



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 24.02.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2021/61/101

### TOP 7

**6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd,,:  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“  
zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem  
Bleicher Bach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;  
A) Ergebnis der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
B) Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

#### Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates vom 30.09.2021 wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ gebilligt und dessen Auslegung beschlossen. Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand im Zeitraum vom 18.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 als verlängerte Auslegung auf Grundlage des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (PlanSiG) statt.

Die in den Textteilen (Festsetzungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Begründung) des Bebauungsplans vorgenommenen Änderungen werden in Rot gekennzeichnet. Die in den Planzeichnungen (vBP und VEP) vorgenommenen Änderungen werden durch einen Rot gestrichelten Kreis gekennzeichnet. Änderungen der Hinweise und der nachrichtlichen Übernahmen dienen lediglich zur Kenntnisnahme. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange, die zwischen dem 18.10.2021 und dem 29.11.2021 durchgeführt wurde, ergaben sich noch Planänderungen und Abstimmungsergebnisse, die im Folgenden vorgestellt werden:

#### **Abstandsflächen**

Eine erneute Überprüfung der Abstandsflächen aufgrund von geäußerten Bedenken der Öffentlichkeit ergab, dass die eingehauste Zu-/Ausfahrtsrampe zur westlichen Tiefgarage Abstandsflächenüberschreitungen auf die benachbarten Flurstücke 1007/11 und 1003 verursacht. Die eingehauste Zu-/Ausfahrtsrampe wurde deshalb in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, der unteren Bauordnungsbehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr so verändert, dass keine Abstandsflächenüberschreitungen auf die Nachbarflurstücke 1007/11 und 1003 mehr anfallen. Der Abstandsflächenplan wurde aktualisiert und wird dem vBP als Anhang beigelegt.

## **A) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 18.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kempten (Allgäu) am 08.10.2021.

Es liegen insgesamt sechs Schreiben/Stellungnahmen von insgesamt 13 Bürgerinnen und Bürgern vor.

- Schreiben Nr. 1 vom 22.11.2021  
(2 Eigentümer des Anwesens Neuhausen 41)
  
- Schreiben Nr. 2 vom 23.11.2021  
(6 Eigentümer/Anwohner mehrerer Anwesen Am Bach)
  
- Schreiben Nr. 3 vom 21.11.2021  
(1 Eigentümer des Anwesens An der Schmiede 36)
  
- Schreiben Nr. 4 vom 29.11.2021  
(1 Eigentümer des Anwesens Wiggensbacher Str. 41)
  
- Schreiben Nr. 5 vom 13.12.2021  
(1 Eigentümer des Anwesens Neuhausen 25)
  
- Schreiben Nr. 6 vom 26.11.2021  
(2 Eigentümer des Anwesens An der Schmiede 10)

Ein Großteil der Stellungnahmen betrifft die gleichen Themenfelder bzw. weist annähernd die gleichen Inhalte auf. Aufgrund der zahlreichen thematischen Überschneidungen werden die Inhalte aller Stellungnahmen anhand der jeweils relevanten Themenfelder eingeordnet. Für die folgenden Themenfelder gibt es dementsprechend jeweils einen Abwägungstext und einen Beschluss.

Folgende Anregungen wurden geäußert:

#### **Erfordernis der Planung**

Ein Eigentümer äußert Bedenken, ob ein hinreichendes Planungserfordernis gegeben sei. Die Ausführungen zur Erfordernis der Planung in der Begründung würden keine nachvollziehbaren Argumente enthalten. Auch aus den nachfolgenden Ausführungen gehe nicht hervor, welche Bedarfssituation den Bau von 58 Wohneinheiten (WE), neben dem Bau von 420 WE auf dem Gelände BP „Auf der Halde“ sowie 17 WE auf dem Gelände des „ehem. Antikstadl“ begründet. Für diese massive Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten in einem bislang relativ kleinen Ortsteil wäre ggf. eine Bedarfsanalyse notwendig. Folglich sei fraglich, ob der gesamte Bebauungsplan im Bereich Neuhausen Süd für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, da eine hinreichende Begründung dafür den Planunterlagen nicht zu entnehmen sei.

BERICHT:

Laut § 1 Abs. 3 hat eine Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im konkreten Fall dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ der Neuordnung eines aufgegebenen Betriebsgeländes und in der Folge der Ausweisung von Flächen für die Schaffung von dringend benötigtem zusätzlichen Wohnraum. Die Wohnraumknappheit in Kempten zeigt sich u.a. durch das Wachstum der Kemptener Bevölkerung. Zwischen 2010 und 2020 gab es einen Bevölkerungszuwachs von 5.443 Einwohnern. Laut Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung bewerben sich bei der Stadt aktuell ca. 800 Personen um eine Wohnung. Bei der Baugenossenschaft Kempten sind es 807 Bewerber, bei Sozialbau und BSG ist die Anzahl noch höher. Die städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 und § 1a BauGB werden hierbei erfüllt. Das oben beschriebene Erfordernis der Planung wird in Punkt 1.3 der Begründung entsprechend dargelegt. Die Planung ist zur städtebaulichen Neuordnung eines aufgegebenen Betriebsgeländes und zur Realisierung der Ziele des im Juli 2021 beschlossenen Innenentwicklungskonzepts der Stadt Kempten (Allgäu) erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### **Die Entwicklung des Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBP) und im Vergleich die alternative Entwicklung als Angebotsplan (BP): Vor- und Nachteile**

Ein Eigentümer bittet um Prüfung, ob die Wahl eines regulären Bebauungsplanverfahrens (eines sogenannten Angebotsplans) für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kempten im gegenständlichen Fall sinnvoller gewesen wäre. Eine nochmalige Prüfung der Planung im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens erscheint dem Eigentümer hier sinnvoll.

BERICHT:

Die Stadt Kempten hatte eine Angebotsplanung (BP) gegenüber einer vorhabenbezogenen Planung (vBP) bereits sorgfältig abgewogen und hatte nach gründlicher Prüfung im Juli 2020 die Aufstellung eines vBP gemäß § 12 BauGB beschlossen. Die wesentlichen Gründe für einen vBP sind folgende:

Es handelt sich um ein Vorhaben zur Nachnutzung bzw. Nutzungsänderung zweier Flurstücke, das auch von einem Vorhabenträger konkret angeboten wurde, die Zustimmung des Stadtrats gefunden hat und realisiert werden soll. Durch einen vBP bietet sich die Möglichkeit konkrete Festsetzungen, u.a. mit Hilfe des VEP, in Bezugnahme auf die unterschiedlichen Schutzgüter besser festlegen zu können. Eine erneute Prüfung der Planung im Zuge des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens erfolgt unabhängig von der planungsrechtlichen Grundlage in jedem Fall. Auch nach erneuter Prüfung wird für das Quartier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, ein Angebotsplan ist nicht sinnvoll

#### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Mehrere Eigentümer bzw. Anwohner haben Bedenken, die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren seien nicht gegeben, da es sich beim Plangebiet nicht um Innenentwicklung handele, sondern dieses teilweise in den Außenbereich hineinrage. Die

Außengrenzen seien lediglich zu ca. 43 % bebaut. Eine bauliche Vorprägung fehle. Ein Bebauungszusammenhang sei nicht gegeben und nehme an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit nicht teil. Es handele sich um zwei Flurstücke, wobei Flurstück 1002 als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Flurstück 867 weit überwiegend landwirtschaftliche Fläche und ohne Baurecht sei. Alle bislang bestehenden Gebäude seien abgerissen worden. Eine Nachwirkung gäbe es nicht.

Der unbebaute Ostteil des Plangebietes grenze an ein teilweise geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG. Das Planungsgebiet läge zwar geographisch, nicht jedoch nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb des Bebauungszusammenhangs.

BERICHT:

Die beiden Flurstücke 1002 und 867 sind aktuell mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 604 und ergänzend 604-1 überplant. Festgesetzt wird bei beiden Flurstücken ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Bei Flurstück 867 ist zudem gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO eine Erwerbsgärtnerei festgesetzt. Das gesamte Vorhabengrundstück (Flurstücke 867 und 1002) ist deswegen Bauland im Sinne des § 30 BauGB und keinesfalls Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Einordnung als Flächen für die Landwirtschaft laut FNP, die Bebauung der Grundstücksgrenzen, die bauliche Vorprägung sowie der Bebauungszusammenhang (§ 34 BauGB, Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit) ist deswegen für die Beurteilung, ob Innen- oder Außenbereich (bzw. Bauland oder kein Bauland) unerheblich.

Auch ist es unerheblich, ob die Bestandsgebäude bereits abgebrochen sind, weil durch die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne das Vorhabengrundstück als Bauland festgesetzt ist. Auch ist die Grundfläche i.S.d. § 13a BauGB kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>. Alle weiteren Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren liegen ebenfalls vor. Eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist deshalb zulässig und passend. Die Einwände gegen die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind sachlich nicht korrekt. Die Verfahrensart wird nicht verändert.

### **Außerkräfttreten von Bebauungsplänen**

Zwei Eigentümer äußern Bedenken hinsichtlich der teilweisen Überplanung des Geltungsbereichs durch Bebauungsplan (BP) Nr. 604-5 und wegen der Größe des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 604-6 im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der neue vBP überplane u.a. Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplans Nr. 604-5, welcher in dieser Schnittmenge einen verkehrsberuhigten Bereich festsetze. Nach Auffassung der betreffenden Privatpersonen kann vBP Nr. 604-6 nicht in die Festsetzungen des BP Nr. 604-5 eingreifen, bzw. diese außer Kraft setzen. Eine Änderung des BP Nr. 604-5 würde andererseits in diesem Zusammenhang dazu führen, dass vBP Nr. 604-6 eine Grundfläche größer 20.000 m<sup>2</sup> hat. Dies wiederum hieße, dass vBP Nr. 604-6 nicht, wie aktuell der Fall im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden darf.

Die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen BPs Nr. 604 und die des neuen vBP Nr. 604-6 würden sich erheblich unterscheiden. Die geplanten Häuser würden mit BP Nr. 604 nicht genehmigt werden können. Der Änderungsplan vBP Nr. 604-6 verselbstständige sich vom Inhalt seiner Festsetzungen gegenüber dem alten Plan BP Nr. 604. Damit sei ein

eigenständiger Plan (keine Änderung) entstanden, der erneut in den planerischen Abwägungsprozess einbezogen werden müsse.

#### BERICHT:

Laut § 3 des neuen vBP „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6, treten der bestehende Bebauungsplan Nr. 604-5 mit allen Festsetzungen außer Kraft und zwar ausschließlich und nur in dem Bereich, in welchem sich BP Nr. 604-5 und vBP Nr. 604-6 überschneiden. Die verbleibende Restfläche des BP Nr. 604-5 bleibt hiervon unberührt rechtskräftig. Der Bereich dieser Schnittmenge wird durch den laut Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2020 festgesetzten Geltungsbereich des vBP Nr. 604-6 und den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen BP Nr. 604-5 definiert. Die Fläche des Geltungsbereichs von vBP Nr. 604-6 bleibt durch die beschriebene Teilüberplanung von BP Nr. 604-5 mit 8.250 m<sup>2</sup> unverändert.

Die zulässige Verfahrensart richtet sich zudem nicht nach der Grund- oder Gesamtfläche eines Bebauungsplans oder einer Planänderung, sondern nach den durch einen Plan ermöglichten Grundflächen der Gebäude, die für eine Grundflächenzahlberechnung heranzuziehen sind. Da der Geltungsbereich mit insgesamt 8.250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche so klein ist, kann auch der nach § 13a festgesetzte Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht erreicht werden. Der vBP kann also im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Laut § 3 des neuen vBP „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6 treten im betreffenden Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 604, Nr. 604-1 und Nr. 604-5 mit allen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die aktuellen Festsetzungen des vBP Nr. 604-6 ersetzt. Die Festsetzungen des neuen vBP müssen sich hierbei nicht zwingend an den Festsetzungen der alten BPs orientieren. Der für Bebauungspläne geltende Planungshorizont von 7 Jahren ist hier überschritten, eine Neuplanung ist deshalb auch aus diesem Grund gerechtfertigt. Die Bedenken bezüglich der Überplanung von Alt-Bebauungsplänen sind nicht gerechtfertigt, die Planungshoheit und damit auch die Entscheidung über eine Änderung geltenden Planungsrechts liegen ausschließlich beim Stadtrat.

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Mehrere Eigentümer bzw. Anwohner äußern Bedenken, die Art der baulichen Nutzung würde nicht passen und das Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, GR/GRZ/GFZ, Kubatur) sei deutlich zu groß. Es gibt Bedenken, das Vorhaben füge sich nicht in die bebaute Umgebung ein. Hierbei werden folgende Argumente angeführt:

#### **Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Kubatur**

Laut der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 604 bzw. 604-1 sei die geplante Geschossigkeit (3-4 VG) und die straßenseitige Tiefgarage unzulässig. Sämtliche Wohnbebauung in Neuhausen weise mit höchstens 2 Geschossen deutlich niedrigere Gebäudehöhen auf als im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) zugelassen werden soll. Die Neubauprojekte Wiggensbacher Str./Neuhausen und Altusrieder-Str./Laubener Str. seien ebenfalls niedriger. Insbesondere das neue viergeschossige Gebäude (Haus D) mit 13,50 m Höhe im Ostteil des neuen vBP überrage die Wohnhäuser entlang der Straße „Am Bach“ um ca. 6 m. Die geplante Höhenentwicklung sei somit eben nicht an den geänderten Geländeverlauf angepasst und füge sich nicht ein (siehe auch Punkt Aufschüttung).

Zwar sei das anliegende Wohnhaus An der Schmiede 17 ähnlich hoch. Die Nr. 17 habe allerdings ein steiles Satteldach mit 2 Dachgeschossen und sei somit eine Ausnahme. Diese gelte nicht für den übrigen Teil Neuhausens, welcher deutlich niedriger sei. Die aktuell rechtskräftigen BPs setzen eine Geschossigkeit von 1-2 VGs fest. Dies sei deutlich niedriger als die Festsetzungen im neuen vBP.

§ 8 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 604 setze eine maximale Gebäudehöhe von 6 m fest. Diese werde bei den Häusern A mit 13,50 m (14 m mit untergeordneten Gebäudeteilen) um mehr als das Doppelte überschritten. Auch gäbe es in den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen kein Baurecht für eine großflächige Tiefgarage.

Um das Jahr 2000 herum seien Bauanfragen nach 2 Vollgeschossen „Am Bach“ außerdem zurückgewiesen worden. Im Gegensatz dazu würden nun im neuen vBP 4 Vollgeschosse zugelassen, welche ungleich wuchtiger wirken und sich demnach nicht einfügen. Die Kubatur des Vorhabens sei viel grobkörniger als die bebaute Umgebung. Die Wandhöhen überstiegen die in der Umgebung üblichen Höhen und somit auch die für das Ortsbild verträgliche Kubatur. Deutlich werde dies vor allem an den Satteldachgebäuden an der Neuhauser Straße. Mit einer Dachneigung von 45 Grad sind bis zu 9,10 m Wandhöhe zu erwarten. Diese Wandhöhe entspricht nicht dem in der Umgebung üblichen Maß einer Satteldachbebauung mit einer Geschossigkeit von max. II+D.

#### Divergenzen zwischen vBP und VEP:

Mehrere Privatpersonen äußern die Meinung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wichen hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhen voneinander ab. Der Bebauungsplan ließe jedoch eine weit höhere Gebäudehöhe zu, als im VEP dargestellt. Würde die maximale Gebäudehöhe ausgenutzt, wäre für das östlichste Baufeld eine Bebauung zulässig, die die dargestellte Höhe um fast einen Meter übersteige. Mit im VEP dargestellten technischen Anlagen (im Schnitt mit 1,20 m über Dachhaut dargestellt), die offensichtlich technisch notwendig sind und welche durch die Festsetzung § 7 „untergeordnete Gebäudeteile“ ggf. nicht erfasst sind, würde dies eine Gesamthöhe von 14,70 m bedeuten. Bei den westlichen Gebäuden mit Satteldach würde diese Divergenz ein Abweichen von den dargestellten Gebäuden von mehr als 3 m bedeuten. Die Darstellungen des VEP seien deshalb irreführend und können für die Begründung hinsichtlich der Verträglichkeit nicht herangezogen werden.

#### GRZ, GFZ, GF sowie Einfügen und gesunde Wohnverhältnisse gem. § 34 BauGB

Die geplante GRZ und GFZ von 0,43 bzw. 1,2 übersteige die in §17 BauNVO vorgegebenen Werte. Das bebaute Umfeld habe meist nur eine GFZ von 0,5 bzw. höchstens 0,8. Es sei demnach unverständlich, warum in dem dörflich geprägten Ortsteil eine solche Nachverdichtung zugelassen wird. Der laut § 17 BauNVO festgesetzte Orientierungswert der GRZ von 0,4 wird überschritten. Eine belastbare Begründung hierfür werde nicht formuliert. Die Begründung mit Verweis auf potentiell veraltete Bebauungspläne könne nicht herangezogen werden, da die Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nach wie vor in Kraft seien und im Vollzug auch weiterhin gelten würden. Um eine verträgliche Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche und Kubatur zu erreichen, sei die GRZ an die Werte der bestehenden Bebauungspläne anzupassen. Die im neuen vBP festgesetzte Dichte entspräche nicht der umgebenden Bebauung. Die GRZ von 0,43 und die GFZ von 1,2 seien für Flurstück 1002 nicht

eingehalten. Der Gestaltungsbeirat habe mit Gutachten vom 21.01.2020 eine GRZ von 0,97 errechnet, was nicht zulässig/darstellbar sei.

Die im neuen vBP festgesetzte Dichte entspräche nicht der umgebenden Bebauung. Entgegen den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 1.3. füge sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Kubatur, Gebäudehöhe und Geschossigkeit nicht in die bebaute Umgebung ein. Gesunde Wohnverhältnisse würden nicht gewahrt, Gebäudehöhen seien nicht so gewählt, dass die neuen Gebäude ähnlich hoch seien wie die bestehende umliegende Bebauung.

#### Art der baulichen Nutzung

Flurstück 1002 läge in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), bei Flurstück 867 handele es sich hingegen um landwirtschaftliche Fläche und damit folgerichtig um kein Wohngebiet. Die beiden Flurstücke seien getrennt zu behandeln. Die Überschreitung der GRZ auf Flurstück 1002 dürfe nicht mittels eines anderen Grundstücks ohne Baurecht (in 100 Meter Entfernung und mit Einbeziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche aus Flurstück 1030/5) geheilt werden.

#### BERICHT:

#### Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Kubatur

Laut § 3 des neuen vBP „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6 treten die Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 604-1 mit allen Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit und Stellplätzen/Tiefgaragen außer Kraft und werden durch den neuen vBP „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6 ersetzt. Die geplante Geschossigkeit von 3 bzw. 4 Vollgeschossen ist somit nicht unzulässig, sondern wird mit Rechtskraft des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig werden.

Haus D überragt die Wohnhäuser entlang der Straße Am Bach teils um 5,50 m. Allerdings sind diese mindestens 40 m weit entfernt und werden durch den Bleicher Bach und Baumbewuchs getrennt. Die Bestandsbebauung in Neuhausen ist in einigen Fällen tatsächlich höher als 2 Geschosse. Das 13 m entfernte Wohnhaus An der Schmiede 17 hat ein Satteldach, ist dreigeschossig und genauso hoch wie Haus D. Die Häuser A im Westteil des Vorhabengrundstückes sind ca. 1,40 m niedriger als das sich auf gegenüberliegender Straßenseite befindende 3,5-geschossige Gebäude Neuhausen 30 (siehe verbindliche Vorhaben- und Erschließungsplanung).

Das Vorhabengrundstück grenzt nur mit einer relativ schmalen Seite an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Ein Großteil seiner Gebäude befindet sich im hinteren, abgewandten Teil, diese sind von der Straße aus nicht zu sehen. Die abgewandte, weiter hinten liegende Bebauung wurde deswegen höher und mit größerer Kubatur geplant. Die Bebauung entlang der Straße Am Bach sowie große Teile der übrigen Bebauung in Neuhausen ist von der Straße aus gut sichtbar und ist deshalb niedriger und feinkörniger. Die 2 geplanten entlang der Straße Neuhausen liegenden Gebäude mit Satteldach wurden höhenmäßig dem 3,5-geschossigen Bestandsgebäude auf gegenüberliegender Straßenseite (Neuhausen 30) angepasst. Sie sind sogar niedriger als dieses bestehende Gebäude. Die Häuser A haben eine Traufhöhe von ca. 8,80 m und eine Dachneigung von ca. 18°, also deutlich weniger als vom Bedenkenträger ausgeführt. Die Gebäudehöhen bleiben daher unverändert.

#### Divergenzen zwischen vBP und VEP:

Die Divergenzen zwischen vBP und VEP entsprechen der allgemein üblichen Vorgehensweise gemäß § 12 BauGB. Der vBP ist hierbei immer weniger konkret als der VEP, damit er für die Planung des VEP einen rechtssicheren Umsetzungsrahmen ermöglichen kann.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB handelt es sich beim Vorhaben- und Erschließungsplan um einen eigenständigen Plan, auf dessen Grundlage dann der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet und das Verfahren durchgeführt wird. Es gibt hiernach ein Planwerk, das aus 2 körperlich verschiedenen Plänen gebildet wird, nämlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP). Der VEP ist in diesem Sinne ein städtebaulicher Entwurf, welcher in einen Bebauungsplan transformiert wird. Es wird also von 2 unterschiedlichen Plänen, dem VEP und dem vBP ausgegangen. Dabei werden die Festsetzungen des Bebauungsplans in den meisten Fällen abstrakter und großzügiger gehalten als im konkreteren VEP beschrieben und festgelegt. Der vBP stellt nach dieser Sichtweise die rechtliche Umsetzung des VEP dar, und zwar gleichermaßen, wie der klassische Bebauungsplan es für den städtebaulichen Entwurf tut.

Entgegen der Meinung der Eigentümer sind die Darstellungen des VEP somit nicht irreführend, sondern sie geben vielmehr verbindlich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung vor. Die Divergenz von vBP und VEP ist planungsrechtlich sinnvoll und korrekt. Die großzügiger gehaltene Festsetzung der Gebäudehöhen im vBP haben die Aufgabe einen ausreichend großen planungsrechtlichen Rahmen für die konkretere Planung des VEP vorzugeben. Gemäß VEP (als Grundlage zum vBP) darf zwingend nur so hoch gebaut werden, wie es der VEP in seiner Planung vorgibt. Dieser Sachverhalt wurde auf Seite 9 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Maß der baulichen Nutzung Abs. 4) entsprechend erklärt und begründet. Die beiden Planwerke bleiben daher unverändert.

#### GRZ, GFZ sowie Einfügen und gesunde Wohnverhältnisse gem. § 34 BauGB

Die im neuen vBP festgesetzte GRZ und GFZ orientieren sich an den aktuell bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen, weisen aber im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum eine etwas größere Dichte auf. Der für Bebauungspläne allgemein geltende Planungshorizont von sieben Jahren bei den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen ist überschritten, eine Neuplanung ist deshalb gerechtfertigt. Das Vorhaben wurde mehrmals im Gestaltungsbeirat beraten und die Dichte nach reiflicher Überlegung und Diskussion in den städtischen Gremien festgesetzt.

Zwar überschreitet die geplante GRZ und GFZ die laut §17 BauNVO vorgegebenen Werte. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021, wurde allerdings auch § 17 BauNVO wesentlich geändert:

§ 17 BauNVO enthält seit dem 14.06.2021 anstatt Obergrenzen lediglich Orientierungswerte für die in einem Bauleitplan zu treffenden Regelungen für die GRZ, GFZ und ggf. auch BMZ. Die in § 17 BauNVO fixierten Orientierungswerte dienen dem öffentlichen Interesse zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialgerechten Bodennutzung, insbesondere angesichts des dringend benötigten Wohnraumes.

Alle Abstandflächen auf dem Baugrundstück werden eingehalten. Die gesunden Wohn-

und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 BauGB und eine ausreichende Belichtung und Besonnung gemäß Art. 45 BayBO sind sowohl in der bebauten Umgebung als auch bei den Gebäuden innerhalb des Vorhabengrundstückes trotz der GRZ von 0,43 nachgewiesen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung sind auch im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum gegeben. Änderungen sind daher nicht erforderlich.

#### Art der baulichen Nutzung

Laut Begründung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.604 werden beide Flurstücke 1002 und 867 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan sieht für Flurstück 1002 allerdings Flächen für die Landwirtschaft vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans als WA bleiben von der vorbereitenden Bauleitplanung unberührt. Laut § 7 des neuen vBP „Südlich Bleicher Bach“ Nr. 604-6 beziehen sich die im vBP festgesetzten GRZ und GFZ auf die im Geltungsbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Vorhabengrundstücksflächen und nicht auf einzelne Flurstücke innerhalb des Vorhabengrundstückes. Dies ist laut §§ 19 und 20 BauGB möglich und findet hier Anwendung.

Den Einwänden wird nicht entsprochen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Nachbarliche Belange werden durch die Festsetzungen zu Art und Dichte der Bebauung nicht berührt.

#### **Bauweise**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern die Meinung, innerhalb der bebauten Umgebung befänden sich ausschließlich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit wesentlich weniger Kubatur, als die neu geplanten Mehrfamilienhäuser. Das Vorhaben füge sich auch diesbezüglich nicht ein. Die großen Neubaugebiete in Heiligkreuz und Hinterbach Nord wiesen allesamt Einfamilien- oder Doppelhäuser aus.

#### **BERICHT:**

Innerhalb Neuhausens befinden sich bereits mehrere Mehrfamilienhäuser: Neuhausen 30, Am Bach 24, Augustiner Str. 5 und 7. Mit der Wiggensbacher Str. 49a und 49b entstehen aktuell zwei weitere Mehrfamilienhäuser. Das Vorhaben fügt sich deshalb hinsichtlich der Bauweise in die bebaute Umgebung ein. Die Entwicklungstendenz, dass zunehmend auch in dörflichen Lagen Wohnungen nachgefragt werden, entspricht auch dem Wechsel der Altersstruktur und ermöglicht Umzüge innerhalb eines Ortsteils bzw. erschwinglichen Wohnraum in Dorflagen für Personen, die sich kein Eigenheim leisten können. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Bauweise wird nicht verändert.

#### **Ortsbild**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern die Meinung, durch den Höhenunterschied zwischen der eher niedrigen Bebauung „Am Bach“ (1,5 Vollgeschosse) und der höheren Bebauung auf dem Vorhabengrundstück (4 Vollgeschosse), sowie aufgrund der Aufschüttung im Ostteil wird das einheitliche Ortsbild beeinträchtigt. Es sei unverständlich, dass in dem dörflich geprägten Ortsteil eine solche Nachverdichtung zugelassen wird. Durch die exponierte Lage Richtung Grünfläche habe das ohnehin flächenmäßig schon stark ausgreifende Haus D zudem eine Fernwirkung.

## BERICHT:

Das viergeschossige Haus D befindet sich ca. 130 m weit entfernt von der Straße Neuhausen und ist von dort aus nur geringfügig zu sehen. Zwar ist die Bebauung Am Bach wesentlich niedriger. Jedoch ist diese mindestens 40 m weit entfernt und wird durch den Bleicher Bach und Baumbewuchs getrennt. Richtung Süden ist das direkt benachbarte Wohnhaus hinsichtlich seiner Firsthöhe ähnlich hoch wie Haus D. Richtung Osten befinden sich außerhalb des Vorhabengrundstückes Bäume, weshalb von einer Fernwirkung von Haus D nicht auszugehen ist. Das Ortsbild wird aufgrund des Vorhabens nicht wesentlich beeinträchtigt. Den Einwänden wird nicht entsprochen, das Ortsbild wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verändert, jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **Aufschüttung**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken hinsichtlich der geplanten Aufschüttung im Ostteil des Vorhabengrundstücks und die damit einhergehende Höhenlage der betreffenden Gebäude. Laut aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 604 und 604-1 sei die bis zu 5m hohe Aufschüttung im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zulässig. Der Annahme, der neue Geländeverlauf und die sich darauf befindenden Gebäude fügten sich in die bebaute Umgebung ein, wird widersprochen. Hierbei sei das Ortsbild Richtung Nordosten nicht bedacht worden. Das so aufgeschüttete Geländeniveau entspräche dem Niveau der gegenüberliegenden Siedlung Am Bach. Das an dieser Stelle geplante viergeschossige Gebäude (Haus D) überrage somit die dort bestehende Bebauung um ca. 6 m. Die Aufschüttung wird als Einschränkung der Wohnqualität, als immens und als unzumutbar beurteilt. Auch wird eine extreme Verschattung befürchtet.

## BERICHT:

Laut VEP ist die Aufschüttung an den höchsten Punkten 3,5 bis 4 m hoch. Richtung Süden an der Grundstücksgrenze zum Grundstück An der Schmiede 17 befindet sich ein steil ansteigender Geländeunterschied mit Stützmauer von mehreren Metern. Die geplante Aufschüttung auf dem Vorhabengrundstück gleicht diesen plötzlichen Geländeabfall aus. Die neue Aufschüttung führt zu einem weichen Geländeübergang, was auch örtliche Bauvorschrift des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 604 ist und somit dessen Planungszielen entspricht. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Aufschüttung in die bebaute Umgebung auch Richtung Süden ein. Die Aufschüttung befindet sich im hinteren Grundstücksteil und ist somit von der Straße nur wenig sichtbar. Das Ortsbild wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die Aufschüttung kommt es zu keiner Verschattung der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Bach“. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die geplante Geländeänderung durch Aufschüttung bleibt bestehen.

### **Stellplätze**

Ein Eigentümer beurteilt die Anzahl an geplanten Stellplätzen als zu gering. Die Argumente der Privatperson sind wie folgt:

67 Tiefgaragenstellplätze plus 11 Besucherstellplätze seien bei 58 Wohneinheiten viel zu wenig Stellplätze, nämlich nur  $67:58 = 1,155$  Stellplätze pro Wohneinheit.

Angeführt werden Informationen des Kraftfahrt-Bundesamts und des statistischen Bundesamtes, wonach ein durchschnittlicher Haushalt ca. 2,06 Mitglieder hat. Demnach ergäbe sich ein Stellplatzbedarf von insgesamt 85 Stellplätzen ( $58 \times 2,06 \times 0,71 = 84,8308$  Stellplätze). Die im Umfeld ohnehin bereits angespannte Situation wird zusätzlich durch die schlechte Busverbindung erschwert.

Als Folge dieses Stellplatzmangels müssten überschüssige Fahrzeuge auf Besucherstellplätze oder öffentliche Parkplätze ausweichen bzw. würden durch die zusätzliche Überlastung zukünftig kreuz und quer und nicht verkehrsgerecht parken.

Es wird zudem eine Verschärfung der Parksituation An der Schmiede befürchtet. Die Praxis zeige, dass in der Regel die meisten Haushalte 2 PKW hätten und die geplanten 67 Stellplätze deshalb nicht genug seien. An der Schmiede komme es bereits jetzt zu widerrechtlich parkenden Fahrzeugen und in Folge zu Behinderungen von Müllabfuhr und Schneeräumdienst.

Im Energiekonzept vom 19.10.2020 werden noch 47 WE mit einer Gesamtwohnfläche von 3.775 m<sup>2</sup> und 64 Tiefgaragenstellplätzen genannt. Laut Bebauungsplan seien es aktuell 58 WE mit einer Gesamtwohnfläche von 5.360 m<sup>2</sup> und 67 TG-Stellplätzen. Dies bedeute eine Mehrung von 11 WE zu nur 3 zusätzlichen Stellplätzen.

Gemäß § 2 Abs. 3 Stellplatzsatzung ist die Zahl der nach der Anlage 2 ermittelten notwendigen Stellplätze zu erhöhen, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im Missverhältnis zum Bedarf steht. Dies sei hier der Fall. Der Gestaltungsbeirat habe in seinem Gutachten vom 25.09.2019 festgestellt, dass annähernd 100 TG-Stellplätze für die damals geplanten ca. 55 Wohneinheiten gerechtfertigt seien. Im Vergleich zu der aktuell vorliegenden Planung seien die Stellplätze um 33% gekürzt worden. Es sei abzusehen, dass auch die bereits erlebte „Wildparkerei“ wiederauflebe und zu Unruhe und Verkehrsstaus (Bereich zwischen Augustiner Str./Wiggensbacher Str.) im allgemeinen Wohngebiet führe. Bereits in der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung „Neuhausen-Süd“ seien, mit wenigen Ausnahmen pro Wohneinheit, 2 Stellplätze festgesetzt. Hieraus errechne sich ein Bedarf von 130 Stellplätzen. Darüber hinaus seien im damaligen Planungsgebiet zusätzlich ca. 35 öffentliche Stellplätze erstellt worden. Bei vorliegenden Vorhaben würden hingegen nur 11 Besucherstellplätze geplant. Es würden demnach 49 TG-Stellplätze und 20 Besucherstellplätze fehlen.

#### BERICHT:

Der Gestaltungsbeirat hatte mit Gutachten vom 25.09.2019 empfohlen, die damals 95 Stellplätze aufgrund der übermäßigen Versiegelung durch die Tiefgarage platzsparender zu organisieren. Der Vorhabenträger hatte deshalb die TG auf 90 Stellplätze verkleinert und das Vorhaben am 21.01.2020 erneut vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hatte zwar die damalige Stellplatzanzahl gutgeheißen, aber die versiegelte Fläche durch die flächige Anordnung in einer Ebene immer noch als zu groß angesehen. Mit Gutachten vom 21.01.2020 wurde empfohlen die Versiegelung nochmals deutlich zu reduzieren. Dies wäre z. B auch durch Doppelparker oder eine grundsätzlich andere Organisation der Tiefgarage möglich gewesen.

Mit der aktuellen Planung wurde dieser Empfehlung entsprochen, indem die Tiefgarage in

2 Tiefgaragen unterteilt und dabei die Zahl der Stellplätze reduziert wurde. Die unversiegelte Fläche wurde so vergrößert, die Zahl der Stellplätze jedoch nicht beibehalten. Mit der Umplanung wurde das Vorhaben auch auf die Vorgaben der Kemptener Stellplatzsatzung reduziert und die aktuell vorliegenden 67 Tiefgaragenstellplätze und 11 Besucherstellplätze geplant. Der Stadtrat hatte dem neuen Entwurf zugestimmt.

Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 16.12.2021 entspricht die Anzahl der Stellplätze jetzt der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten und erfüllt damit die Mindestanforderungen. Die ursprünglich vorgesehene wesentlich größere Stellplatzzahl, die der Investor ursprünglich vorgestellt hatte, wurde aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Bezogen auf die Wohnungsgrößen und die zu erwartende Anzahl an Bewohnern ist der Stellplatzschlüssel laut dieser Stellungnahme plausibel und ausreichend. Parkende Fahrzeuge auf dem Neuhauser Weg sind bei einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h zulässig, solange sie nicht zu einer Verkehrsbehinderung führen tragen sie auch zu einer Verkehrsberuhigung bei. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Anzahl der Stellplätze bleibt an den Anforderungen der Kemptener Stellplatzsatzung orientiert. Es werden keine darüberhinausgehenden Stellplätze gefordert.

### **Verkehrsplanung**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken hinsichtlich der Verkehrsplanung. Hierbei werden folgende Argumente angeführt:

Eine Verkehrsuntersuchung, welche die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Wiggensbacher Straße/ Neuhauser Straße, sowie im weiteren Verlauf des Knotenpunkts Wiggensbacher Straße/ Memminger Straße nachweist fehle, wäre aber für die Beurteilung der Auswirkungen auf die umgebende Bebauung und die Leistungsfähigkeit der Kreisstraße wichtig.

Insbesondere morgens würden viele Fußgänger, Kinder und Radfahrer im Bereich Neuhausen/Augustiner Str. und „An der Schmiede“ die Straßen queren. Durch hohe Hecken und durch Garagen sei der Platz beengt und die Sicht teilweise eingeschränkt. In Verbindung mit dem betreffenden Vorhaben (max. 58 WE), dem Vorhaben der BSG (ca. 35 WE), dem Linienbus Nr. 40, Lieferfahrzeugen, dem Schneeräumdienst und rangierenden PKW, könne hier eine gefährliche Verkehrssituation gerade für Kinder entstehen. Der reibungslose Abfluss des Verkehrs nach Heiligkreuz oder Wiggensbacher Str. werde bereits heute durch parkende Autos behindert. Mit dem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen, durch BSG, der Tiefgaragenausfahrt, der oberirdischen Ausfahrt sowie der benachbarten Ausfahrt Neuhausen Nr. 9 bis 25 müssen innerhalb von 200 m Straßenlänge 3 Ausfahrten koordiniert werden. Es wird darum gebeten ein generelles Parkverbot auf der Straße Neuhausen zu prüfen. In die Gesamtbetrachtung solle zudem das Vorhaben der Raiffeisenbank (2 MFHs) auf Flurstück Nr. 989 einfließen. Die Siedlung „An der Schmiede“ müsse unbedingt Spielstraße bzw. verkehrsberuhigte Zone bleiben.

Weiterhin gäbe es kein Erfordernis, dass Müllfahrzeuge das Planungsgebiet nicht befahren dürfen und es somit keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge wie z.B. Möbeltransporte gäbe. Der Wendebereich und Verkehr würde widerrechtlich und ohne Erfordernis auf die öffentliche Verkehrsfläche Neuhausen verlagert. Fahrzeuge für

Kurierdienste und anderer Versorgungsverkehr würden aufgrund mangelnder privater Verkehrsflächen notgedrungen auf der öffentlichen Verkehrsfläche Neuhausen abgestellt werden. Die laut Ziffer 1.3 festgesetzten Aufstellflächen für Mülltonnen seien in der Planzeichnung nicht dargestellt. Die Mülltonnen von Haus D müssten zu weit, nämlich 145 m zur straßenseitigen Aufstellfläche transportiert werden. Aus all diesen Gegebenheiten würden erhebliche Verkehrsbehinderungen und Immissionen entstehen.

#### BERICHT:

Die Stadt Kempten hat das Vorhaben aufgrund der vorgebrachten Bedenken ein weiteres Mal hinsichtlich der Verkehrsführung geprüft. Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 16.12.2021 ist in Abhängigkeit der unterschiedlichen Wohnungsgrößen mit ca. 100 Bewohnern zu rechnen. Je Bewohner sind 2,5 Fahrten pro Tag anzusetzen. Dies bedeutet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 250 Fahrten pro Tag. Die Spitzenbelastung pro Stunde beträgt somit 25 Fahrten (10 % vom Tageswert). Der Neuhauser Weg hat aktuell eine Verkehrsbelastung von 2.100 Kfz/Tag. Mit dem Neubaugebiet steigt die Verkehrsbelastung auf ca. 2.350 Kfz/Tag bzw. 235 Fahrzeugbewegungen pro Stunde in beide Richtungen. Der Verkehrszuwachs ist unbedenklich und kann leistungsfähig abgewickelt werden.

Dies betrifft auch das angrenzende Straßennetz bzw. Einmündungen. Der Neubau im Einmündungsbereich Neuhauser Weg / Wiggensbacher Straße ändert diese Beurteilung nicht. Die Teilerschließung über die Tiefgaragenzufahrt an der südwestlichen Grundstücksgrenze mit insgesamt 36 TG Plätzen erfolgt über die Straßen „Neuhausen“ bzw. „An der Schmiede“. Die Verkehrsbelastung beträgt dort ca. 400 Kfz/Tag bzw. 40 Kfz/Stunde. Über die TG Zufahrt sind zusätzlich 115 Kfz/Tag bzw. 12 Kfz/Stunde anzusetzen. Somit sind im Einmündungsbereich max. 52 Fahrzeugbewegungen pro Stunde anzusetzen. Diese Frequentierung kann leistungsfähig abgewickelt werden.

Der Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße ist so gewählt, dass die Verkehrsabläufe leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt werden können. Dies wird durch eine ausreichende Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich von 5,0 m sowie Freihaltung von Sichtfeldern auf den bevorrechtigten Neuhauser Weg sichergestellt.

Die TG Zufahrt an der südwestlichen Grundstücksecke erfüllt diese Anforderungen ebenfalls. Durch die Nähe zur Kreuzung Neuhauser Weg / An der Schmiede wird sichergestellt, dass der Fahrverkehr zur TG ohne Rückstau in den Kreuzungsbereich abfließen kann. Dies wird durch eine ausreichende Breite der TG Zufahrt von 5,0 m gewährleistet. Die Sichtdreiecke auf die Straße „An der Schmiede“ insbesondere nach Süden müssen ebenfalls freigehalten werden.

Die Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen können auch durch die Geschwindigkeitsbegrenzungen in diesem Bereich verkehrssicher abgewickelt werden. Die Straße An der Schmiede ist als verkehrsberuhigter Bereich mit Schrittgeschwindigkeit ausgewiesen und auf dem Neuhauser Weg ist die Geschwindigkeit auf 30 Km/h festgesetzt.

Im neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Fahrzeuge der Müllabfuhr vorne an der Straße Neuhausen halten und die Mülltonnen von der hierfür

vorgesehenen Aufstellfläche zum Fahrzeug transportiert werden. Die wesentlichen Punkte (An-/Abfahrt, Aufstellflächen, Transport usw.) wurden mit dem Zweckverband für Abfallwirtschaft und der Firma Dorr abgestimmt. Bei einem Ortstermin mit der Firma Dorr am 25.03.2020 wurde darüber hinaus geprüft und bestätigt, dass die verwendeten Fahrzeuge auch notfalls von der Straße Neuhausen in die geplante Verkehrsfläche von 5 m Breite rückwärts einfahren könnten. Für Fahrzeuge der Post, Kurier- und Schneeräumungsdienste sowie ggf. für kleinere Möbeltransporte gibt es einen Wendebereich vor der östlichen Tiefgarage. Das Architekturbüros Oberhauser hat diesen Wendebereich und die Einmündungen an der Straße Neuhausen anhand passender Regelquerschnitte und Bemessungen im VEP entsprechend eingeplant. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert und übersichtlich, die Planung wird nicht verändert.

### **Immissionsschutz**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken, die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2021 hätte zahlreiche Berechnungen nicht korrekt durchgeführt. Die Bedenken werden hier aus Platzgründen nicht alle im Einzelnen aufgezählt. Einige der Bedenken lauten wie folgt:

Dem vBP ist lediglich eine Vorabstufungnahme der Immissionsschutzbehörde angehängt. Diese macht jedoch keine Aussagen zur bestehenden Bebauung. Das der Stellungnahme zugrundeliegende Immissionsschutzgutachten ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Begründung ist hinsichtlich des Immissionsschutzes ohne Grundlage eines aktuellen Lärmgutachtens nicht nachvollziehbar.

In Anbetracht der ohnehin schon stark lärmbelasteten Wiggensbacher Straße wäre die Veränderung der Verkehrsbelastung durch das neue Vorhaben auf den angrenzenden Straßen interessant. Schon durch die Errichtung der Wohnbebauung an der Kreuzung Wiggensbacher Straße/ Neuhausen ist eine Verkehrsmehrung zu erwarten. Aufgrund des fehlenden Gutachtens ist fraglich, ob die zusätzliche Mehrung der Fahrbewegungen in den Lärmkarten der Stellungnahme dargestellt sind. Es gibt Bedenken, dass die Abluft- und Entrauchungsanlagen der Tiefgarage zu Immissionsbelastungen für die Umgebung führen.

### **BERICHT:**

Die unteren Immissionsschutzbehörden sind grundsätzlich berechtigt Planungen durch eigene Gutachten zu überprüfen. Ein externes Gutachten war laut Unterer Immissionsschutzbehörde beim vorliegenden Verfahren nicht erforderlich. Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörden haben gutachterliche Bedeutung. Mit Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2021 wurde das vBP-Verfahren eingehend geprüft. Durch das Vorhaben kommt es demnach zu keinen wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan nun nochmals immissionsschutzrechtlich geprüft und eine weitere Stellungnahme erstellt. Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 18.01.2022 ist die vorherige Stellungnahme vom 21.01.2021 fehlerfrei. Alle Berechnungen wurden demnach korrekt ausgeführt. Die Kritikpunkte der geäußerten Bedenken wurden entkräftet. Durch

das Vorhaben kommt es auch nach nochmaliger Prüfung zu keinen widerrechtlichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der bebauten Umgebung. Beide Stellungnahmen hängen der Sitzungsvorlage an und können gelesen werden. Die vorgetragenen Bedenken werden zur Kenntnis genommen, das Vorhaben wird hinsichtlich des Immissionsschutzes jedoch nicht verändert. Es entstehen keine nennenswerten Belastungen der Anlieger in unmittelbarer Nähe oder im Verlauf der folgenden Straßenzüge.

### **Grünordnung**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken, durch die starke Versiegelung habe das Vorhaben nichts mit der vom Vorhabenträger proklamierten „grünen Mitte Neuhausens“ zu tun. Dies könne auch durch die geplante Begrünung der Flachdächer nicht kompensiert werden.

#### **BERICHT:**

Das Vorhaben schafft zwar per se keine Mehrung an Grün, es wurde aber bezüglich der entstehenden Freiraumqualitäten mehrmals und sorgfältig mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Hierbei wurde u.a. auf ausreichend dicke Substratschichten und ausreichend Bepflanzung durch Bäume und Sträucher im Bereich der Dachbegrünungen und zwischen den Gebäuden geachtet. Die begrüneten Flachdächer stellen hierbei nur einen kleinen Teil der Maßnahmen dar. Um eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Begleitflora und der Gewässerfauna und -flora zu minimieren, wurden entlang des Bachufers Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die festgesetzten Bindungsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Pflanzliste entwickelt, welche trotz größerer Verschattung eine dem Biotop entsprechende Flora ermöglicht. Für die Begrünung des Bachufers sieht der Bebauungsplan eine biotopgerechte und naturnahe Herangehensweise vor. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich erfolgen mit standortgerechtem, autochthonem Pflanz- und Saatgut. Bei den 3 vorhandenen Großbäumen am Bach handelt es sich um Eschen, welche durch das sogenannte Eschentriebsterben gefährdet sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eschen deshalb gefällt und durch Schwarzpappeln ersetzt. Die Schwarzpappel ist auf der roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen als „stark gefährdet“ eingestuft. Die Schwarzpappel wird bis zu 350 Jahre alt. Durch Höhlungen, die im Alter häufig auftreten, ist die Schwarzpappel als Biotopbaum für Vogelbrut, Insekten und Fledermäuse sehr wertvoll. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich des Naturschutzes bzw. der Grünordnung nicht verändert.

### **Dachform**

Mehrere Privatpersonen äußern die Meinung, in ganz Neuhausen gäbe es kein einziges Gebäude oder aktuelle Bauvorhaben mit Flachdach. Hier seien nur Satteldächer zuzulassen. Hinsichtlich der Wirkung eines Gebäudes sei es ein großer Unterschied, ob ein Flachdach oder Satteldach gebaut werden würde. Das Vorhaben sei gerade aufgrund der Flachdächer und trotz der durch den Bachtobel größeren Entfernung nicht zumutbar für die Anwohner der Straße „Am Bach“. Hierbei würden auch die begrüneten Flachdächer keine ausreichende Kompensation darstellen.

#### **BERICHT:**

Neuhausen entspricht überwiegend dem klassischen Bild einer Ortslage, die durch Satteldächer geprägt wird. In Neuhausen gibt es tatsächlich nur wenige Gebäude mit Flachdach. Eine Ausnahme befindet sich allerdings unmittelbar auf gegenüberliegender Straßenseite, auf dem Grundstück Neuhausen Nr. 30. Allerdings sind auch die vorhandenen Dichten im Bestand eher gering. Die extensiv begrünten Flachdächer bieten einen Ausgleich zu der ansonsten stark bebauten Grundstücksfläche und sind seit Projektanfang Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Die Flachdächer des neuen vBP wurden seit September 2019 zusammen mit dem Gestaltungsbeirat entwickelt und wurden vom Stadtrat mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 30.09.2021 beschlossen. Die Dachform ist kein Entscheidungskriterium im Hinblick auf das Einfügen gemäß § 34 BauGB. Das Vorhaben fügt sich demnach trotz der unterschiedlichen Dachform in die bebaute Umgebung ein, gleichzeitig dienen die Dächer dem Regenrückhalt, der Kühlung und dem Artenschutz. Die betreffenden Wohngebäude befinden sich im hinteren Grundstücksteil und sind von der Straße aus nur geringfügig zu sehen. Die geäußerten Bedenken wurden im Rahmen der Entscheidungsfindung bereits vor Monaten bzw. Jahren diskutiert und die Flachdächer für geeignet befunden. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Dachform nicht verändert.

### **Abstandsflächen**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken die Abstandsflächen würden nicht eingehalten. Ein Nachweis für eingehaltene Abstandsflächen fehle bzw. der vorliegende Nachweis vom 12.07.2021 sei nicht korrekt. Die Abstandsfläche des südlichen Hauses A sei mit 4,90 m größer als im Nachweis angegeben. Mit den geplanten Häusern A würde der nordöstliche Bereich des Flurstücks 1007/11 völlig verschattet und die gesunden Wohnverhältnisse so weiter verschlechtert. Hierdurch wird die Wohnsituation der umliegenden Bewohner empfindlich gestört.

### **BERICHT:**

Ein Abstandsflächenplan liegt vor und ist dem Bebauungsplan angehängt. Aufgrund der geäußerten Bedenken wurden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO nochmals überprüft. Hierbei stellte sich heraus, dass die Abstandsflächen überall, bis auf eine Ausnahme, eingehalten werden. Bei der Ausnahme handelt es sich um Abstandsflächenüberschreitungen bei der eingehausten Einfahrt für die westliche Tiefgarage. Die Einfahrt wird deshalb in Abstimmung mit der unteren Immissionschutzbehörde, der unteren Baubehörde und dem Amt für Tiefbau und Verkehr so verändert, dass keine Abstandsflächenüberschreitungen auf die Nachbarflurstücke 1007/11 und 1003 mehr anfallen. Der Abstandsflächenplan wird aktualisiert. Den Einwänden wird teilweise entsprochen. Die Einfahrt zur westlichen Tiefgarage wird so verändert, dass keine Abstandsflächen mehr auf die Nachbarflurstücke 1007/11 und 1003 fallen.

### **Überschwemmung, Starkregen und Versiegelung**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken hinsichtlich Überschwemmung bei Starkregen. Bei starkem Regen fließe sehr viel Wasser über die nach Osten stark abfallende Augustinerstraße auf das Vorhabengrundstück. Dort könne es aufgrund der geplanten Versiegelung zukünftig nicht mehr versickern und auch nicht in den Bleicher Bach abfließen. Das Wasserwirtschaftsamt hätte die Überlastung des Bleicher Baches und die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung in seiner Stellungnahme vom 18.12.2020 aufgeführt. Das neue Vorhaben sehe nur eine unzureichend dimensionierte

Regenrückhaltung vor. Richtung Osten abfließendes Niederschlagswasser gefährde in Folge auch die Anwohner der Straße am Bach. Dies sei nicht hinnehmbar.

Die westliche Uferböschung des Bleicher Baches sei stark aufgeschüttet und das Planungsgrundstück bei einem Überlaufen des Baches so durch einen meterhohen Deich geschützt. Die Unterlieger mit ihrer unveränderten Höhenlage seien aufgrund des neuen Höhenunterschieds ggf. einer neuen Überschwemmungsgefahr ausgesetzt. Laut Gutachten des Gestaltungsbeirates vom 25.09.2019 sei eine Rückhaltung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Dies sei mit einer Ableitung von 37,65 Liter/Sekunde in den Bleicher Bach und 15 m<sup>3</sup> Speichervolumen nicht hinreichend nachgewiesen worden. Es sei hinlänglich bekannt, dass bei Starkregen das Wasser nicht in gedrosselter Form in die meist bereits überquellende Kanalisation abgeleitet werden könne.

#### BERICHT:

Die untere Wasserrechtsbehörde hat das Ableitungskonzept des Niederschlagswassers geprüft und genehmigt. Es liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung vom 08.03.2021 vor. Das Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser sieht u.a. folgendes vor: Aufgrund der zwei Tiefgaragen sind größere Anteile des Grundstücks unterbaut und ein Versickern des Niederschlagswassers ist deswegen teilweise nicht möglich. Laut Bodengutachten erschweren außerdem teilweise Geschiebemergel ein Versickern von Niederschlagswasser auch auf den unversiegelten Grundstücksteilen. Unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen, Dachflächen und Grünflächen soll deswegen gedrosselt in den Bleicher Bach abgeleitet werden. Im Ostteil des Grundstücks fängt ein ausreichend großer Retentionsteich das gesammelte Niederschlagswasser auf und leitet dieses dann gedrosselt in den Bleicher Bach weiter. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers nicht verändert.

#### **Brandschutz**

Mehrere Eigentümer/Anwohner äußern Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes. Laut Bebauungsplan ist für Haus D oberhalb von 7 m kein Anleiten möglich, somit sei eine Rettung schwierig.

#### BERICHT:

Das Vorhaben wurde mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz (ABuK) abgestimmt. Die Abweichung hinsichtlich des Anleiterns wird laut ABuK durch offenbare Zwischenwände der Balkone kompensiert. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird hinsichtlich des Brandschutzes nicht verändert.

#### **Gestaltungsbeirat**

Zwei Eigentümer äußern Bedenken, das Bauvorhaben sei vom Gestaltungsbeirat am 25.09.2019 und 21.01.2020 einstimmig in aller Deutlichkeit als nicht genehmigungsfähig beurteilt worden.

Der Gestaltungsbeirat habe ausgeführt, dass im Rahmen des vBP eine ausreichend tiefe Planung, LPH 1/Vorentwurf (Lageplan 1:500, Objektpläne 1:200), einschließlich eines Arbeitsmodells vorliegen sollen.

## BERICHT:

Das Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat zweimal und mit folgenden Ergebnissen behandelt:

### Ergebnis 1. Behandlung am 25.09.2019

Die vorliegende Planung ist grundsätzlich nicht in Frage zu stellen, weicht jedoch in Teilen von den Vorstellungen des Gestaltungsbeirats ab:

Das (zusätzliche) Mehrfamilienhaus (E) im Osten soll herausgenommen und die Abstandsflächen korrigiert werden. Die Gebäudetypologie soll vereinheitlicht werden. TG soll flächenmäßig optimiert, Versiegelung reduziert und TG in das abfallende Gelände integriert werden. Stützmauern sollen in Bachlauf/Gelände integriert werden. Niederschlagentwässerung und -rückhaltung soll besser geplant werden. Die Einfahrt TG soll in das Gebäude an der Straße integriert werden.

### Ergebnis 2. Behandlung 21.01.2020

Versiegelung soll reduziert werden (GRZ 2 mit 0,97 deutlich größer als 0,6). Zufahrten & Aufstellflächen Feuerwehr sollen nachgewiesen werden. Geschossigkeit beider MFHs im Ostteil (4 Vollgeschosse) sollen reduziert werden. Abstandsflächen sollen nachgewiesen werden. Vorhaben deshalb erneut zu überdenken und vorzulegen.

### Fazit:

Der aktuelle Planstand beinhaltet eine Aufteilung der einen TG in zwei TGs. Die Versiegelung wurde reduziert. Die GRZ von 0,43 orientiert sich an den in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten. Zufahrten und Aufstellflächen der Feuerwehr sind nachgewiesen. Die Abstandsflächen werden nach kleinen Änderungen künftig eingehalten (siehe Abstandsflächen). Die empfohlene Planungstiefe (Lageplan 1:500, Objektpläne 1:200) liegt vor. Anstatt des empfohlenen Arbeitsmodells wurden vier aussagekräftige Systemschnitte bzw. Ansichten in die Planung integriert.

Zwar ist Haus D im Ostteil immer noch vier und nicht drei Geschosse hoch. Allerdings wurde das Vorhaben als Kompensation hierfür um ein komplettes Gebäude reduziert. Der Gestaltungsbeirat besitzt empfehlenden, jedoch nicht beschließenden Charakter, diese Aufgabe obliegt dem Planungs- und Bauausschuss und dem Stadtrat. Der veränderte Entwurf wurde im Stadtrat am 23.09.2021 diskutiert und anschließend gebilligt und beschlossen. Aus Sicht der Stadt wurden die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates mit den Vorstellungen von Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Investors abgeglichen und den Wünschen des Stadtrats entsprechend teilweise in die Planung aufgenommen. Den Einwänden wird nicht entsprochen. Das Vorhaben wird nicht verändert.

### **Beschluss:**

Dem Stadtrat wird empfohlen folgenden Entschluss zu fassen:

Den Abwägungsinhalten und -ergebnissen zum Umgang mit den einzelnen Themen wird zugestimmt.

## **2. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 14.10.2021 zwischen dem 18.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021. Insgesamt wurden 68 Dienststellen, Verbände, Ämter und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende abwägungsrelevanten Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Keine

Folgende nicht-abwägungsrelevanten Änderungsvorschläge wurden geäußert:

Die **untere Naturschutzbehörde** regt mit Stellungnahme vom 29.11.2021 an, weitere Standorte für Großbaumpflanzungen zu prüfen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde sorgfältig im Hinblick auf weitere Standorte geprüft, es konnten jedoch aufgrund der Bebauungsdichte keine weiteren Standorte gefunden werden. Die textliche Begründung des Bebauungsplans wurde unter Ziffer 1.6 um Informationen zum Freiflächenplan erweitert.

Die **untere Wasserrechtsbehörde** weist mit Stellungnahme vom 26.11.2021 auf einzelne Aspekte von § 36 WHG und Art. 20 BayWG im Hinblick auf den Gewässerunterhalt hin. Die entsprechenden Informationen wurden in Ziffer 1.7 der textlichen Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

**Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** weist mit Stellungnahme vom 21.10.2021 auf Art. 8 BayDSchG hin. Die entsprechenden Informationen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Kemptener Kommunalunternehmen (KKU)** weist mit Stellungnahme vom 27.10.2021 darauf hin, dass keine Sanierungsarbeiten am vorhandenen Schmutzwasserkanal erforderlich sind und Schacht 25227 zu verlegen ist, sowie die Vorgehensweise im Einzelnen. Die entsprechenden Informationen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Die **AllgäuNetz GmbH** weist mit Stellungnahme vom 05.11.2021 darauf hin, dass die Trafostation auf Flurstück 998, Gemarkung St. Lorenz ausgetauscht werden und ein KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen definiert werden muss. Die entsprechenden Informationen wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

## **3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen**

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen wurden im Auslegungszeitraum bzw. nach der Auslegung eingereicht:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.11.2021

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften

- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 24.01.2022  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Referat 5 - Inklusion, Stellungnahme vom 18.11.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 26.11.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 26.11.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.01.2022  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 21.10.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter

Die Verwaltung empfiehlt, die folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der erneuten Beteiligung auszulegen:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.11.2021  
Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Arten und Lebensgemeinschaften
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 24.01.2022  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahme vom 11.01.2021 und 26.11.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 18.12.2020 und 26.11.2021  
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahmen vom 21.01.2021 und 18.01.2022  
Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

## **B) Beschluss zur erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:**

Der geänderte Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich Bleicher Bach" im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und An der Schmiede und dem Bleicher Bach" wird entsprechend den Ergebnissen der Auslegung geändert, der neue Planstand wird gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß Planzeichnung vom 17.02.2022 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen

beigefügt.

Folgende vom Stadtplanungsamt empfohlenen umweltbezogene Stellungnahmen sollen öffentlich ausgelegt werden:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.11.2021
- Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 24.01.2022
- Untere Wasserrechtsbehörde, Stellungnahmen vom 11.01.2021 und 26.11.2021
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahmen vom 18.12.2020 und 26.11.2021
- Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahmen vom 21.01.2021 und 18.01.2022

**Anlagen:**

- 220217\_604-6\_Planzeichnung
- 220217\_604-6\_Satzung
- 220217\_604-6\_Begründung
- 220217\_604-6\_VEP
- 220217\_604-6\_Präsentation
- 201019\_604-6\_Energiekonzept
- 200801\_604-6\_ArtenschutzrechtK
- 190802\_604-6\_Baugrundgutachten
- 220217\_604-6\_Abstandsflächen
- 210308\_604-6\_wasserrechtliche\_Genehmigung
- 201218\_604-6\_Stellgn\_Wasserwirtschaftsamt
- 211126\_604-6\_Stellgn\_Wasserwirtschaftsamt
- 210111\_604-6\_Stellgn\_uWB
- 211126\_604-6\_Stellgn\_uWB
- 210121\_604-6\_Stellgn\_uIB
- 220118\_604-6\_Stellgn\_uIB
- 211129\_604-6\_Stellgn\_uNB
- 220124\_604-6\_Stellgn\_Amt\_Tiefbau\_Verkehr