der topografisch höher gelegene Bereich um die nördliche "Frühlingsstraße", den nördlichen Bereich der Straße "Am Hasentobel" sowie die Bebauung am "Altmannweg" und am "Falkenweg" besteht fast ausschließlich aus freistehenden Einfamilienhäuser (oftmals im Bungalowstil) mit großen Grundstücken. Diese großzügigen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Eine Reduzierung bestimmter Teile der Grundstücke auf eine eingeschossige Bebauung, soll zum Erhalt des Charakters beitragen.
- 6.2.5.3 Im südlichen Randbereich des Plangebietes finden sich differenziertere Baustrukturen. Neben Einfamilienhäusern sind Geschosswohnungsbauten vorhanden.
- 6.2.5.4 Der Bereich an der "St.-Ulrich-Straße" zeichnet sich durch eine gleichförmige Doppelhausbebauung aus. Von der Gestalt und der Struktur ist dieser Bereich eher dem östlich angrenzenden Wohnquartier zuzuordnen.

6.2.5.5 Die vorhandenen, rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandschutz (Art. 14 Abs. 1 GG). Das bedeutet, dass diese Anlagen und deren jeweilige Nutzung, auch wenn sie nunmehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, weiterhin rechtmäßig sind. Davon sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums umfasst.

6.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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 (WA) 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 nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Stadtgebiet, speziell im Siedlungsbereich des Hauptortes, kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.

- 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. Unlös- bare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebau- liche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

6.2.6.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigen- schaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1-5 ergibt für den Bestand eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gebäude. Für eventuelle Neubauabsichten ermöglicht dies eine kompakte und flächensparende Ausnutzung der Flächen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der im Gebiet vorhandenen und anschließenden Bebauung. Die festgesetzten Werte von 0,24 bis 0,32 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Wohngebiete. Sie orientie- ren sich insbesondere an der bestehenden Bebauung und berücksichtigt die Erfordernisse eines stärkeren Befestigungsaufwandes zur Nutzung der stark nach Süden hin abfallenden Flächen. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht ange- passt.
- Die GRZ bezieht sich bei allen Flächen auf das jeweilige Gesamtgrundstück. Die nicht bebau- baren Flächen im Bereich des Hasentobels werden somit angerechnet.
- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zu- fahrten 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 vorliegen- den Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine belie- bige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ge- nannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmög- lichkeit 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 Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit einer maximalen Kniestockhöhe und der Dachneigung ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

- 6.2.6.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird bei den Typen 2-4 nicht weiter differenziert, d.h. sie können alternativ als Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe umgesetzt werden. Bei den Typen 1 und 5 folgt eine Beschränkung auf das Einzel- oder Doppelhaus. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 6.2.6.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft bei einer Neubebauung zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Abstand vom Entwässerungsgraben "Hasentobel" verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 6.2.6.6 Die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze und Garagen (inkl. sog. Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Dadurch besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Stellplätze und Nebenanlagen. Gleichzeitig ist jedoch geregelt, dass zur Verkehrsfläche mit überirdischen baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 1,00 m freizuhalten ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.
- 6.2.6.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund des Charakters des Wohnquartieres am mittleren Nadenberg und der vorhandenen Erschließungssituation wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 6.2.6.8 Für Typ 1 wird eine Ausnahme von der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden eröffnet, wonach im Einzelfall bis zu 5 Wohneinheiten möglich sind. Die Kriterien für die Zulassung einer Ausnahme ergeben sich städtebaulich aus den vorgenannten Gründen, dass der aufgelockerte und entdichtete Charakter des Wohnquartieres in der Hanglage am mittleren Nadenberg erhalten, das harmonische und einheitliche Ortsbild bewahrt und die vorhandene Erschließungsanlagen nicht überlastet werden sollen.

Entsprechend können Ausnahmen darin begründet liegen, dass auf angrenzenden Grundstücken mehr Wohneinheiten zulässig sind (bspw. Festsetzung von Typ 2) oder bereits Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten vorhanden sind (bspw. im Bereich der Mehrfamilienhäuser am westlichen Ende des Säntisweges).

Der notwendige Stellplatznachweis für zusätzliche Wohneinheiten muss unabhängig von der Ausnahme stets nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen erfolgen. So kann die Ausnahme nur eröffnet werden, wenn die auf den privaten Grundstücken ausreichend Grün- und Freiflächen verbleiben, die ein hochwertiges, durchgrüntes Erscheinungsbild weiterhin gewährleisten.

- 6.2.6.9 Der Hasentobel stellt eine markante Grünzäsur innerhalb des Gebietes dar, die nach Auffassung der Stadt erhalten werden soll. Die Festsetzung eines angemessenen Schutzbereiches für den "Hasentobel" ist Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels. Der eigentliche "Hasentobel" ist daher als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Hier sind generell keine baulichen Anlagen zulässig, um die ökologischen Funktionen des "Hasentobels" nicht zu beeinträchtigen. Der Schutz des Hasentobels stellt einen Grundzug der Planung dar. Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze und ein Eingreifen in die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, kann jedoch im Rahmen eines Bauantrages (als Befreiung nach § 31 BauGB) erfolgen, wenn durch das konkrete Bauvorhaben die Gestalt und Funktion des Hasentobels nicht beeinträchtigt wird sowie die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte (Verhinderung einer sinnvollen Nachverdichtung) führen würde. Ein Nachweis ist auf Grundlage einer exakten Vermessung des Baugrundstücks (inkl. Böschung und Bepflanzung) zu führen.

- 6.2.6.10 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.

- 6.2.6.11 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind gegeben. Auf das Baugebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der östlich des Plangebietes verlaufenden "Nadenbergstraße" ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet mittels Schallausbreitungsberechnungsprogramms (IMMI 2015) durch das Büro Sieber berechnet (Rasterlärmkarten vom 14.09.2015). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet werden sowohl tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) bis zu einem Abstand von 39 m zur Straßenmitte der

"Nadenbergstraße" um bis zu 10 dB(A) überschritten. Gemäß den Ergebnissen des Termins zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 24.06.2015 im Landratsamt Lindau wird der Konflikt in diesem Bereich durch passive Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der Ruheräume, schallgedämmte Außenbauteile, ausreichend dimensionierte Lüftungsanlagen) gelöst.

- 6.2.6.12 Bei der aktuell niedrigen Baudichte am mittleren Nadenberg ist eine Problemlage durch den Einsatz von Festbrennstoffen, trotz der topografischen Gegebenheiten (starke Hanglage), nicht gegeben. Dies kann sich durch eine verstärkte Nachverdichtung, insbesondere durch das "Heranrücken" von Gebäuden an die Grundstücksgrenzen", ändern. Um zukünftige Konflikte durch "Rauchgasentwicklung" zu vermeiden, ist eine Festsetzung zum Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in den Bebauungsplan eingearbeitet. U.a. darf der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen, bei Grundstücken auf denen eine bauliche Nachverdichtung stattfindet, nur gelegentlich durchgeführt werden. Die bauliche Nachverdichtung entspricht hier der Schaffung von weiterem Wohnraum in Form von Erweiterung bestehender Gebäude (Errichtung von Anbauten, Aufstocken von vorhandenen Bauten), von Abbruch vorhandener Gebäude und dem Bau größerer Bauten (Vergrößerung des umbauten Raumes) und von sog. Hinterlandbebauung (Bebauung von bisherigen Gartenflächen durch zusätzliche Wohngebäude). Für den Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen und offenen Kaminen bei Bestandsgebäuden ist keine Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.

6.2.7 Gebäudetypen

- 6.2.7.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist im topografisch höher gelegenen Bereich vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 zielt er auf den Erhalt der städtebaulichen Struktur ab, ohne eine Nachverdichtung zu verhindern. Er ist als Einzel- und Doppelhaus in 2 geschoßiger Bauweise konzipiert. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist am südlichen Randbereich der Planung festgesetzt, welcher topografisch tiefer liegt. Die Errichtung eines neuen Wohngebäudes kann als Einzelhaus mit bis zu 8 Wohnungen, als Doppelhaus mit je 2 Wohnungen oder als Reihenhaus mit 1 Wohnung erfolgen. Eine stärkere Nachverdichtungsmöglichkeit ist damit und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,28 gegeben und die weitere Entwicklung kann entsprechend dem angrenzenden Bereich um die "Jägerstraße" erfolgen.
 - Typ 3 verkörpert den kompakten, flächensparenden und flexiblen Typ als Einzelhaus, Doppelhaus oder Reihenhaus und ist nur im Bereich an der "Nadenbergstraße" vorgesehen. Entsprechend dem Mehrfamilienhaus "Altmanweg 1" können hier weitere Wohngebäude mit bis zu 12 Wohneinheiten entstehen.

- Die für den Typ 4 entwickelte Bauform ist speziell auf die vorhandene Bebauung an der "St.-Ulrich-Straße" zugeschnitten. Die hierzu entsprechende Reduzierung auf die Dachform Satteldach unterstreicht diesen Charakter.
- Typ 5 ist entsprechend dem Typ 1 im topografisch höher gelegenen Bereich vorgesehen, jedoch auf (hinterliegenden) Grundstücks-Teilen, auf denen bislang keine Hauptbaukörper vorhanden sind. Er ist als Einzel- und Doppelhaus in 1 geschoßiger Bauweise konzipiert und soll einer zu starken Verdichtung dieser Bereiche entgegenwirken.

6.2.8 Infrastruktur

- 6.2.8.1 Auf die Festsetzung von entsprechenden Flächen für Trafostationen 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.
- 6.2.8.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Stadtteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 6.2.8.3 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Lindenberg i. Allgäu zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erreichbar (Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus, Kindergarten, St. Martin Schule).

6.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.9.1 Der zu überplanende Bereich ist über die "Jägerstraße" und die "Nadenbergstraße" gut an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Straßen besteht eine Anbindung an die Staats-Straße 2378.
- 6.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Nadenbergstraße" und durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in der "Bismarkstraße" gegeben.
- 6.2.9.3 Die vorhandenen Straßenflächen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.
- 6.2.9.4 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. So werden Verbindungen von der Straße "Am Hasentobel" hin zur "Frühlingstraße" sowie zur "St.-Ulrich-Straße" als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" festgesetzt.

7.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**7.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Am Hasentobel" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 7.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet im Stadtgebiet von Lindenberg i. Allgäu ausgewiesen.
- 7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Lindenberg i. Allgäu im Bereich des mittleren Nadenberges. Das Gebiet ist von weitläufigen, durchgrüntem Wohngrundstücken geprägt und weist ein Gefälle Richtung Süden auf. Im zentralen Bereich befindet sich ein bewaldeter Tobel.
- 7.1.1.3 Auf Grund der Altersstruktur der Bewohner ist im Bereich des mittleren Nadenberges mit einem verstärkten Eigentümer- und Bewohnerwechsel in den kommenden Jahren zu rechnen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu gewährleisten. Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, wodurch eine bauliche Verdichtung ohne wesentliche Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Lindenberg i. Allgäu möglich wäre.
- 7.1.1.4 Für den Bebauungsplan "Am Hasentobel" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 7.1.1.5 Für die Planung ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB abzuarbeiten. Auf Grund der bereits bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB ist für den Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.
- 7.1.1.6 Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 10,86 ha, davon sind 9,94 ha allgemeines Wohngebiet und 0,92 ha Verkehrsflächen. Der Bedarf an Grund und Boden ist jedoch deutlich geringer, da das Plangebiet, wenn auch in lockerer Weise, bereits vollständig bebaut ist.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

7.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen (siehe Kapitel 6.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

7.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 17.02.1997). Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Die vorhandenen Erschließungsstraßen werden als sonstige Straßen dargestellt. Der Bereich um den "Hasentobel" ist als Grünfläche mit raumbildprägender Vegetation dargestellt. Der Bebauungsplan sichert diese Vegetation durch die Festsetzung einer "Pflanzbindung" in diesem Bereich. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes somit übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

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

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt. Westlich des Plangebiets, in einem Abstand von über 500 m, beginnt das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" (Nr. 8325-301). Hierbei handelt es sich um Pfeifengraswiesen verschiedenster Ausbildung und Hochmoore in unterschiedlichen Stadien mit hoher faunistischer Bedeutung und einer hohen Vielfalt der Tagfalterfauna. Aufgrund der schon bestehenden Bebauung und der Entfernung entsteht keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes.

7.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Das FFH-Gebiet "Lindenberger Moos" südwestlich des Plangebiets wird von dem Landschaftsschutzgebiet "Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung" (Nr. LSG-00424.01) umgeben. Es reicht mit etwa 450 m Entfernung etwas näher an das Plangebiet heran, ist aber von der Planung dennoch nicht berührt.
- Im Westen befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotope, die sich alle in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet befinden. Darunter das Biotop "Hochstaudenbestände und Landschilfröhricht südlich des Lindenberger Krankenhauses" (Nr. A8325-0023) mit mehreren Teilstücken, sowie das Biotop "Kleinseggenried nördlich des Lindenberger Sportplatzes" (Nr. A8325-0022). Die Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 7.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes weitläufiges, durchgrüntes Wohngebiet das mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden locker bebaut ist. Durch die vergleichsweise kleingliedrige Bebauung besteht eine verhältnismäßig gute Durchgrünung durch Pflanzungen in den großzügigen privaten Gärten. Bei den Pflanzungen handelt es sich um eine Mischung aus einheimischen, jedoch nicht immer standortgerechten Gehölzen (z.B. Liguster, Obstbäume, Birken, Fichten, Kiefern) und eingeführten Ziersträuchern und -bäumen (z.B. Cotoneaster, Forsythie, Kirschlorbeer, Magnolien, Potentilla, Rhododendron, Spiräen, Thuja) sowie Zierstauden. Die Pflanzenartenvielfalt ist auf Grund der zahlreichen Ziergehölze relativ hoch.
- Im Plangebiet sind siedlungstypische (störungstolerante) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögel zu erwarten. Im Hinblick auf die Fauna werden sich vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger in den Gärten aufhalten. Da die Gärten aber teilweise mit alten Bäumen bestockt sind, ist mit dem Vorkommen von zahlreichen Vogelarten (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink) zu rechnen. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt.
- Aus dem innerstädtischen Raum ist der waldartig bestockte "Hasentobel", der sich zentral im Plangebiet befindet, als Biotop hervorzuheben. Er verläuft im zentralen Bereich von Norden dem Gefälle folgend Richtung Süden und entwässert dabei die umliegenden Flächen. Im nördlichen Bereich des Tobels ist dieser etwa 100 m breit, nach Süden hin verschmälert er sich auf bis zu 15 m. Der Tobel umfasst insgesamt mehr als 6.700 m² und bildet damit eine als Lebensraum für zahlreiche Tierarten dienende Grünschneise im ansonsten bebauten Umfeld. Es wachsen dort verschiedene zum Teil schon alte Gehölze wie Birken, Fichten, Hainbuchen, Bergahorne und Buchen. Im Unterwuchs finden sich neben heimischen Arten wie Roter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn und Hasel auch Zierpflanzen wie Kirschlorbeer, die vermutlich aus den angrenzenden Privatgärten eingewandert sind. Der Bach verschwindet im südlichen Bereich des Plangebietes in einer Verrohrung. Hier endet auch der gewässerbegleitende Gehölzstreifen. Im Bereich des Einlasses wurde orographisch links des Gewässers der Gehölzstreifen gerodet, hier findet sich nun spontan aufkommende Ruderalvegetation.

- Dem Plangebiet kommt auf Grund der starken Durchgrünung des Wohngebietes und des "Hasentobels" zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Gebiet im südöstlichen Teil im Bereich einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen. Der nordöstliche, kleinere Teil des Plangebietes gehört zur Oberen Süßwassermolasse.
- Ein großer Teil des im Plangebiet befindlichen Bodens ist durch die bestehende Bebauung sowie die durch das Gebiet verlaufenden Straßen und Wege bereits versiegelt, so dass der geologische Untergrund sowie die Böden, die sich daraus entwickelt haben, nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form in Erscheinung treten. Auch bei den Freiflächen ist auf Grund der langen Nutzungsdauer sowie der Hanglage des Gebietes davon auszugehen, dass es bereits zu Verdichtungen oder Auffüllungen und Abgrabungen kam, welche das ursprüngliche Bodenprofil und -relief verändert haben. Dennoch können die noch unversiegelten und mit seminaturlicher Vegetation bewachsenen Böden im Bereich der Freiflächen ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
- Im Plangebiet sind keine kartierten Altlasten bekannt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Innerhalb des Plangebietes befindet sich der "Hasentobel". Aus wasserrechtlicher Sicht handelt es sich hierbei um einen Entwässerungsgraben und kein Gewässer 3. Ordnung. Er verläuft im

zentralen Bereich von Norden dem Gefälle folgend Richtung Süden und entwässert dabei die umliegenden Flächen. Dabei verläuft er etwa 180 m an der Oberfläche, bevor er in eine Verrohrung eintritt.

- In Bezug auf das Grundwasser ist wegen der Hanglage davon auszugehen, dass es nicht oberflächennah ansteht. Das Auftreten von lokalem Schichtwasser kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Auf Grund der Topographie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden kann es insbesondere bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Durch die bestehende Bebauung ist die Versickerungsfähigkeit bereits eingeschränkt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

7.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Das bestehende Wohngebiet ist an die städtische Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt verfügt sowohl über Mischwasser- als auch Regenwasserkanäle zur Entsorgung der momentan anfallenden Abwässer.
- Gemäß der "Berechnung Verrohrung Hasentobel" der Abfall Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.10.2015 ist die Leistungsfähigkeit der Verrohrung am Ende des "Hasentobels" bei einem HQ_{100} gewährleistet. Das Gitter ist hierfür weiterhin regelmäßig zu reinigen.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Auf Grund der bestehenden Bebauung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Kaltluftbildung und deren Abfluss. Stattdessen trägt die bestehende Versiegelung (Gebäude, Straßen, Stellplätze usw.) zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei. Die vorhandenen Gehölze sorgen durch ihre luftfilternde und schatten spendende Wirkung für Frischluftnachschub und eine gewisse Temperaturregulierung. Da die durch das Gebiet führenden Straßen fast ausschließlich von Anwohnern genutzt werden, ist nur von einer geringen Schadstoffbelastung der Luft durch Kfz-Abgase auszugehen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Lindenberg i. Allgäu im Bereich des mittleren Nadenberges. Es handelt sich hierbei um ein locker bebautes und gut durchgrüntes Wohngebiet mit einem zentral verlaufenden bewaldeten Tobel in südexponierter Hanglage. Da es inmitten des besiedelten Stadtgebietes liegt, hat es für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung der Allgemeinheit keine besondere Bedeutung. Von bestimmten höhergelegenen Landschaftsbereichen aus (insbesondere von Süden) ist es jedoch Teil des wahrnehmbaren Landschaftsbildes.
- Auf Grund der Südhanglage besteht bei guter Sicht von bestimmten Stellen des Plangebietes aus ein weiter Blick über das Stadtgebiet von Lindenberg hinweg bis hin zu den (Allgäuer) Alpen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Im Plangebiet verlaufen verschiedene Straßen und Wege, die in gewissem Umfang auch der Naherholung dienen. Die "Nadenbergstraße" im Osten sowie eine Wegeverbindung am westlichen Rand des Plangebietes sind hierbei auch als Wanderwege ausgewiesen. Das Gebiet weist auf Grund seiner Südhanglage und der damit verbundenen Blickbezüge in die Allgäuer Alpen besondere Wohnqualitäten auf.
- Auf den östlichen Teil des Plangebietes wirken die Verkehrslärm-Immissionen der am östlichen Rand verlaufenden "Nadenbergstraße" ein. Konflikte aufgrund von Verkehrslärm-Immissionen sind bisher nicht bekannt.
- Wegen der Hanglänge kann – insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen (Holz und Kohle) – nicht ganz ausgeschlossen werden, dass es zeitweise zu belästigenden Einwirkungen auf die höher liegenden Grundstücke durch Feuerungsabgase aus privaten Heizanlagen kommt. Momentan sind im Plangebiet jedoch keine Nutzungskonflikte bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt daher aller Voraussicht nach keine Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.225-1.239 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.800-1.849 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der Hangneigung in Richtung Süden die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solar-energie sehr gut. Der Bau einer Erdwärmesondenanlage bedarf an dem Standort einer Einzel-fallprüfung durch die Fachbehörde.
- Derzeit befinden sich Photovoltaikanlagen in eher untergeordnetem Maße im bestehenden Wohngebiet.

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

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

7.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

- Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper (in Form von Einzelgebäuden, Anbauten, Garagen Stellplätzen etc.) erfolgen Eingriffe in die bestehenden Hausgärten und privaten Grünflächen. Ein Teil der vorkommenden Bäume und Sträucher wird gerodet bzw. gefällt. Auch Staudenrabatten, Wiesen- und Zierrasenflächen werden als Lebensräume verloren gehen. Insbesondere Ubiquisten und Kulturfolger, für die die Gärten einen (Teil-)Lebensraum darstellen, werden von diesen Eingriffen betroffen sein.
- Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, sind bei der Rodung von Gehölzen grundsätzlich die Vogelschutzzeiten einzuhalten (d.h. Rodung nur von 01.10. bis 28.02.). Darüber hinaus ist vor dem Abriss von Gebäuden (insbe-

- sondere Wirtschaftsgebäuden bzw. Wohnhäusern mit Fensterläden und Holzverschalungen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von wertgebenden Tierarten bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.
- Der Bereich des bewaldeten Tobels wird durch die Festsetzung einer "Pflanzbindung" in diesem Bereich in seiner Funktion als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und weiter entwickelt. Bauliche Nachverdichtungen werden in diesem Bereich ausgeschlossen.
 - Die Planung führt zu einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut, die jedoch bereits auch in ähnlichem Maße auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|---|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen | – |
| Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen | Verlust typischer Lebensräume der Hausgärten | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | Verlust typischer Lebensräume der Hausgärten | – |
| betriebsbedingt | | |
| Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | u.U. weitere Beeinträchtigung scheuer Tiere | – |

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

- Die Planung führt auf Grund der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu keiner Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper (in Form von Einzelgebäuden, Anbauten, Garagen Stellplätzen etc.) wird während der Bauzeit ein großer Teil der noch unbelasteten Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie u.U. auch durch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Durch die mit der Bebauung einhergehende zusätzliche Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für (Zier-)Pflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.

- Sollten wider Erwarten im Rahmen der Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Auf Grund der im Plangebiet vorherrschenden hohen Bodenzahlen (> 60 BP) wird empfohlen, zum Umgang mit dem Boden beim Bauen den Leitfaden für die Praxis "Bodenkundliche Baubegleitung BBB" (Merkblatt Bundesverband Boden BVB Band 2) anzuwenden. Für die Ausführungsplanung zum Umgang, zur Lagerung und Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial gilt die Anwendung der gültigen Normen, hier insbesondere die DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial").
- Die Planung führt zu einer mittleren Beeinträchtigung für das Schutzgut, die jedoch bereits auch in ähnlichem Maße auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, evtl. Unfälle | Eintrag von Schadstoffen | – |
| Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container) | partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens | – |
| Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport | stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren | – – |
| gesamte Flächenbeanspruchung | Verlust von anthropogen geprägten Böden | – |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr und Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern) | Eintrag von Schadstoffen | – |

7.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Der "Hasentobel" bleibt inkl. Gewässerrandstreifen vor baulichen Eingriffen geschützt und in seiner Funktion als Entwässerungsgraben erhalten.

- Durch die ermöglichte zusätzliche Versiegelung wird die Versickerungsleistung der betroffenen Flächen eingeschränkt. Da das Gebiet lediglich nachverdichtet wird und angestrebt ist, anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate weiter zu reduzieren. Zum Schutz von Grund- oder Schichtwassers vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser | Schadstoffeinträge | – |
| Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container) | Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (wird durch gewähltes Entwässerungskonzept minimiert) | – |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehrs- und Wohnungsnutzung | Schadstoffeinträge | – |

7.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Wasserversorgung ist durch die Anschlussmöglichkeit an die Leitungen der Stadtwerke Lindenberg gesichert.
- Das von der hinzukommenden Bebauung anfallende Schmutzwasser ist an die Mischwasserkanalisation des Abwasserverbandes Rothach anzuschließen.
- Das Niederschlagswasser, das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Baugrundstücke anfällt, wird soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone

versickert. Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA Regelwerke M 153 mit A 117 (ggf. über die Mischwasserkanalisation) abzuleiten.

- Gemäß der "Berechnung Verrohrung Hasentobel" der Abfalq Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.10.2015 besteht bei einem HQ₁₀₀ auf Grund der Verrohrung keine Gefahr eines Überlaufens des Tobels.

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

- Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper (in Form von Einzelgebäuden, Anbauten, Garagen Stellplätzen etc.) werden kleinklimatisch ausgleichend wirkende Flächen und Elemente (Wiesen, Rasenflächen, Gehölze) verloren gehen. Auf Grund des landschaftlichen Umfeldes und der weiterhin im Plangebiet verbleibenden Grünflächen und Gehölze sind die Eingriffe in das Schutzgut jedoch verträglich.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des zunehmenden Anliegerverkehrs ist jedoch möglich.
- Es verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen | Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima | – |
| betriebsbedingt | | |
| zunehmender Anliegerverkehr | Verkehrsabgase | – |

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

- Im Zuge der Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung des Wohngebietes ermöglicht. Die festgesetzten Grundflächenzahlen mitsamt der Überschreitungsmöglichkeiten stellen jedoch sicher, dass das Wohngebiet weiterhin eine angemessene Durchgrünung aufweisen wird. Dennoch erfolgt die Beseitigung von das Stadtbild prägenden Bäumen und Gehölzstrukturen. Der

bewaldete "Hasentobel" als im Plangebiet liegendes landschaftsprägendstes Element wird hingegen erhalten. Durch die baulichen Nachverdichtungen werden mitunter Blickbezüge in die freie Landschaft gestört bzw. beseitigt. Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass auch die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und durch neu hinzukommende oder umzugestaltende Bebauung der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert wird.

- Es verbleibt ein verträglicher Eingriff in das Schutzgut.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|--|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustelleneinrichtungen | temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | auf Grund der Nachverdichtung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen | 0 |
| betriebsbedingt | | |
| Lichtemissionen | etwas verstärkte Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (auf Grund Vorbelastung vernachlässigbar) | 0 |

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

- Durch die Nachverdichtung im Plangebiet können auf Grund der topografischen Situation (Hanglage) Konflikte durch eine "Rauchgasentwicklung" geschaffen werden. Auch ein ordnungsgemäßer Betrieb der Feuerungs-Stätten kann hierbei zu Geruchsbelästigungen führen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren, wird im Allgemeinen empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl, Gas) zu verwenden. Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.
- Die Auswirkungen auf die Naherholung sind gering.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der "Nadenbergstraße" ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet mittels eines Schallausbreitungsberechnungsprogramms (IMMI 2015) berechnet. Es zeigt sich, dass auf Grund der Verkehrslärm-Immissionen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber und nachts bis zu einem Abstand von 39 m zur Fahrbahnmitte der "Nadenbergstraße" um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) werden tagsüber und nachts bis

zu einem Abstand von 21 m zur Straßenmitte überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzung von passiven Lärmschutz-Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen) gelöst. Durch diese Maßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Verkehrslärm-Immissionen nach BImSchG gewährleistet.

- Da das Gebiet auch momentan schon bebaut ist und nur kleinflächig nachverdichtet wird, ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu erwarten.

| Auslösender Wirkfaktor | Auswirkung auf das Schutzgut | Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral) |
|---|--|--|
| baubedingt | | |
| Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen | Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr) | – |
| anlagenbedingt | | |
| Errichtung weiterer Gebäude und Außenanlagen | Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung; bereits auf Grundlage des § 34 BauGB möglich) | 0 |
| betriebsbedingt | | |
| Verkehr und Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm) | Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase | – |

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

- Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.
- In das Schutzgut erfolgt voraussichtlich kein Eingriff.

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

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaik-Anlagen in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

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

7.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7.2.3.1 Derzeit ist das Plangebiet dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben momentan nach § 34 BauGB. Beließe man den Bereich als unbeplanten Innenbereich anstatt den vorliegenden Bebauungsplan "Am Hasentobel" aufzustellen, wäre eine sukzessive, ungeordnete Verdichtung im Rahmen eines schleichenden Prozesses wahrscheinlich. Diese Nachverdichtung könnte mindestens in gleichem Maße erfolgen, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes es zulassen (siehe auch "Abarbeitung der Eingriffsregelung" weiter hinten im Text). Das heißt, dass auch bei Nicht-Durchführung der Planung mit ähnlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu rechnen wäre.

7.2.3.2 Bei Grundstücken, die baulich nicht nachverdichtet werden, können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der gärtnerischen Tätigkeiten), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

7.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

7.2.4.1 Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben momentan nach § 34 BauGB. Beließe man den Bereich als unbeplanten Innenbereich anstatt den Bebauungsplan "Am Hasentobel" aufzustellen, wäre eine sukzessive, ungeordnete Verdichtung im Rahmen eines schleichenden Prozesses zu erwarten. Diese Nachverdichtung könnte mindestens in gleichem Maße erfolgen, wie die Festsetzungen des Bebauungsplanes es zulassen. Bauvorhaben wären weiterhin prinzipiell zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die nähere Umgebung besteht dabei nicht nur aus den unmittelbar benachbarten Grundstücken, sondern schließt die tatsächliche Bebauung der Grundstücke mit ein, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann bzw. die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder wenigstens beeinflussen.

- 7.2.4.2 In der näheren Umgebung des Plangebietes finden sich Bereiche, die bereits eine wesentliche stärkere bauliche Verdichtung aufweisen. Aufzuführen ist hier der direkt an das Plangebiet grenzende Bereich zwischen der "Frühlingstraße" und der "St.-Ulrich-Straße". Dieser ist geprägt durch große Mehrfamilienhäuser (u.a. Frühlingstraße 12a), deren absolute Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse (bis zu III) und Gebäudehöhen jene des Plangebietes deutlich übersteigen. Südlich der "Jägerstraße" ist eine städtebauliche Struktur vorhanden, die auf die Nähe zur Innenstadt hinweist und ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung besitzt. Das Neubauvorhaben an der Kreuzung "Jägerstraße/Otto-Keckstraße" als Mehrfamilienhaus mit einer optisch deutlich größeren wahrnehmbaren Kubatur könnte Einfluss auf die Entwicklung im direkt angrenzenden Bereich des Plangebietes nehmen. Der Bereich um die "St.-Ulrich-Straße", überplant mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Nadenberg – Laubach, Teil 1", weist ebenfalls deutlich dichtere Strukturen auf. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "zwingend zwei Vollgeschosse" und "Grundflächenzahl (GRZ) 0,40" ist eine einheitliche Bebauung entstanden, die optisch wahrnehmbar deutlich größere Kubaturen aufweist als der Großteil der Bauten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Hasentobel". Ähnliches gilt für Teile des nördlich angrenzenden Bereiches (Bebauungsplan "Nadenberg – Laubach, Teil 2 Säntisweg"). Im westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes "Am Gutshof" ist bei einigen ähnlich groß geschnittenen Grundstücken wie im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25-0,30 festgesetzt.
- 7.2.4.3 Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung von etwa 1,87 ha ermöglicht (siehe Anlage 1). Ermittelt wurde dieser Wert durch die Berechnung der gemäß Bebauungsplan max. überbaubaren Flächen/Versiegelungen (GRZ + zulässige Überschreitungen) abzüglich der Bestandsversiegelung (ermittelt anhand Luftbild, siehe Anlage 2). Im Gegenzug wurde veranschaulicht, dass durch entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB mindestens genauso große Nachverdichtungspotentiale wie durch den Bebauungsplan gegeben sind (siehe Anlagen 1 und 3). Hierbei wurde die realistische Annahme getroffen, dass 45 weitere Einzelgebäude im Bereich von Freiflächen möglich wären, zehn Gebäude abgerissen und durch größere Neubauten (in Form von Mehrfamilienhäusern) ersetzt werden und Anbauten in moderatem Maße an den bestehenden Wohngebäuden möglich wären. Unter Berücksichtigung zugehöriger erforderlicher Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen könnten somit Versiegelungsmöglichkeiten in mind. genauso großem Maße wie durch den Bebauungsplan entstehen. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung kommt folglich zu dem Ergebnis, dass für den Eingriff durch die vorliegende Planung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist.

7.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

- 7.2.5.1 Auf Grund der konkreten Planungsabsichten in einem bestehenden Wohngebiet wurden keine weiteren Planungsmöglichkeiten, z.B. in Form von Standortalternativen, untersucht.

- 7.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 7.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.
- 7.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- 7.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ.
- 7.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 24.06.2015 im Landratsamt Lindau (ergänzter Vermerk vom 07.10.2015) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Lindau zum Planungsrecht (u.a. zur Wahl des Verfahrens), zu Naturschutz (zum Umgang mit dem Hasentobel und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs) und zu Immissionsschutz (zu den Verkehrslärm-Immissionen der "Nadenbergstraße" und zur Rauchgasentwicklung), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) - Bereich Forsten (zum Umgang mit dem Hasentobel) und des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten und Bodenschutz, Grundwasserschutz/Wasserversorgung und Oberflächengewässer)
 - Erläuterungsbericht mit Lageplan Einzugsgebiete und Längsschnitt Verrohrung zum Projekt K1699-12 "Berechnung Verrohrung Hasentobel" der Abfall Gaspard Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.10.2015 (HQ₁₀₀-Berechnung der am Ende des Hasentobels liegenden südlichen Verrohrung)
 - Rasterlärmmkarten der Verkehrslärm-Immissionen durch die "Nadenbergstraße" des Büro Sieber in der Fassung vom 14.09.2015
- 7.3.1.5 Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfallmenge. Deren Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).
- 7.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 7.3.2.1 Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

7.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):

7.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

7.3.3.2 Die Ausführung bzw. Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollte von der Stadt Lindenberg i. Allgäu in geeigneten Zeitabständen überprüft werden (z.B. nach fünf bzw. zehn Jahren, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Hasentobels). Hierbei sollte auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

7.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

7.3.4.1 Durch den Bebauungsplan wird im nördlichen Stadtgebiet von Lindenberg i. Allgäu im Bereich bestehender Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

7.3.4.2 Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 10,79 ha, davon sind 9,94 ha allgemeines Wohngebiet (inkl. Hasentobel) und 0,85 ha Verkehrsflächen. Der Bedarf an Grund und Boden ist jedoch deutlich geringer, da das Plangebiet, wenn auch in lockerer Weise, bereits vollständig bebaut ist.

7.3.4.3 Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Wasserschutzgebiet sind von der Planung nicht berührt.

7.3.4.4 Der zu überplanende Bereich ist von weitläufigen, durchgrünten Wohngrundstücken geprägt und weist ein Gefälle Richtung Süden auf. Die Belange des Artenschutzes sind vor Bauausführung zu berücksichtigen (siehe Kapitel "Hinweise"). Durch die ohnehin bereits mögliche bauliche Nachverdichtungen gehen die meist gärtnerisch genutzten Freiflächen teilweise in ihrer Funktion als Lebensraum verloren. Die Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden auf Grund der baulichen Vorprägung als moderat eingestuft. Als wesentliche Vermeidungsmaßnahme wird der bewaldete Hasentobel mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor baulichen Eingriffen geschützt und im Bestand gesichert. Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre eine Nachverdichtung in ähnlichem Maße, jedoch ohne konkrete städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt Lindenberg i. Allgäu möglich.

7.3.4.5 Für die Planung ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB abzuarbeiten. Auf Grund der bereits bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB ist für den Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

7.3.4.6 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor. Die hydrologische Situation am westlichen Rand des Plangebietes wurde außerhalb des Bauleitplanverfahrens geklärt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Konzept der getroffenen Vorschriften

- 8.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, das hochwertige Erscheinungsbild des Wohngebietes am mittleren Nadenberg, unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen, zu erhalten.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

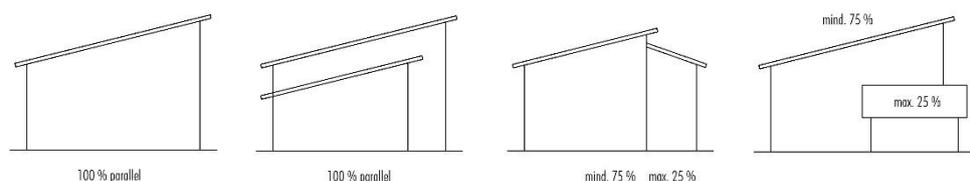
- 8.1.2.1 Als Dachformen für den Hauptbaukörper werden bei den Typen 1, 2, 3 und 5 das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach (auch als Krüppelwalmdach oder Zeldach) und das Flachdach zugelassen. Diese Dachformen erlauben eine "zeitgemäße" Umsetzung von Baukörpern. Auf Grund der zu gewährenden gestalterischen Freiheit für die Bauherren und des städtebaulichen Charakters des Plangebietes wird eine weitere Einschränkung der Dachformen als nicht erforderlich erachtet. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachform.

Lediglich bei Typ 4 ist für den Hauptbaukörper ausschließlich das Satteldach zulässig, um die städtebauliche Prägung und das einheitliche Erscheinungsbild der Bebauung an der "St.-Ulrich-Straße" dauerhaft zu erhalten.

Für alle Typen sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen (inkl. offene Garagen, sog. Carports) und Nebengebäude.

Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dach-Ebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dach-Ebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.2.2 Das Spektrum für Dachneigungen bei den Typen 1, 2, 3 und 5 ist entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand breit gefasst. Es berücksichtigt bewusst zeitgemäße Bauformen. Beim Typ 4 wird das Spektrum für die Dachneigung des zulässigen Satteldaches verringert, um dem einheitlichen Erscheinungsbild der Bebauung an der "St.-Ulrich-Straße" zu entsprechen.
- 8.1.2.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist.
- Erst ab einer Dachneigung von 27° sind Dachaufbauten allgemein zulässig. Dies resultiert aus der Tatsache, dass im Plangebiet Gebäude mit geringen Dachneigungen in der großen Mehrheit keine Aufbauten (Dachgaupen) besitzen. Dieses ruhige Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft soll insgesamt erhalten bleiben.
- 8.1.2.4 Die Regelungen für Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sollen negative Entwicklungen hinsichtlich der Gestaltung und der Fernwirkung dieser Elemente verhindern. Eine Aufständigung dieser Anlagen wird aus Gründen der Gestaltung nur eingeschränkt, aber nicht ausgeschlossen, um dem Erfordernis zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen.
- 8.1.2.5 Die Festsetzung einer max. Kniestockhöhe dient, i.V.m. der Zahl der Vollgeschossen und der Dachneigung, in erster Linie der Vermeidung einer unangemessenen Höhenentwicklung bei den Hauptgebäuden und der Verhinderung von unproportioniert gestalteten Fassaden.
- 8.1.2.6 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den bestehenden Bauformen. Andererseits lassen sie dem Bauherrn bewusst ausreichend Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild der Bebauung am mittleren Nadenberg. Dies ist auf Grund der vorhandenen Hanglage im Plangebiet von wesentlicher Bedeutung. Die gewählten Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die örtliche und landschaftliche Situation ein.
- 8.1.2.7 Auf eine Regelung für die Material- und Farbwahl der Gebäudefassaden wird verzichtet. Es sind stattdessen die Anforderungen des Art. 8 BayBO (Baugestaltung) einzuhalten.
- 8.1.2.8 Von den Vorschriften zu den Dachneigungen, Dachaufbauten sowie Materialien können Ausnahmen zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässige Dachneigung bis 50° bei bestehenden Satteldachgebäuden entspricht dem Bestand der älteren Gebäude des Plangebietes (insb. im Bereich Jägerstraße und Altmannweg). Mit der Reduzierung der Mindestdachneigung für Dachaufbauten (Dachgaupen) soll dem Erfordernis einer verstärkten Nutzung von Dachgeschossen nachgekommen

werden. Stehfalzblechdächer sind in der historischen Dachlandschaft von Lindenberg häufig vertreten und daher bei bestehenden Gebäuden im Plangebiet auch ausnahmsweise zulässig; eine übermäßige Verwendung soll jedoch verhindert werden.

8.1.3 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

8.1.3.1 Die Einhaltung eines Mindestabstandes bei Heckenpflanzungen soll ein "Hineinwachsen" in den öffentlichen Verkehrsraum und damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verhindern.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Abstandsflächen

8.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

8.2.2 Stellplätze und Garagen

8.2.2.1 Auf Grund der Lage des Gebietes im ländlichen Raum ist erfahrungsgemäß mit einer hohen Mobilität zu rechnen. Bereits im Bestand des "mittleren Nadenbergs" zeigt sich, dass die Anzahl an Kraftfahrzeugen oftmals mehr als eines pro Wohneinheit beträgt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen, hat sich die hier angewandte Regelung bewährt, da sie bereits bei sehr kleinen Wohnungsgrößen die Schwelle zum Nachweis von mehr als einem Stellplatz sieht. Die Verkehrsflächen sind so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

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 gesamtstädtische Situation sind des beschränkten Ausmaßes der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, mögliche zusätzliche Einwohner zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bebauten Grundstücke kann bei Nachverdichtungsmaßnahmen mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes gerechnet werden (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkung durch Zahl der Vollgeschosse i.V.m. Kniestock und Dachneigung, überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzbindung) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 10,86 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

| Nutzung der Fläche | Fläche in ha | Anteil an der Gesamtfläche |
|--------------------|--------------|----------------------------|
| Bauflächen als WA | 9,94 | 91,5% |
| Verkehrsflächen | 0,92 | 8,5% |

9.2.2 Erschließung

- 9.2.2.1 Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) durch Anschluss an die Mischwasserkanalisation des AV Rothach
- 9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an die 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 die Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH
- 9.2.2.5 Müllentsorgung durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) GmbH
- 9.2.2.6 Durch den Bebauungsplan "Nadenberg – Um den Hasentobel" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

9.2.3 Anlage

- 9.2.3.1 Anlage 1: Eingriffsregelung sowie Abschätzung der Nachverdichtungspotentiale gem. § 34 BauGB
- 9.2.3.2 Anlage 2: Plan mit Bestandsversiegelungen (Ermittlung gem. Luftbild)
- 9.2.3.3 Anlage 3: Plan mit zur Abschätzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB

9.2.4 Planänderungen

- 9.2.4.1 Bei der Planänderung vom 14.12.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 14.12.2015 Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
 - Aufnahme einer Festsetzung zur Einschränkung bei Baumpflanzungen auf Bäume 2. Ordnung
 - Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur Einhaltung eines Mindestabstands von 0,70 m bei Heckenpflanzungen
 - Änderung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Regelung zur Gestaltung von Thermischen Solar- und Fotovoltaikanlagen
 - Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
 - redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- 9.2.4.2 Bei der Planänderung vom 03.03.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 14.03.2016 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates "Lindenberg i. Allgäu" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.03.2016) 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 Stadtrats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 14.03.2016 enthalten):

- Änderung der überbaubaren Grundstücksgrenzen (Planzeichnung)
- Änderung der Festsetzung "Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche"
- Änderung der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie der Pflanzbindung im Bereich des Rohreinlaufes des "Hasentobels"
- Festsetzung von Sichtflächen für den fließenden Verkehr an der Nadenbergstraße, i.V.m. mit der Vergrößerung des Geltungsbereiches und der festgesetzten Verkehrsfläche
- zusätzliche Hinweise
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

9.2.4.3 Bei der Planänderung vom 03.07.2016 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtrats-Sitzung vom 25.07.2016 wie folgt Berücksichtigung.

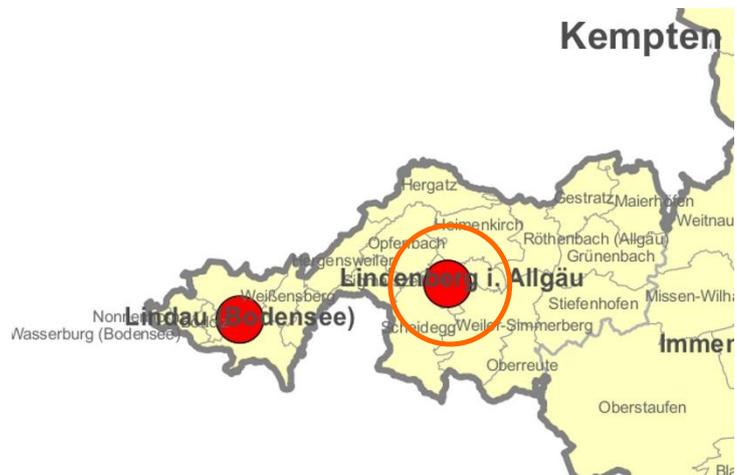
Für die in der Sitzung des Stadtrates "Lindenberg i. Allgäu" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 03.07.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrats bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 25.07.2016 enthalten):

- Ergänzung der Ausnahme von der Festsetzung zur höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Überarbeitung der Ausnahmen von den Vorschriften zu den Dachneigungen, Dachaufbauten, Thermischen Solar- und Fotovoltaikanlagen und Materialien
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Planzeichnung und des Textteiles

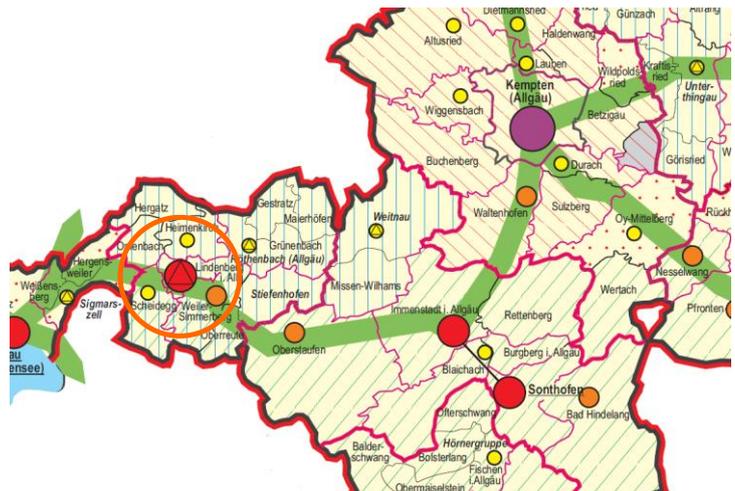
9.2.4.4 Für die in der Sitzung des Stadtrates am 17.10.2016 beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.09.2016) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen 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 des Stadtrates vom 17.10.2016 enthalten):

- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

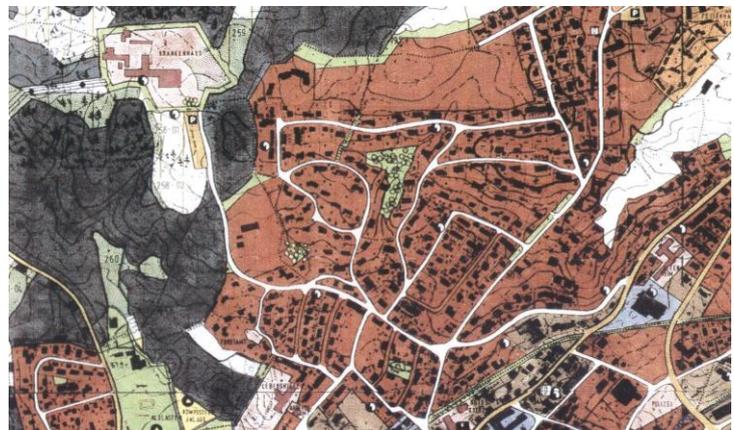
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum, sowie Mittelzentrum



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



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, überwiegend Darstellung als Wohnbauflächen



Blick von Süden auf den
"Hasentobel"



Blick von Südosten auf
die "St.-Ulrich-Str." und
"Am Hasentobel"



Blick von Osten auf die
"Frühlingstraße" (Hin-
tergrund) und "Am Has-
tentobel" (Vordergrund)



Blick auf den Rohreinlauf
am Ende des "Hasentobels"



Blick von Norden in die
Straße "Am Hasentobel"
und das Stadtzentrum
(Hintergrund)



Blick von Süden auf den
östlichen Randbereich des
Plangebiets an der "Na-
denbergstraße"



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 27.04.2015. Der Beschluss wurde am 04.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den 18.10.2016

.....
(der 1. Bürgermeister)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.08.2015 (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.12.2015 bis 02.02.2016 (Billigungsbeschluss vom 14.12.2015; Entwurfsfassung vom 14.12.2015; Bekanntmachung am 21.12.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 03.03.2016 (Billigungsbeschluss vom 14.03.2016; Bekanntmachung am 30.03.2016) sowie zu der Entwurfsfassung vom 03.07.2016 (Billigungsbeschluss vom 25.07.2016; Bekanntmachung am 08.08.2016) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lindenberg i. Allgäu, den 18.10.2016

.....
(der 1. Bürgermeister)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 24.06.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 16.12.2015 (Entwurfsfassung vom 14.12.2015; Billigungsbeschluss vom 14.12.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 03.03.2016. (Billigungsbeschluss vom 14.03.2016; Schreiben vom 21.03.2015) sowie zu der Entwurfsfassung vom 03.07.2016 (Billigungsbeschluss vom 25.07.2016; Schreiben vom 03.08.2016) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den 18.10.2016
(der 1. Bürgermeister)

12.4 **Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 17.10.2016 über die Entwurfsfassung vom 30.09.2016.

Lindenberg i. Allgäu, den 18.10.2016
(der 1. Bürgermeister)

12.5 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Nadenberg — Um den Hasentobel" in der Fassung vom 30.09.2016 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 17.10.2016 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den 18.10.2016
(der 1. Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Nadenberg — Um den Hasentobel" 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
(der 1. Bürgermeister)

12.7 **Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)**

Dem Bebauungsplan "Nadenberg — Um den Hasentobel" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Lindenberg i. Allgäu, den
(der 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.11.2015
Plan geändert am: 14.12.2015
Plan geändert am: 03.03.2016
Plan geändert am: 03.07.2016
Plan geändert am: 30.09.2016

Planer:

.....
(i.A. Andreas Brockof)

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.