



Projekt-Nr. 3085-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“

Stadt Lindenberg i. Allgäu



Begründung (Teil C)

i. d. F. vom 26. Juli 2021 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 25. Oktober 2021



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Entwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung, allgemeine Zielsetzung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
2.3	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	7
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	7
3.3	Bestand außerhalb	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
4.1	Städtebauliches Konzept, Gestaltung	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Stellplätze, Garagen	9
4.5	Einfriedungen	10
5	Verkehrerschließung	10
6	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung	11
7	Immissionsschutz	12
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
9	Klimaschutz	13
10	Bodendenkmalschutz, Altlasten	13
11	Brandschutz	14

12	Waldabstand	14
13	Artenschutz	15
14	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
15	Eigentumsverhältnisse	16
16	Planungsstatistik	16
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17
18	Anlagen	17
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
20	Verfasser	18

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu hat in seiner Sitzung vom 22. März 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“ beschlossen und am 20. August 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

1.2 Entwurf

In der Sitzung vom 26. Juli 2021 beschloss der Stadtrat dem Entwurf des Bebauungsplanes „An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 20. August 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB vom 30. August 2021 bis 30. September 2021 im Rathaus der Stadt Lindenberg i. Allgäu öffentlich aus.

Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet der Kommune eingestellt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 30. August 2021 bis 30. September 2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lindenberg i. Allgäu hat am 25. Oktober 2021 den Bebauungsplan „An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“ als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die gegenständlichen Flächen sind bereits als Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, weshalb der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung, allgemeine Zielsetzung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die planerische Absicht, anstatt zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten (WE), ein größeres Gebäude für den Kindergarten/-krippe im Erdgeschoss, Wohnungen in den Obergeschossen und eine Tiefgarage zu errichten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient vorwiegend zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, welcher in Form von Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden soll. Ferner dient der Bebauungsplan der wohnortnahen quartiersbezogenen Schaffung einer Kinderbetreuungseinrichtung. Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung Lindenberg sowie konkreter Anfragen von expandierenden ortsansässigen Firmen besteht eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Stadt Lindenberg i. Allgäu sieht daher die Chance, das bisher unbebaute Grundstück kurzfristig einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und damit die Innenentwicklung zu stärken. Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist es erforderlich, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan

2.2.2 Planungsalternativen

Nachdem die vorliegenden Flächen bereits als „allgemeines Wohngebiet“ in einem Bebauungsplan gesichert sind, für das brachliegende Grundstück eine sinnvolle Nutzung gesucht wird und u. a. Firmen mit hoher Nachfrage nach Wohnraum sich in der Nähe befinden, wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Lindenberg i. Allgäu geprüft.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsbereichs von Lindenberg, südlich des Lindenerger Moores und rd. 300 m südöstlich vom Waldsee. Die Firma Liebherr liegt ca. 400 m entfernt in westlicher Richtung. Das Gewerbegebiet „Hauser Wiesen“ liegt ca. 1 km südwestlich des Plangebietes. Mittel- und Realschule liegen ca. 400 m entfernt. Das Plangebiet liegt ca. 200 m nördlich der Hauptstraße/Pfänderstraße und weist eine Größe von ca. 0,45 ha auf.

2.3 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Die Stadt Lindenberg i. Allgäu ist lt. Strukturkarte LEP Bayern als zentraler Ort (Mittelzentrum) eingestuft und liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des LEP 2020 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- LEP 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- LEP 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung im Innenbereich.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung. Somit wird dem Ziel der Landesplanung vollumfänglich entsprochen.

- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante allgemeine Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbau-gebiete an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung der Region Allgäu (16)

Lindenberg i. Allgäu ist gemäß der Karte Raumstruktur (2008) als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort, mit der Lage an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und Lage im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Zudem ist in der Karte „Natur und Landschaft“ (2006) das nordwestlich liegende Landschaftsschutzgebiet „Waldsee bei Lindenberg im Allgäu und Umgebung“ ausgewiesen. Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind lt. Regionalplan einschlägig:

- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll i. d. R. eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist i. d. R. in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht aufgrund der Stärkung der Innenentwicklung vollumfänglich den Zielen der Regionalplanung.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereiches fällt das Gelände vom höchsten Punkt im Westen (794 m ü NHN) zum tiefsten Punkt im Osten (788,50 m ü NHN) um rund 5,5 m ab. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde. Die eingezeichneten Höhenlinien definieren das natürliche Gelände.

3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet wird als innerörtliche Grünfläche (Wiesenfläche) genutzt. Im Westen befindet sich eine Baumgruppe aus mehrstämmigen Weiden und zwei Birken, zwei bis drei kleinere Einzelbäume (Weiden) sowie ein Gebüsch (Hartriegel und Brombeere). Zur nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine geschnittene Fichtenhecke. An der Südgrenze im Bereich der Peter-Dörfler-Straße befinden sich geschotterte Parkplätze und eine Wertstoffstation. Der westliche Teil des Plangebietes liegt knapp im Randbereich des ABSP Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Lindenerger Moos“. Das Plangebiet selbst unterliegt keinem Schutzstatus und enthält keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung sowie keine Fundpunkte der Artenschutzkartierung.

3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet wird durch Wohnbebauung nördlich, östlich und südlich angrenzend geprägt. Im Westen befinden sich städtische Waldflächen (Fichtenwald H= 20-25 m). Die im Norden angrenzende Bebauung ist durch eingeschossige, Südost bzw. Nordwest ausgerichtete Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und flachem Satteldach geprägt. Die im Osten angrenzende Bebauung ist durch Nord-Süd ausgerichtete zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss und flachem Satteldach geprägt. Die im Süden angrenzende Bebauung ist durch große Nordsüd ausgerichtete fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach geprägt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Waldsee bei Lindenberg i. Allgäu und Umgebung“. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten liegt aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Plangebietes nicht vor.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept, Gestaltung

Das räumlich-strukturelle Konzept ist sehr stark vom länglichen Grundstückszuschnitt abhängig. Die Erschließung erfolgt von den im Süden und Osten anschließenden Straßen (Peter-Dörfler-Straße und Fridolin-Holzer-Straße) aus.

Aufgrund der erforderlichen Freiflächen für den Kindertageseinrichtung, wird der längliche Gebäudekörper in etwa im nördlichen Bereich des Plangebietes situiert. Zum Wald hin wird das Gebäude abgestaffelt nur 3-geschossig ausgeführt, im Übrigen 4-geschossig. Funktional/organisatorisch sowie aufgrund der topografischen Tieflage erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage von der Fridolin-Holzer-Straße aus. Durch die Gebäudeanordnung ergibt sich die Möglichkeit, ausreichend große Freiflächen für die Kinder nach Süden und Westen anzubieten. Der Bebauungsplanänderung wird die Objektplanung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG, Kempten-St. Mang zugrunde gelegt. Bei dem neuen Gebäude wird aufgrund der beabsichtigten Nutzung und um den Bauherrn eine möglichst große Gestaltungsfreiheit einzuräumen neben dem Satteldach, auch ein Flachdach für zulässig erklärt. Dadurch besteht die Möglichkeit die Gebäudehöhe nicht durch ein zusätzlich aufgesetztes Dach zu erhöhen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel der Planung ist es, vorrangig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und das wohnungsnahes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen zu verbessern. Die Kindertageseinrichtungen sind als Anlagen für soziale Zwecke gemäß § 4 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

Angesichts der konkreten Aufgabenstellung mit Realisierung einer Kindertageseinrichtung mit Wohnnutzungen werden Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie störende Handwerksbetriebe und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Das Plangebiet ist aufgrund seines Grundstückszuschnitts sowie der allgemeinen Verträglichkeit im Kontext mit dem Umfeld nicht geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Es wären

unlösbare Nutzungskonflikte sowie eine mangelnde Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation zu erwarten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist auf das geplante Vorhaben abgestimmt und ermöglicht dessen Realisierung. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie mit einem gewissen Spielraum von i. d. R. 1 m über die geplante Gebäudeaußenkante hinausgehen.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen wie Parkplätze, Zufahrten, Tiefgaragen etc. um 50 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Müllhäuser, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sind aufgrund der zu erwartenden Nutzung und dem eng gefassten Baufenster auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um die Gebäudehöhe entsprechend städtebaulich verträglich zu gestalten, wird die Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Traufhöhe und die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe festgesetzt. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen hinsichtlich der Höhenentwicklung aus. Hinsichtlich der zulässigen 3-geschossigen/4-geschossigen Bebauung wird auf die Ausführungen im Kap. 4.1 Städtebauliches Konzept hingewiesen. Die gewählten Geschossigkeit und Gebäudehöhen fungieren als städtebauliches Bindeglied zwischen der im Norden angrenzenden 1-geschossigen Bebauung, im Osten angrenzenden 2-geschossigen Bebauung und der im Süden angrenzenden 5-geschossigen Bebauung unter dem Aspekt einer verträglichen und wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien rechtlich eindeutig bestimmt.

Der kleinteiligen Situation angemessen, wird eine abweichende Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt, wobei Gebäude mit mehr als 50 m Länge erreicht werden dürfen. Eine Unterschreitung der Abstandsregelungen des Art. 6 BayBO ist nicht vorgesehen.

4.4 Stellplätze, Garagen

Die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Sofern dies erforderlich ist, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Tiefgarage ermöglicht, den ruhenden Verkehr größtenteils in den Untergrund zu verlagern, um den öffentlichen Straßenraum sowie die wertvollen Freiflächen im Bereich der Kindertageseinrichtung von Fahrzeugen weitgehend freizuhalten. Hinsichtlich der in Aufstellung befindlichen Satzung für Fahrradabstellplätze wird vorab eine entsprechende Regelung zum Nachweis der erforderlichen Fahrradabstellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die auf der Nordseite der Peter-Dörfler-Straße befindlichen, den Geschosswohnungsbauten zugeordneten Pkw-Stellplätze im Bestand, werden aufgelöst und im Bereich der Geschosswohnungsbauten neu geschaffen.

4.5 Einfriedungen

Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Straßen wird auf 1,5 m über Geländeoberkante festgesetzt, um eine visuelle Offenheit im Wohngebiet zu gewährleisten. Auf einen sonst üblichen Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von 0,15 m wird aus Sicherheitsgründen (Kindertagesstätte) verzichtet. Regelungen zu Zaunhöhen in den rückwärtigen Bereichen sind aus Sicht des Plangebers nicht erforderlich. Ortsuntypische Mauern und Mauersockel sind als Einfriedung des Baugrundstücks nicht zulässig.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die leistungsfähige Peter-Dörfler-Straße (Sammelstraße) erschlossen die im weiteren Verlauf nach Süden in ca. 100 m Entfernung an die südlich gelegene Staatsstraße St 2378 anschließt. Im Osten erfolgt der Anschluss über die Fridolin-Holzer-Straße (Wohnstraße). Beide Straßen sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen. Die Peter-Dörfler-Straße weist auf der Südseite einen durchgängigen Fußweg auf, der auf Höhe des zukünftigen Haupteingangs die Kindertageseinrichtung fußläufig erschließt. In diesem Zusammenhang ist über eine sichere Querungsmöglichkeit der Peter-Dörfler-Straße in der weiteren Erschließungsplanung zu achten. Der Zuschnitt der Tiefgarage und die Höhensituation bedingen, dass die Tiefgaragenzufahrt über die Fridolin-Holzer-Straße erfolgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich Abzweig Schulzentrum durch die Linie 11 gegeben. An der Einmündung Fridolin-Holzer-Straße in die Peter-Dörfler-Straße ist durch angemessene Kurvenradien der Sichtwinkel in die Peter-Dörfler-Straße gewährleistet.

Die an der Peter-Dörfler-Straße und Fridolin-Holzer-Straße dargestellten Flächen für Stellplätze sind so abgegrenzt, dass genügend Spielraum für die Errichtung der tatsächlich benötigten Stellplätze besteht. Nördlich der Stellplatzflächen an der Peter-Dörfler-Straße ist ein Fußweg auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen, damit die Parkenden hier sicher den Eingang erreichen können, ohne die Straßenverkehrsfläche der Peter-Dörfler-Straße benutzen zu müssen. Die tatsächliche Lage, Ausgestaltung und Verkehrssicherungspflicht erfolgt in Abhängigkeit zu den weiterführenden Planungen und sind dem Bebauungsplan nachgelagert.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche in der Fridolin-Holzer-Straße wie auch in der Peter-Dörfler-Straße. Dadurch kann zum einen in der Peter-Dörfler-Straße eine Senkrechtaufstellung von Stellplätzen mit der nötigen Fahrgassenbreite erfolgen und auch der Bring- und Holbereich für die Kinder im Straßenraum sicher gestaltet werden. Die Verbreiterung des Straßenraums Fridolin-Holzer-Straße (zusätzliche Inanspruchnahme Grundstück Fl.-Nr.449/32) ermöglicht eine sichere Zufahrt in die Tiefgarage (v. a. Einhaltung der Kurvenradien) unter Beibehaltung der heutigen Parkregelung in der Fridolin-Holzer-Straße.

6 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung

Die Gemeinde verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer. Der Anschluss an die Mischwasserkanalisation des Abwasserverbandes Rothach in der Fridolin-Holzer-Straße ist gesichert. Der Anschluss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 443/4 ist bereits vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss des neuen Baugebietes an die Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Lindenberg. Die mengen- und druckmäßig ausreichende Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Netz gesichert, vgl. auch Ausführungen im Kapitel Brandschutz.

Es wird dringend eine interne Druckerhöhungsanlage mit Vorratsbehälter auf dem Grundstück empfohlen. Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Leistung von 48 m³/h gesichert. Sollten durch Forderungen aus dem Brandschutznachweis höhere Löschwassermengen erforderlich sein, müssen diese mit geeigneten Maßnahmen hergestellt werden.

Gemäß der Ergebnisse des Generalentwässerungsplanes ist der maximale Mischwasserabfluss in den öffentlichen Kanal mit geeigneten Maßnahmen auf max. 25 l/s zu beschränken. Im Rahmen weitergehender Planungen bzw. städtebaulicher Verträge ist diese Mengenbeschränkung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis auf die maximal einzuleitende Abwassermenge ist im Bebauungsplan enthalten.

Das Gebiet gehört zur Rhein-Jungmoränenregion. Im geologischen Untergrund stehen daher würmzeitliche (End)moräneablagerungen über der Oberen Süßwassermolasse an (sandige bis tonig-schluffige Kiese), die kleinräumig wechseln können. Erfahrungsgemäß ist im Planbereich von bindigen Deckschichten auszugehen. Die größtenteils noch offenen Böden können einen Großteil ihrer Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer) noch erfüllen. Sie gelten jedoch hauptsächlich als wasserstauend und sind somit als nicht versickerungsfähig einzustufen. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden diese in deutlich größerem Maße versiegelt werden, vor allem bedingt durch die baulichen Entwicklungen. Es wird jedoch ein größerer Anteil an Freiflächen für die Nutzung der Kindertageseinrichtung als Spielfläche zur Verfügung stehen. Somit können die Bodenfunktionen teilweise aufrechterhalten werden.

Nachdem eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß den Hinweisen des WWA zumindest in Teilbereichen nicht ganz auszuschließen ist, wird darauf hingewiesen, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers – abhängig von den Ergebnissen der dem Bebauungsplan nachfolgenden Baugrunduntersuchung – versickert werden kann, ergänzt durch eine Regenrückhaltung z. B. in einer Zisterne. Die geplante Ableitung des Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation hätte dann nur noch die Funktion eines Notüberlaufes. Das darüber hinaus anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rothach in Bremenried zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Regenwasser- und Abwassermengen aufzunehmen, nachdem die gegenständlichen Flächen seit jeher als Wohnbauflächen ausgewiesen waren.

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und dergl. wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes.

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 neu zu errichtenden Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

Die entfallende Wertstoffinsel der Stadt Lindenberg in der Peter-Dörfler-Straße wird im Plangebiet ersatzweise im südwestlichsten Eck neu errichtet. Entsprechend sind die Flächen als „Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung – Wertstoffinsel“ im Bebauungsplan festgesetzt.

7 Immissionsschutz

Verkehrslärmimmissionen der nahegelegenen Staatsstraße St 2378 sind aufgrund der Entfernung von ca. 160 m nicht zu erwarten. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen der Peter-Dörfler-Straße und angrenzenden Erschließungsstraßen sind aufgrund der üblicherweise in einem Wohngebiet zu erwartenden Verkehrsströme und der Tatsache, dass es sich um Tempo 30-Zonen handelt, keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gegenüber dem heutigen Zustand wird auf den umliegenden Straßen eine allgemeine Verkehrszunahme ausgelöst. In einem allgemeinen Wohngebiet ist das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und dem damit einhergehenden Lärm zu dulden. Im vorliegenden Fall werden die Kfz-Stellplätze überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet, sodass die daraus resultierenden üblichen Störungen bei Tag und Nacht weitgehend vermieden werden.

Von der geplanten Tiefgarage können insbesondere während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) Lärmimmissionen ausgehen, welche an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung (z. B. Fl.-Nr. 449/34) eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet hervorrufen. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da für das Plangebiet bereits Baurecht bestand und die GRZ von 0,4 nicht erhöht wird.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, ein Fachgutachten zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächige siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind besondere – für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen – Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem sollte im Vorfeld ein

Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben erstellt werden.

Um Bauverzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen, mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn eine Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept zu erstellen.

9 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern.

Die Ausrichtung der Gebäude obliegt dem Bauherrn, so dass die Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung flexibel sind. Durch die Eingrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Stellplätze, Zufahrten udgl. in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Durch Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung werden die klimatischen Bedingungen weiter verbessert.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Bei dem städtischen Anteil des geplanten Gebäudes ist gemäß den städtischen Vorgaben ein höherer Energiestandard als der eines KfW-Effizienzhauses 55 anzustreben. Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur Solar- und Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. GEG Gebäudeenergiegesetz) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem gewissen Deckungsgrad des Heiz- und Energiebedarfes bereits vorsieht.

10 Bodendenkmalschutz, Altlasten

Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sowie das Vorhandensein von Bodendenkmälern sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege selbst-verständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

11 Brandschutz

Die Straßen und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft (Merkblatt 1.8/5) bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (Merkblatt W405) auszubauen. Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass möglichst Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) verbaut werden, da Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221), welche in den Verkehrsflächen verbaut werden, durch Fahrzeuge zugeparkt werden können. Zudem sind diese im Winter durch Schnee und Eis oft nicht erkennbar und schwer zu öffnen.

12 Waldabstand

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird auch der Waldabstand im Nordwesten verbindlich geregelt. Der Abstand zwischen Wald und Baugrenze beträgt an der engsten Stelle 17 m, 12 m zur Grundstücksgrenze. Die in direkter Nachbarschaft zum Planungsgebiet vorhandenen Waldflächen (Fl.Nr. 444/1 Gem. Lindenberg) befinden sich als Körperschaftswald im städtischen Eigentum. Der mittelalte Bestand ist derzeit zwischen 20 und 25 Meter hoch, gesund und hat nur geringe Vorschäden. Dennoch ist davon auszugehen, dass von dem Fichtenbestand grundsätzlich, insbesondere, wenn dieser in der Hauptwindrichtung vorgelagert ist, jetzt schon und mit den Jahren, eine erhöhte Sturmwurfgefährdung für die östlich angrenzenden Bereiche ausgeht.

Es ist festzustellen, dass im Übergangsbereich von Wald zu der Wiese in der Waldfläche der Fichtenbestand bereits mit Buche und angrenzend nach Norden mit Tanne

vorausverjüngt ist. Wenn in dem fraglichen Bereich die älteren Fichten über die Verjüngung entnommen werden, kann mit einem angepassten Sicherheitsabstand die Bebaubarkeit hergestellt werden.

Die angelegte Buchenvorausverjüngung wird im Vergleich zur Fichte im Waldrandbereich nur eine Endbaumhöhe von 25 – 30 Metern erlangen und zudem eine höhere Stabilität als die Fichten aufweisen. Und wenn im Übergang zur Freifläche ferner ein gestufter Waldrand angelegt wird, ist ein harmonischer Übergang zu einem Buchen-Tannenbestand zu erwarten.

Gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde vom 8. September 2021 kann der Bebauungsplan mitgetragen werden, wenn die randnahen Fichten über der Verjüngung entnommen werden, ein gestufter Waldrand angelegt und letztlich zu den äußeren Buchen auf Fl.-Nr. 444/1 ein baulicher Abstand von 30 m eingehalten wird. So kann die Waldfläche erhalten und das Gefahrenpotenzial für das geplante Gebäude reduziert werden. Durch eine entsprechende Pflege (zuständig Stadt Lindenberg) kann die Windwurfgefahr minimiert werden.

13 Artenschutz

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung der Freifläche und der Nähe des Plangebietes zum Wald wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt. Diesbezüglich wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum Bebauungsplan „An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“ der Stadt Lindenberg i. Allgäu, Kling Consult vom 8. Dezember 2020 in der Anlage zur Begründung verwiesen. Im Ergebnis wurde bei der Relevanzbegehung festgestellt, dass potenziell Brutvögel mit ihren Nistplätzen in Gehölzen und Baumhöhlen, Nahrungsgäste und Durchzügler sowie Fledermäuse als Jagdhabitat grundsätzlich betroffen sein könnten. Aufgrund der potenziellen Betroffenheit von Arten sind Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegt.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- V1: Bauzeitenbeschränkung:** Gehölzentfernungen und Baumfällarbeiten sind nur innerhalb der Wintermonate (**Anfang Oktober bis Ende Februar**) außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Aktivitätsphase von Fledermäusen zulässig.
- V2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) und dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (09/2020). Die Außenbeleuchtungen sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtet, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik mit entsprechenden insektenschonenden Lampen installiert werden. Dies sollte über eine Kelvinangabe von max. 3.000 mit geringem UV-Blauanteil erfolgen.
- V3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten**

14 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie nachfolgend beschrieben. Zur Eingrünung der Bebauung nach Süden und Osten sind raumwirksame Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Eingrünung nach Westen ist aufgrund des angrenzenden Waldbestandes (Fichtenwald Höhe 20 bis 25 m) nicht erforderlich.

Gemäß dem in der Anlage zur Begründung befindlichen Plan „Grünordnung Bestandsplan“, Kling Consult vom 19. November 2020 haben sich auf dem Grundstück einige Gehölze durch Anflug angesiedelt. Im westlichen Bereich befindet sich ein Gebüsch aus Brombeeren und rotem Hartriegel sowie verschiedene kleinere Weiden und Birken sowie eine höhere Baumgruppe aus einer 5-stämmigen Salweide mit einer Höhe von ca. 10 m und zwei Birken mit einer Höhe von ca. 12 m. Im östlichen Bereich befindet sich ein kleines Weidengebüsch. Erhaltenswert sind aufgrund der natürlichen Ausprägung und einer noch zu erwartenden Lebenserwartung das Gebüsch in der Nordwestecke (Hartriegel/Brombeeren) und die Baumgruppe im südwestlichen Bereich. Die Baumgruppe im südwestlichen Bereich kann aufgrund der Lage inmitten des Baufeldes nicht erhalten werden. Das Gebüsch in der Nordwestecke wird als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt. Sollte vorhabenbedingt bzw. nutzungsbedingt das Gebüsch nicht erhalten werden können, so ist dieses gleichwertig zu ersetzen. Zusätzlich ist innerhalb des Plangebietes neben dem festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straßen eine Mindestzahl von Bäumen im Grundstück zu pflanzen (je angefangene 600 m² Grundstücksfläche 1 Baum). Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert, bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Anforderungen an Bepflanzungen für Kindertageseinrichtungen. Das Thema „nicht giftig“ spielt hier eine Rolle bei der Artenauswahl.

Um den ökologischen Nutzen von begrünten Dachflächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Dächer bei Hauptgebäuden extensiv zu begrünen sind. Bei einer Dachneigung von max. 12° ist das technisch und wirtschaftlich zumutbar. Die Maßnahme dient zugleich als Wasserrückhalt für die natürlichen Niederschläge.

15 Eigentumsverhältnisse

Das Hauptgrundstück Flur-Nr. 443/4 der Gemarkung Lindenberg befindet sich im Eigentum des Erbpachtgebers Liebherr Wohnungsbau GmbH. Erbbauberichtigt sind die Stadt Lindenberg und die BSG-Allgäu EG. Die randlichen Flurstücks-Dreiecksflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lindenberg.

16 Planungsstatistik

Geltungsbereich	4.722	m ²	100,0 %
davon Allgemeines Wohngebiet	4.256	m ²	90,2 %
Verkehrsflächen	466	m ²	9,8 %

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Rothach, Lindenberg
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Immenstadt
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Dienststelle Immenstadt - Bereich Forsten
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Dienststelle Lindau - Bereich Landwirtschaft
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Lindau
- 8 Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Elektrizitätsnetze Allgäu GmbH, Betriebsabteilung Lindenberg
- 10 Gemeinde Opfenbach
- 11 Gemeinde Röthenbach
- 12 Kreisbrandinspektion Landkreis Lindau
- 13 Kreisheimatpfleger Lindau
- 14 Landratsamt Lindau, Bauleitplanung
- 15 Landratsamt Lindau, Kreisbauamt
- 16 Landratsamt Lindau, SG techn. Umweltschutz
- 17 Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde
- 18 Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde
- 19 Markt Heimenkirch
- 20 Markt Scheidegg
- 21 Markt Weiler-Simmerberg
- 22 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 23 Regionaler Planungsverband Allgäu, Geschäftsführung
- 24 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 25 Stadtwerke Lindenberg GmbH, Betriebsabteilung Lindenberg
- 26 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 27 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 28 Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

18 Anlagen

- 1) Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum Bebauungsplan „An der Peter-Dörfler-Straße – Änderung Bereich Flur-Nr. 443/4“ der Stadt Lindenberg i. Allgäu, Kling Consult vom 8. Dezember 2020
- 2) Grünordnung Bestandsplan, Kling Consult vom 19. November 2020

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Planzeichnung (A) vom 26. Juli 2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Oktober 2021

Textliche Festsetzungen (B) vom 26. Juli 2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Oktober 2021

Begründung (C) vom 26. Juli 2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Oktober 2021

20 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 26. Juli 2021 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 25. Oktober 2021



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Lindenberg i. Allgäu, den

.....
*Unterschrift Erster Bürgermeister
Eric Ballerstedt*