

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“

im Bereich zwischen Iller, Adenauerring und der Rottach

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

Anlagen

09.10.2018

Rechtskraft: 26.10.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften.....	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung.....	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	2
§ 2	Bestandteile	2
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans.....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
§ 4	Art der baulichen Nutzung.....	2
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	3
§ 6	Bauweise	3
§ 7	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Fahr- und Leitungsrechte	3
§ 8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	4
§ 9	Öffentliche Grünflächen	4
§ 10	Grünordnung.....	4
§ 11	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
§ 12	Wasserflächen	5
§ 14	Ordnungswidrigkeit	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
§ 15	Einfriedungen	6
§ 16	Geländeoberfläche	6
§ 17	Werbeanlagen	6
§ 18	Begrünung von privaten Baugrundstücken	6
§ 19	Ordnungswidrigkeit	6

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
Altlastenkataster	7
Denkmalschutz	7
Barrierefreiheit	7
Abgrabungen	7
Fernmeldenetz	7
Hochwasserschutz	7
Niederschlagswasser	8
Pflanzliste	8
Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)	9
Biotopkartierung	9
Immissionsschutz	10
Plangenaugigkeit	10
Lesbarkeit der Planzeichnung	10
5 Begründung	11
5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
FNP / LP	11
Planungsrechtliche Einstufung	12
Hochwasserschutz	12
Alternative Standortuntersuchung für den Verkehrsübungsplatz	14
5.2 Plangebiet	18
Lage / Größe	18
Topographische und hydrologische Verhältnisse	19
5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	19
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze	21
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
Öffentliche und private Grünflächen	22
Aufschüttungen / Abgrabungen	23
Immissionsschutz	23
Höhenlage baulicher Anlagen	24
Örtliche Bauvorschriften	24
5.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	25
5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	25
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
Grünordnung	26

5.6	Kenndaten der Planung	26
5.7	Umweltbericht	27
6	Anlagen	48

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“ im Bereich zwischen Iller, Adenauerring und der Rottach als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,7 ha.

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht mit Anlagen vom 09.10.2018.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verkehrsübungsschule“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude (mit Schulungs- und Versammlungsstätten sowie Sozialräumen/Kantinen),
- Werkstätten und Lagerräume,
- Sonstige Anlagen und Einrichtungen, die der Ver- und Entsorgung des Sondergebiets dienen,
- Behelfsbauten und fliegende Bauten nach der Bayerischen Bauordnung, soweit sie im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets als Verkehrsübungsschule stehen,
- Überdachte Flächen zur Nutzung für den Sport- und Landschaftspark auf einem untergeordneten Teil des Sondergebiets (max. 700 m²).

Unzulässig sind:

- Wohnungen

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Firsthöhe FH

Die maximal zulässige Firsthöhe ist aus der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Traufhöhe TH

Die maximal zulässige Traufhöhe ist aus der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 6 Bauweise

Bauweise

Im Geltungsbereich des Sondergebiets gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Im Baufenster „Kiosk“ gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert und der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 7 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Fahr- und Leitungsrechte

Verkehrsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Ver- und Entsorgungsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist eine Fläche für eine Trafostation des jeweiligen Versorgungsunternehmens (derzeit Allgäuer Überlandwerk AÜW) sowie eine Fläche für Abwasserentsorgung des jeweiligen Entsorgungsunternehmens (derzeit Abwasserverband Kempten AVKE) festgesetzt.

Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen wird auf der privaten Verkehrsflächen westlich der ehemaligen Reithalle ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Entsorgungsträger (derzeit AVKE) festgesetzt. Auf dem neu zu bauenden Fuß- und Radweg wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit sowie für das Wasserwirtschaftsamt festgesetzt.

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Entsorgungsunternehmens (Kemptener Kommunalunternehmen KKU und Abwasserverband Kempten AVKE) mit jeweils beidseitigen Schutzstreifen von 3,0 m bezogen auf die Trassenmitte festgesetzt. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Energieversor-

gungsunternehmens (derzeit AÜW) mit jeweils beidseitigem Schutzstreifen von 1,5 m bezogen auf die Trassenmitte festgesetzt. Für die 110 KV-Freileitung wird ein Leitungsrecht mit jeweils beidseitigem Schutzstreifen von 17,50 m bezogen auf die Trassenmitte festgesetzt.

§ 8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen

Im gekennzeichneten Bereich ist eine durchgehende Aufschüttung über dem Bestandsgelände in Erdbauweise in den in der Planzeichnung dargestellten Mindesthöhen zum Schutz vor Hochwasser auszuführen. Die maximale Neigung der Böschungsf Flächen beträgt 1:2.

Abgrabungen

Innerhalb des in der Planzeichnung für Abgrabungen gekennzeichneten Bereichs ist das Bestandsgelände zeitgleich mit dem Eingriff (s. „Aufschüttungen“) zur Schaffung von Retentionsraum im Mittel um 40 cm abzutragen.

§ 9 Öffentliche Grünflächen

In der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sport- und Landschaftspark“ festgesetzt. Auf diesen Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie als ergänzende Nutzung der Grünfläche innerhalb des Baufensters „Kiosk“ eine entsprechende Nutzung mit (Außen-)Gastronomie zulässig.

Ausnahmsweise ist in den öffentlichen Grünflächen die Errichtung einer besonderen Strecke für Mountainbikes (Pumptrack) in Asphaltbauweise zulässig, wenn die Bahnen eine maximal zulässige Breite von 1,50 m aufweisen, das nähere Umfeld naturnah mit Bäumen und Sträuchern gestaltet wird sowie Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt werden.

§ 10 Grünordnung

Zu erhaltende Pflanzstrukturen

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind im Sinne der Biotoppflege sowie der Funktionsgewährleistung Entnahmen von Bäumen und sonstigen Gehölzen nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Uferbereiche, die vor Betreten durch Nutzer des benachbarten Parks geschützt werden sollen, sind durch geeignete Maßnahmen (Strauchpflanzungen oder Leitstrukturen) abzugrenzen.

Pflanzgebote

Für die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Bäume ist die unter Kap. 4.4 aufgeführte Pflanzliste heranzuziehen. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Kempten geringfügig abweichen.

In den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind pro 250 m² mind. ein standortgerechter Baum nach der unter Pkt. 4.4 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die neu gepflanzten sowie die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen. Abgrabungen müssen einen ausreichenden Abstand zum Traufbereich der zu erhaltenden Bestandsbäume einhalten, um Schädigungen zu vermeiden.

Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nach den Pflanzlisten zu ersetzen, wenn die Lücke nicht durch Nachbargehölze geschlossen werden kann.

§ 11 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von rund 600 m² erforderlich und wird gemäß §§ 1a und 9 BauGB i. V. m. §§ 18 - 20 BNatSchG festgesetzt.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen erbracht.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) belaufen sich auf eine Gesamtgröße von ca. 600 m².

Auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung des in den Grundzügen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten bereits abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes für die Ausgleichsfläche im entsprechenden Textteil der Anlage zum Umweltbericht wird verwiesen (s. Kap. 5.7).

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen der Rottach und dem neuen Geh- und Radweg ist für Zauneidechsen eine ökologische Aufwertung durch Trockensteinmauern, Pflanzung, Sand, Kies und Totholz durchzuführen.

An die Gebäudefassaden der ehemaligen Reithalle innerhalb des SO sind mindestens 20 wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse zu versehen und im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

§ 12 Wasserflächen

Wasserflächen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige Mindestrohfußbodenhöhe (MFH) für den Bereich des Kiosks ist der Planzeichnung zu entnehmen.

§ 14 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 15 Einfriedungen

Innerhalb des Sondergebiets SO mit der Zweckbestimmung „Verkehrsübungsschule“ sind sockelfreie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, soweit sie für den Betrieb des Verkehrsübungsplatzes dienen. In den anderen Bereichen sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie dem Arten- und Naturschutz dienen. Bei allen Einfriedungen muss eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen nachgewiesen werden.

§ 16 Geländeoberfläche

Die Geländeoberfläche ist in Meter über Normalnull (üNN) festgelegt. Die gemäß Bebauungsplanzeichnung entlang der neu geplanten Hochwasserschutzlinie festgesetzten Mindesthöhen für das zu erhöhende Gelände dürfen zum Schutz des dahinter liegenden Sondergebiets nicht unterschritten werden.

§ 17 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Häufung der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen und ihre Beleuchtung dürfen die Sichtverhältnisse für die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Der Einbau von Lichtunterbrechern ist unzulässig.

§ 18 Begrünung von privaten Baugrundstücken

Begrünung von Freiflächen

Im Bereich des Verkehrsübungsplatzes sind die unbefestigten Nebenflächen als artenreiche Blütenwiesen anzulegen. Sonstige unbefestigte Nebenflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Stellplätze

Oberflächenbeläge von Stellplatzflächen im Bereich von privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien vorzusehen.

§ 19 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr.1 BayBO).

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten
auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und die Untere
Bodenschutzbehörde der Stadt Kempten zu unterrichten.

Die Untere Bodenschutzbehörde empfiehlt, für die bodenkundliche Baubeglei-
tung einen bodenfachkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit-
einzubeziehen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt im Rahmen der
Ausführungsplanung die Erstellung einer Massebilanz Boden mit Verwertungs-
und Entsorgungskonzept.

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an
das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutz-
behörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Barrierefreiheit

Die Zuwegung zu Gebäuden müssen gemäß DIN 18040-2 barrierefrei ausge-
führt werden. Sollten die Anforderungen aufgrund der topographischen Gege-
benheiten an einzelnen Stellen der DIN 18040-2 nicht eingehalten werden
können, könnten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens entsprechen-
de Abweichungen beantragt werden.

Abgrabungen

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Abgrabung ist ein Teil des
Sport- und Landschaftsparks vorgesehen, die Flächen sind gärtnerisch anzule-
gen und zu pflegen. Für die Errichtung von zweckgebundenen Anlagen wie
Pumptracks, Trailparcours etc. in der festgesetzten Fläche für Abgrabungen
können Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn das durch
die genannten Anlagen in Anspruch genommene Volumen an Retentionsraum
an anderer Stelle so wieder ausgeglichen wird, dass Beeinträchtigungen für
den Hochwasserschutz ausgeschlossen sind. Diese Maßnahmen sind im Rah-
men des Bauantrags für den Sport- und Landschaftspark über einen qualifi-
zierten Freiflächengestaltungsplan nachvollziehbar darzustellen.

Fernmeldenetz

Im Planungsgebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen, die gesichert, ver-
ändert bzw. verlegt werden müssen.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend im durch Rechtsverordnung fest-
gesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü) der Iller. Im Bebauungsplan ist die
Überschwemmungsgebietsgrenze (300-jährig) nachrichtlich gekennzeichnet.
Es gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwem-
mungsgebiete gem. § 78 WHG. Bauliche Maßnahmen (dies gilt entsprechend
auch für Nebenanlagen) sind dort generell nach Abs. 4 untersagt, können im

Rahmen der Baugenehmigung über eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nur dann zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen.

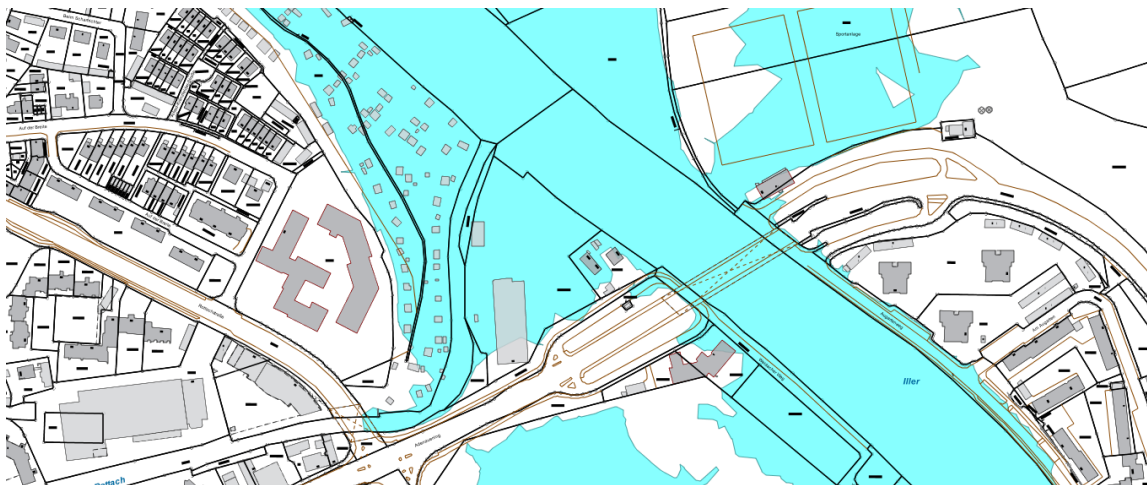


Abb.1: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (300-jährig)

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist bei entsprechender Bodenbeschaffenheit und Altlastenfreiheit ortsnah zu versickern, ansonsten in ein Gewässer einzuleiten. Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Amt für Umwelt und Naturschutz (Untere Wasserrechtsbehörde) zu beantragen ist. Die technischen Anforderungen sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 bzw. A 117 geregelt.

Pflanzliste

Beispielhafte Liste standortgerechter Gehölze:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Marone (nur einzeln)
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Wuchsordnung

Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss (geschützte Lage)
Sorbus aria	Mehlbeere
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche (Schnitthecke)
Ribes alpinum	Johannisbeere (Schnitthecke)
Rosa blanda	Eschen-Rose (Straßenbereich)
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix purpurea	Purpur-Weide

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, hochwasserangepasste Freiraumgestaltung und Regenwasserversickerung einzureichen sind.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Von den Festsetzungen zur Lage der in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen können Befreiungen erteilt werden, wenn bei der Planung des Sport- und Landschaftsparks Abweichungen erforderlich werden, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes noch nicht absehbar sind und für die ein flächengleicher sowie ökologisch gleichwertiger Ersatz im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans nachgewiesen wird, dass auch im Falle einer Befreiung von einer Festsetzung die Ziele der Festsetzung durch andere Maßnahmen erfüllt werden, keine naturschutzrechtlichen Vorschriften verletzt werden und die Anforderungen an den Naturschutz im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauGB gewährleistet sind.

Biotopkartierung

Die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung amtlich kartierten Biotope bzw. deren Teilflächen sind in der Bebauungsplanzeichnung als nachrichtliche Übernahmen dargestellt und gesichert:

KE-1286, Gewässerbegleitende Gehölzsäume an der Rottach

Der Abschnitt umfasst die hier sehr schmalen Gehölze des Rottachufers zwischen Memminger Straße und Adenauerring, kurz vor Mündung in die Iller. Der Bestand ist schmal-linear und im urbanen Kontext stark eingeengt und fragmentiert. Es finden sich Esche, Weiden-Arten, Berg-Ahorn und Grau-Erle bei stark veränderter, nitrophiler Krautschicht. Im Bereich der Bebauung nimmt die Qualität jedoch stark ab, die Bestände und der Bachlauf liegen an der Erfassungsschwelle sind aber als Vernetzungsstruktur von Bedeutung.

KE-1291, Esche beim Adenauerring 12

Der Baum steht nördlich der Straße, an der Ecke eines großen Gewerbegebäudes in einer Grünfläche. Der Baum steht dort im Verbund mit weiteren Gehölzen, die jedoch unterhalb der Erfassungsschwelle liegen. Die Esche ist tief beastet, 60 Jahre alt, vital und eine bedeutende innerstädtische Grünstruktur.

KE-1387, Ufergehölz an der Iller unterhalb der Adenauer-Ring-Brücke bis Unterwang (linksseitig)

Auf der linksseitigen Flussböschung (Höhe 2-5 m) hat sich ein 2,4 km langes, schmales Gehölzband entwickelt, das die Stadtbereiche mit dem Auwaldgebiet "Riederau" verbindet.

Der Saum besteht aus strauch- und baumförmig wachsenden Weiden-Arten (i. W. Silber- und Bruchweide) mit z.T. ausladenden, überhängenden Kronen. Einige Altexemplare sind am zusammenbrechen bzw. weisen Altholzbereiche auf (Pilzbesatz). Eschen und Grauerlen sind häufig. Der Bestand ist meist schmal, punktuell etwas verbreitert (2-3 reihig). In der Krautschicht Nitrophyten und Rohrglanzgras. Der Weidenaufwuchs ist durch Lebendverbau gefördert worden. Auffallend ist der hohe Anteil des Roten Hartriegels (wohl Pflanzung).

Das Illerufer ist an den Prallseiten verbaut. Im Flussbett bilden sich aber kiesige (vegetationsfreie) Anlandungen, die bei Hochwasser umgelagert werden. Landseitig ist ein Radweg (Iller-Radweg) mit Erholungseinrichtungen (Bänke, Tische) vorhanden.

Immissionsschutz

Die westlich des Plangebiets gelegenen Grabelandflächen mit Klein- bzw. Freizeitgartencharakter stellen nach der 18. BImSchV keinen Immissionsort dar. Im Zusammenhang mit einer lärmintensiveren Nachnutzung der ehemaligen Reithalle (z. B. Indoorskaten) wird die Beibehaltung der bislang durchgehend geschlossenen Westwand der Halle empfohlen.

Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD-)Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Die Stadt Kempten übernimmt hierfür keine Gewähr.

Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Signatur für Pflanzbindungsflächen und nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes).

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 2009 weist für den Geltungsbereich eine Grünfläche ohne Zweckbestimmung aus.

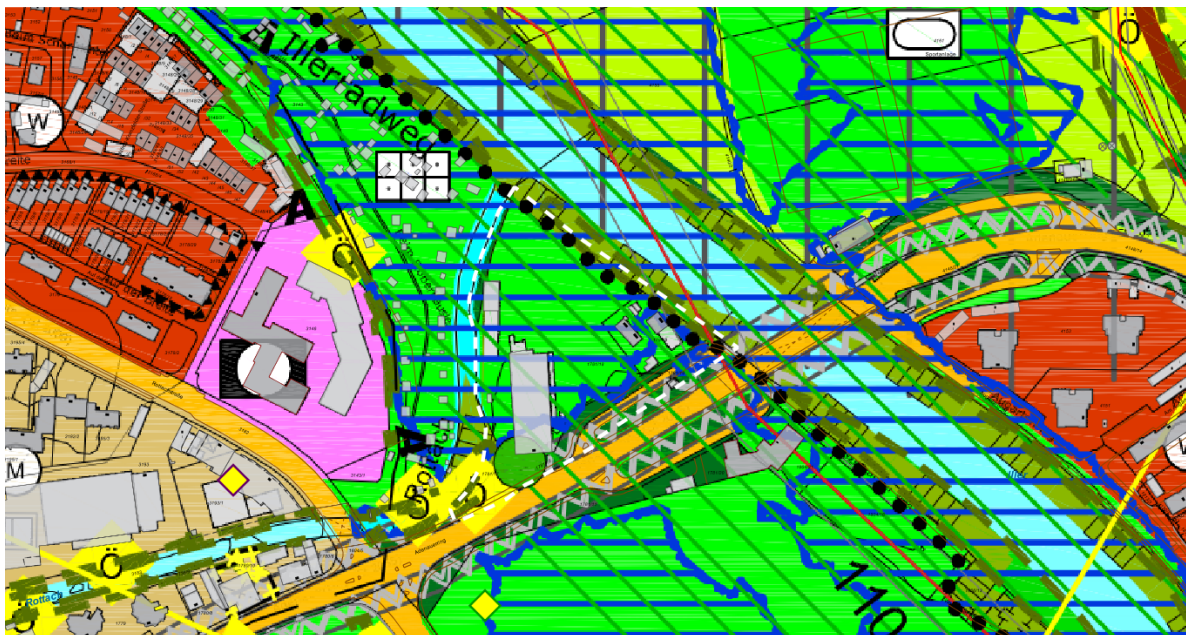


Abb.2: FNP mit integrierten LP, 2009

Nachrichtlich sind neben einem Überschwemmungsgebiet die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete Rottach und Iller, der amtlich kartierten Biotope sowie der Illerradweg dargestellt.

Das Plangebiet liegt am Rande des regionalen Grünzugs „Illeraue“ unterhalb von Kempten. Bedeutend sind diese Bereiche im Illertal nördlich von Sonthofen und im Umfeld der städtischen Siedlungsverdichtung von Kempten (Allgäu), insbesondere auf der östlichen Illerhochterrasse sowie auf den östlichen Randhöhen. Sie dienen vor allem der Erhaltung und Verbesserung des Bioklimas und der großflächigen, regionalen Gliederung der Siedlungsräume. Des Weiteren sichern die regionalen Grünzüge langfristig siedlungsnaher Freiflächen für die Kurzzeit- und Naherholung.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung des Verkehrsübungsplatzes als Sondergebiet geringfügig ab. Bei der zurückgenommenen ausgewiesenen Grünfläche handelt es sich hier um eine vergleichsweise kleine, jedoch bebaute und derzeit als Lagerplatz intensiv genutzte Fläche (ca. 0,5 ha), die im Größenverhältnis zum bebauten Stadtgebiet Kempten im Maßstab des Flächennutzungsplans noch als „Randfläche“ gewertet werden kann. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes daher nicht erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Des Weiteren ist die natürliche Wasserrückhaltung zu sichern und ggf. wiederherzustellen bzw. zu verbessern.



Abb.4: Hochwasserschutzgebiet Iller

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG hat die Kommune bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die u. a. nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger,
- Die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Das Ingenieurbüro IWA ging für die Berechnung des 2D-Wasserspiegels von zwei Szenarien aus (die mit der zuständigen Behörde abgestimmt wurden). Das erste Szenario beinhaltet ein Hochwasserereignis der Iller von HQ 100 in Verbindung mit einem einjährigen Abfluss der Rottach. Der zweite Ansatz geht von einem 20-jährigen Abfluss der Iller zusammen mit einem HQ 100-Ereignis der Rottach aus. Bei beiden Szenarien gelangte das Ingenieurbüro zu dem Ergebnis, dass Verschlechterungen durch den Eingriff lediglich geringfügig und auch nur im direkten Umfeld der vorgesehenen Geländeerhöhung auftreten werden (s. auch Anlage IWA, April 2018).

Durch die Schaffung eines Ausgleichs an Retentionsraum, der durch den Eingriff im Bereich der Sondergebietsfläche notwendig ist, sind Beeinträchtigungen für den bestehenden Hochwasserschutz nicht zu erwarten (s. Kap. 5.3, Erläuterungen zu „Abgrabungen“, S. 19f.).

Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird mit dem Nachweis eines Freibordes über dem Bemessungshochwasser gewährleistet. Diese steht im direkten Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den Geländehöhen entlang der geplanten Schutzlinie (s. Kap. 5.3, Erläuterungen zu „Aufschüttungen“ und „Höhenlage baulicher Anlagen“, S. 19f.).

§ 78 Abs. 5 WHG ermöglicht bei Erfüllung gewisser Voraussetzungen die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Danach ist die geplante Bebauung zulässig, wenn

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und ein Verlust von verlorengelassenem Rückraum (Retentionsraum) ausgeglichen wird
- der Wasserstand und der Abfluss des Hochwassers sich nicht nachteilig verändern,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und
- Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Aus Gründen des Schutzes vor Hochwasser wird die Oberkante des Geländes entlang der neu festgelegten Schutzlinie verbindlich festgesetzt. Die Höhen bewegen sich dabei unter Berücksichtigung eines Freibords von 1,00 m (Rottach) und 0,50 m (Iller) zwischen 660,57 m üNN und 660,99 m üNN. Die Freibordhöhen wurden im Rahmen der Berechnungen des Ingenieurbüros IWA in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt festgelegt (s. auch Anlage IWA, April 2018). Mit diesen Festsetzungen kann der Bereich des Verkehrsübungsplatzes vor Hochwasser geschützt werden, jedoch ist mit dieser Maßnahme zunächst ein Verlust an Retentionsraum zu verzeichnen. Dieser ist gemäß § 77 WHG entsprechend auszugleichen (näheres dazu s. Kap. 5.3 Aufschüttungen / Abgrabungen, S. 19f.).

Der Erhalt der bestehenden und im städtischen Eigentum stehenden Wohngebäude Weidacher Weg 104 bis 108 sind in den Planungszielen des Bebauungsplans nicht mehr vorgesehen. Die Gebäude genießen zwar Bestandsschutz, da die Nutzung baurechtlich genehmigt ist. Jedoch ist es nicht zuletzt aufgrund der Lage innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserschutzbereichs ein wichtiges planungsrechtliches Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches keine Nutzungen mehr zu ermöglichen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Alternative Standortuntersuchung für den Verkehrsübungsplatz

Zur Standortbestimmung für den Verkehrsübungsplatz wurden im Vorfeld unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets im Rahmen der Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neben der nun festgesetzten Fläche auch alternative Standorte innerhalb des Stadtgebiets untersucht. Insgesamt standen fünf Varianten zur Auswahl, wobei hier nur Flächen untersucht wurden, die bereits im städtischen Eigentum stehen, da eine zeitnahe und realistische Verfügbarkeit der Flächen Voraussetzung für die Verlegung der Verkehrsübungsschule gewesen ist und private Liegenschaften daher nicht in Frage kamen.

Variante 1

Hier wurde der Parkplatz an der Rottachstraße nördlich der Feuerwehr näher für eine Nutzung als Verkehrsübungsplatz untersucht. Der nördliche Teil des Parkplatzes ist öffentlich gewidmet, der südliche Abschnitt stellt eine private städtische Fläche dar. Die Gesamtgröße beläuft sich auf ca. 7.300 m². Im der-

zeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Durch die zentrale Lage kann dem Standort eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit bescheinigt werden, das Areal ist durch die Nutzung als Parkplatz bereits intensiv genutzt. Dabei würden bei Inanspruchnahme wertvolle innerstädtische Reserveflächen sowie Parkplätze verlorengehen.



Abb.5: Variante 1

Variante 2

Dieser Standort weist eine Fläche von ca. 4.300 m² auf und ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Der Hundesportverein nutzt diese Fläche für seine Zwecke und tritt hier als Pächter auf.



Abb.6: Variante 2

Der Standort verfügt aufgrund der pachtrechtlichen Vertragsverhältnisse zwischen Hundesportverein und der Stadt zwar über eine schnelle Zugriffsmöglichkeit. Die Erschließungssituation ist jedoch aufgrund einer unzureichenden Anbindung an die nächste öffentliche Straße sowie die Verkehrsführung durch

ein Wohngebiet eher ungünstig. Die bislang unversiegelten Flächen würden durch eine Nutzung als Verkehrsübungsplatz deutlich mehr beansprucht als bisher, zudem müsste für den Hundesportverein ein Ersatzstandort gefunden werden.

Variante 3

Variante 3 begutachtet eine weitere Fläche im innerstädtischen Bereich. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Parkplatzes südlich der Allgäuuhalle mit einer Fläche von ca. 5.200 m². Im FNP ist der Bereich als Sondergebiet ausgewiesen.

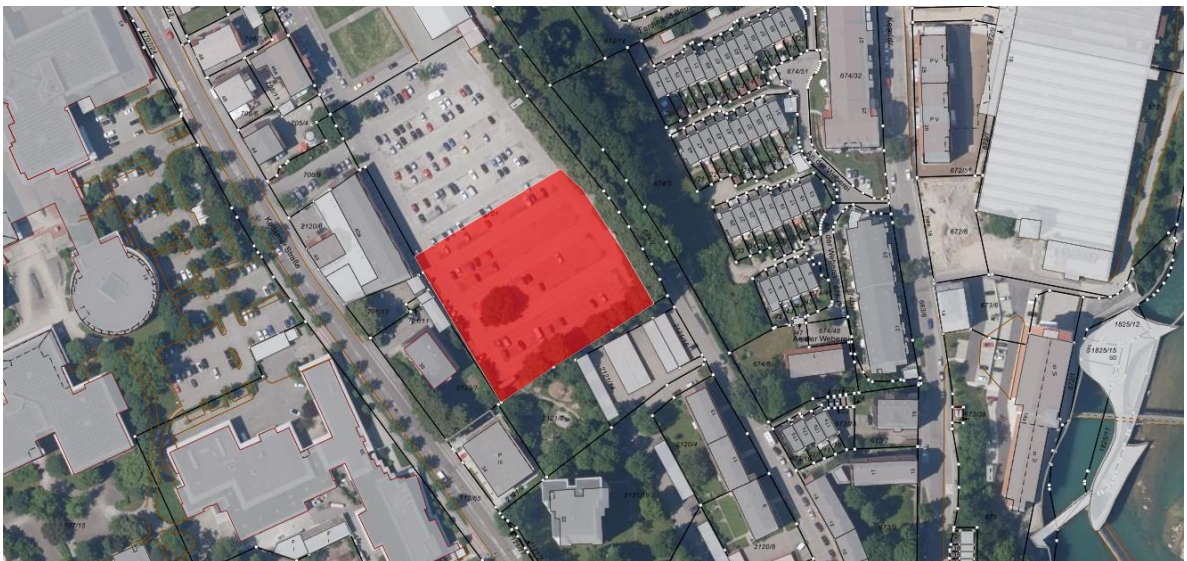


Abb.7: Variante 3

Wie beim innerstädtischen Parkplatz an der Rottachstraße (Variante 1) wird der Bereich bereits intensiv genutzt, durch die zentrale Lage ist auch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Nachteilig wirkt sich der Standort durch seine nicht kurzfristige Verfügbarkeit aus, da die Allgäuer Herdebuchgesellschaft (AHG) die Allgäuuhalle noch für die im 2-Wochen-Rhythmus stattfindende Viehauktion nutzt und dafür der gesamte Parkplatz abgesperrt wird. Auch hier würde sich der Wegfall wertvoller innerstädtischer Potenzialflächen negativ auswirken.

Variante 4

Bei dieser Variante handelt es sich um einen Standort nördlich des Illerstadions, der momentan als Sportfläche genutzt wird. In der Nachbarschaft befindet sich neben Fußballplätzen auch eine Skateanlage. Im gültigen FNP ist der Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen. Für einen Verkehrsübungsplatz würden hier ca. 4.600 m² zur Verfügung stehen. Auch hier punktet der Standort mit der zentralen Lage in der Stadt verbunden mit einer guten verkehrlichen Anbindung sowie der Nähe zu den Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Negativ wirkt sich dagegen die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen durch einen Verkehrsübungsplatz aus. Der Bereich wird derzeit sehr intensiv vom FC Kempten als Spiel- und Trainingsfläche für seine Jugendmannschaften genutzt. Hier finden alle Heimspiele der 13 Jugendmannschaften statt. Bei einem Wegfall dieser Fläche wäre der

Spiel- und Trainingsbetrieb nicht mehr gewährleistet, da es an Alternativflächen mangelt.



Abb.8: Variante 4

Variante 5

Der letzte Standort beinhaltet das Umfeld der direkt am Adenauerring gelegenen ehemaligen Reithalle, eingebettet zwischen den beiden Gewässern Rottach und Iller. Die Stadt Kempten nutzte das Gelände bis zuletzt als Lagerplatz, zudem befanden sich auf einer untergeordneten Teilfläche Stellplätze für Pkw. Im gültigen FNP ist der Bereich als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung ausgewiesen. Für einen Verkehrsübungsplatz würden hier ca. 5.000 m² zur Verfügung stehen.

Neben der guten verkehrlichen Anbindung über den Adenauerring und der schon seit Jahren intensiv genutzten Fläche befinden sich in der unmittelbaren Umgebung keine für den Verkehrsübungsplatz störenden Nutzungen. Die bestehenden Wohngebäude Weidacher Weg 104 bis 108 befinden sich im städtischen Eigentum. In unmittelbarer Nähe verläuft entlang der Iller eine wichtige Radwegverbindung.



Abb.9: Variante 5

Ein Großteil des Bereichs liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserbereichs des Illerflußraums, wo die Errichtung von baulichen Anlagen nach WHG grundsätzlich unzulässig ist. Um den Verkehrsübungsplatz aus dem Hochwasserschutzbereich herauszunehmen, sind u. a. Ausgleichsmaßnahmen in Form der Schaffung von Retentionsräumen vorzunehmen. Diese Bereiche wären nördlich des Standorts auf den Restflächen grundsätzlich vorhanden, so dass ein ortsnaher wasserrechtlicher Ausgleich geschaffen werden könnte.

In der Abwägung aller 5 untersuchten Standorte untereinander und gegeneinander stellt sich der Bereich an der ehemaligen Reithalle als der günstigste Ort heraus, der zwar teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserschutzgebiet der Iller liegt, jedoch bereits als Lagerfläche bereits intensiv genutzt wird. Naturnahe Flächen werden hierfür nicht beansprucht und für den Hochwasserschutz erforderliche Ausgleichsflächen können in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen werden.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“ wird durch die Iller, den Adenauerring und der Rottach begrenzt und hat eine Fläche von ca. 17.360 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich ist relativ eben und fällt lediglich zu den beiden Gewässern im Uferbereich ab. Nach Süden steigt das Gelände durch den auf einem Damm geführten Adenauerring steil an.

Der Geltungsbereich grenzt an die Uferbereiche der beiden Gewässer Rottach und Iller an und liegt teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Iller (100-jähriges Hochwasser).

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Im Bereich des jetzigen C+C Großmarktes an der Memminger Straße soll ein neues Nahversorgungszentrum errichtet werden. Durch diese Maßnahme muss der dortige Verkehrsübungsplatz inklusive der Räumlichkeiten der Jugendverkehrsschule an anderer Stelle situiert werden, bevor mit dem Bau des Nahversorgungszentrums begonnen werden kann.

Nach der sorgfältigen Standortabwägung wurde als neuer Standort für die Jugendverkehrsschule der Bereich bei der alten Reithalle am Adenauerring festgelegt. Die Reithalle und deren Umgebung wurden bislang hauptsächlich als Lager für den städtischen Betriebshof intensiv genutzt. Durch die Anbindung an den Adenauerring sowie der Lage am Illerradweg verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit. Da in der näheren Umgebung mit Ausnahme der stadteigenen, derzeit bewohnten Anwesen Weidacher Weg 104-108 keine Wohnnutzung vorhanden ist, bestehen hinsichtlich Lärmimmissionen keine Störpotenziale. Der Bebauungsplan verfolgt zudem langfristig das Ziel, Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der bestehenden Lärm- und Hochwasserproblematik nicht mehr vorzusehen. Das Gelände sowie das Gebäude der ehemaligen Reithalle stehen seit der Verlegung von Betriebshofflächen an den Biomassehof weitgehend leer. Die Flächen eignen sich daher sowohl von der Erreichbarkeit und Beschaffenheit sowie von der Verfügbarkeit gut für das Vorhaben, die Halle kann für die Räumlichkeiten der Jugendverkehrsschule umgewidmet werden.

Der Bereich soll aber nicht nur der neuen Jugendverkehrsschule als Heimat dienen. Mittel- bis langfristig ist auf dem restlichen Gelände ein Sport- und Landschaftspark geplant, der mit seinem Angebot an Trendsportarten und grünen öffentlichen Freiräumen zu einem attraktiven, zentrumsnahen Standort für eine breite Bevölkerungsschicht werden soll. Die ineinandergreifenden Konzeptionen Verkehrsübungsplatz, Sport- und Landschaftspark sollen als öffentlich zugängliche Gesamtanlage ohne Zäune für jeden gut erreichbar sein.

Der momentan parallel zur Iller verlaufende Illerradweg soll ebenfalls in das Gelände hinein verlegt werden, um dem Nutzer das dortige Angebot erlebbar und den Illerradweg um eine Attraktion reicher zu machen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets für die Verkehrsübungsschule sowie der Abwägung der Belange des Hochwasser- und Naturschutzes ist ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.



Abb.10: Luftbild, 2014

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der konkreten Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Verkehrsübungsplatzes für Zweiräder wird auf einem Teil des Plangebietes ein Sondergebiet SO nach § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsübungsschule“ festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf die zugelassenen Nutzungen werden gemäß den Anforderungen an die geplanten baulichen und technischen Anlagen definiert.

Durch die vorgesehene Nutzung als Verkehrsübungsplatz, dem amtlich festgesetzten Hochwasserschutzbereich sowie dem Lärmeintrag durch den benachbarten hochfrequentierten Adenauerring wird eine Wohnnutzung auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal nicht zugelassen. Die bestehende und baurechtlich genehmigte Wohnnutzung in den benachbarten Anwesen Weidacher Weg 104 bis 108 genießt zwar Bestandsschutz, stehen jedoch im städtischen Eigentum und sollen mittel- bis langfristig aus oben genannten Gründen aufgegeben werden.

Auf den öffentlichen Grünflächen können im untergeordneten Maß die mit der Zweckbestimmung verbundenen Nutzungen wie Kiosk bzw. kleinere Gastronomie mit Terrasse zur Außenbewirtschaftung zugelassen werden. Der Standort für eine kleine Gastronomie wird durch ein mit Baugrenzen definierten Bereich festgesetzt.

Die ehemalige Reithalle befindet sich noch in einem guten baulichen Zustand und soll einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Neben den für die Verkehrsübungsschule notwendigen Einrichtungen sollen auf einem untergeordneten Teilbereich der Halle auch Flächen für Indoorsport im Zusammen-

hang mit dem angrenzenden Sport- und Landschaftspark ermöglicht werden und so für Synergieeffekte sorgen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-21a BauNVO wird durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen definiert. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit diesem Wert können die Trainingsmodule im Freien, das Bestandsgebäude sowie flächenmäßig untergeordnete Hochbauten untergebracht werden.

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen werden als Höchstmaß in Meter über NN festgesetzt und orientieren sich dabei am Bestandsgebäude der ehemaligen Reithalle.

Bauweise

Das bestehende Gebäude der ehemaligen Reithalle überschreitet in seinen Abmessungen die Vorgaben einer offenen Bauweise, daher wird hier eine abweichende Bauweise - im Sinne der offenen Bauweise (Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung) zugelassen.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich direkt am Adenauerring und wird über eine private Stichstraße erschlossen. Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der umgeleitete Illerradweg, der als private Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Verlegung hat zum Ziel, für die Radfahrer Ein- und Ausblicke auf die unterschiedlichen Angebote des geplanten Sport- und Landschaftsparks zu ermöglichen und gleichzeitig in Teilbereichen die Funktion für den Hochwasserschutz zu übernehmen.

Für den Stellplatznachweis der Verkehrsübungsschule stehen entlang der privaten Straße westlich der ehemaligen Reithalle Parkplätze zur Verfügung. Im Bereich des Zubringers zum Adenauerring werden zusätzliche öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Des Weiteren werden Haltemöglichkeiten für Busse vorgesehen, die die Schüler zur Verkehrsübungsschule bringen und wieder abholen.

Geh-,Fahr- und Leitungsrechte

Eine Inanspruchnahme privater Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist sowohl für die Stromversorgung als auch Wasserver- bzw. entsorgung des Gebiets und auch darüber hinaus im Einzelfall unumgänglich. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der Ver- und entsorgung untergeordnet.

Auf Teilen der privaten Verkehrsfläche ist zugunsten des Entsorgungsträgers (AVKE) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1781/18 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

Für den geplanten Geh- und Radweg, der als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird für die Allgemeinheit sowie für das Wasserwirtschaftsamt ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Eine Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist hierbei nicht vorgesehen, da der Wegeabschnitt einen Bestandteil des Illerradweges darstellt und eine straßenrechtliche Widmung von Seiten der Stadt nicht vorgesehen ist.

Ein Leitungsrecht (LR) für die bestehende, quer durchs Plangebiet unterirdisch verlaufende 20-KV-Leitung wird zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (AÜW) planungsrechtlich gesichert. Ein weiteres Leitungsrecht wird dem vorhandenen Abwasserkanal des derzeitigen Entsorgungsträgers zugeordnet und als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Öffentliche und private Grünflächen

Die Ausweisung des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs des „Sport- und Landschaftspark“ als öffentliche Grünfläche dient neben der planungsrechtlichen Sicherung eines Geländes mit Erholungs- und Freizeitfunktionen auch der Durchgrünung des Bereichs zwischen den beiden Gewässern Iller und Rottach, die durch die Festsetzungen von einer Mindestzahl von Baumpflanzungen auch grünordnerisch geregelt wird (s. § 10 der Satzung).

Die Festsetzung Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sport- und Landschaftspark“ besagt, dass innerhalb des ausgewiesenen Bereichs die Errichtung eines kleinen eingeschossigen Gebäudes für gastronomische Zwecke (oder Kiosk) und der zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig ist und dass diese Einrichtung die dafür vorgesehenen Baugrenzen nicht überschreiten darf.

Grünflächen sind zwar grundsätzlich nicht für bauliche Nutzungen bestimmt, jedoch können sie wesensgemäß bestimmte bauliche Anlagen beinhalten, die aber den Gesamtcharakter der Anlage selbst nicht prägen dürfen. Mit der Beschränkung des Kioskes auf das festgesetzte Maß wird dies gewährleistet. Bei einer Größe des öffentlichen Sport- und Landschaftsparks von mehr als 5.000 m² handelt es sich bei der potenziellen baulichen Nutzung um eine der Parknutzung zwar dienende, aber insgesamt untergeordnete Einrichtung. Die eingeschossigen Pavillons/baulichen Anlagen sollen zum einen als Ergänzung des Sport- und Landschaftsparks sowie als „Erfrischungsstation“ und Rastplatz des entlang der Iller verlaufenden überregionalen Radwegs genutzt werden können. Das gleiche gilt für die in der Festsetzung als Ausnahme zulässige Mountainbike-Strecke. Um Flächen auch für Trendsportarten in die Grünfläche integrieren zu können, soll ein sog. „Pumptrack“ unter bestimmten Voraussetzungen im Ausnahmefall nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Zu den Bedingungen gehört neben der naturnahen Gestaltung mit Bäumen und Sträuchern im direkten Umfeld der Anlage auch eine Höchstbreite der Bahnen, um den Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Im Sinne des § 78 abs. 5 WHG sind auch Belange des Hochwasserschutzes zu beachten (hochwasserangepasstes Bauen, erforderlicher Ausgleich an Retentionsraum etc., s. auch S. 23).

Hier ist demzufolge der Sonderfall in die Abwägung einzubeziehen, dass es sich nicht nur um eine öffentliche Parkanlage handelt, sondern um einen Freizeit- und Sportpark aus dem sich daher besondere Anforderungen ableiten. In Verbindung mit der Festsetzung von Teilen der Grünfläche als Ausgleichsflächen wird das Plangebiet auch ökologisch aufgewertet.

Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen

Im Rahmen des Hochwasserschutzes soll das Gelände der Verkehrsübungsschule entsprechend angehoben werden, um die dort zu errichtenden baulichen Anlagen sowie die technischen Einrichtungen wie Ampelanlagen, unterirdisch verlaufende Leitungen etc. hochwasserfrei zu legen. Die Lage der aufzuschüttenden Fläche, die Böschungen sowie die Mindesthöhen entlang der geplanten Schutzlinie sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Aufschüttungen müssen zeitgleich innerhalb des dafür festgesetzten Bereichs in Form von Abgrabungen wieder ausgeglichen werden, um so den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.

Abgrabungen

Durch das Anheben der als Sondergebiet (SO) gekennzeichneten Fläche innerhalb des Plangebiets wird dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Iller laut der Berechnung des Ingenieurbüros IWA (s. Anlage) im Ergebnis ca. 1.300 m³ Retentionsraum entzogen (bezogen auf das Szenario HQ 100 Iller und HQ 1 Rottach in der 2D-Wasserspiegelberechnung von IWA). Der Ausgleich muss dabei zeitgleich mit dem Eingriff vor Ort im Bereich des künftigen Sport- und Landschaftsparks erfolgen, wo das bestehende Gelände auf einer Fläche von ca. 3.350 m² um im Mittel 40 cm abgetragen werden muss. Die rechtliche Grundlage für die zeitlich definierte Maßnahme zum Hochwasserschutz bildet dabei der § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB, wo Gebiete festgesetzt werden können, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen. Aufgrund des Umfangs und der städtebaulichen Relevanz sind die im Bebauungsplan festgesetzten Abgrabungen und Aufschüttungen als bauliche Anlage nach § 29 BauGB zu werten. Die erforderliche Abgrabung von 40 cm stellt dabei die dann im Ergebnis tatsächliche Abgrabungstiefe dar, unter Berücksichtigung einer in die Abgrabungsfläche einzubringende Humusebene mit mind. 20 cm Schichtdicke. Um ein selbstständiges Abfließen des Wassers aus der Retentionsfläche in die Gewässer zu ermöglichen, ist im Mündungsbereich der Rottach ein Abfluss mit Mindestgefälle zu schaffen. Der Nachweis eines ausreichenden Binnenabflusses kann dem jeweiligen Genehmigungsverfahren – hier bei der genehmigungspflichtigen, der im Bebauungsplan festgesetzten Abgrabung - vorbehalten bleiben. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist insoweit kein Regelungsbedarf erforderlich (vgl. VGH München, Urteil vom 10.11.2004 – 26 N 01.484).

Immissionsschutz

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Landschaftspark“ hat Auswirkungen auf die benachbarten, rein offiziell geführten Grabelandflächen auf der anderen Seite der Rottach. Nach der 18. BImSchV stellt dieser Bereich aufgrund der Nutzung keinen Immissionsort dar. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Kempten, die einzelnen Parzellen sind an Privatleute verpachtet. Faktisch ist dieser Bereich hinsichtlich der Nutzung eher einer Kleingartenfläche mit Freizeitcharakter zuzuordnen, mit der künftigen Nutzung der öffentlichen Grünflächen ist mit einem verstärkten Lärmeintrag in die Grabelandflächen zu rechnen. Die zu erwartende Erhöhung

des Lärms ist jedoch marginal zu sehen, da es sich hierbei lediglich um weniger lärmintensive Nutzungen (Fahrräder) handeln wird. Die im Bebauungsplan mögliche Indoorskate-Nutzung innerhalb der ehemaligen Reithalle würde grundsätzlich von Natur aus einen höheren Lärmeintrag in die Umgebung verursachen. Die Untere Immissionsschutzbehörde hat in diesem Zusammenhang vorgeschlagen, die bestehende Westfassade der Reithalle beizubehalten um so einen ausreichenden Lärmschutz zu gewährleisten. Die Planungen der Stadt Kempten sehen dabei für die Halle von vornherein die Beibehaltung der geschlossenen Westseite als Wetterschutz vor.

Die Grabelandflächen stellen zudem einen Bereich dar, der nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist. Mit der Rottach verläuft dazwischen eine Zäsur, deren übliche Geräusche (Plätschern, Rauschen) einen Großteil der Emissionen des Sport- und Landschaftsparks zumindest teilweise überdecken kann.

Der Nachbarnschutz wird durch die Festsetzung der Nutzungen im Bebauungsplan daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Höhenlage baulicher Anlagen

Für das Baufenster des Kiosks im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche ist eine Mindestfußbodenhöhe vorgesehen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Sicherung der Anforderung an das hochwasserangepasste Bauen nach § 78 WHG. Da das Baufenster im Bereich der festgesetzten Abgrabungsfläche für den Retentionsausgleich liegt, wird eine ausweichende Bauweise (Aufständigung des Kiosks und ggf. der Terrasse) empfohlen, um so den Verlust von Retentionsraum zu vermeiden.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Die Zulässigkeit von Einfriedungen wurde aufgrund der beabsichtigten Durchlässigkeit und öffentlichen Zuganges innerhalb des Geltungsbereichs lediglich für den Bereich des Verkehrsübungsplatzes getroffen. Hier sind Einfriedungen lediglich im Zusammenhang mit der Nutzung des Verkehrsübungsplatzes vorgesehen. Ansonsten sind Einfriedungen nur dann zulässig, wenn sie den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen dienen.

Geländeoberfläche

Die Festsetzung einer nicht zu unterschreitenden Geländeoberfläche entlang der künftigen Hochwasserschutzlinie ist eine der zentralen Planungsabsichten des Bebauungsplanes. Dieses ist im Rahmen von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO als örtliche Bauvorschrift erlassen worden. Durch die Gestaltungsvorschrift wird die künftige Höhenlage der Oberfläche im Bereich der neuen Hochwasserschutzlinie bestimmt. Diese Bestimmung steht der Festlegung der Geländeoberfläche i. S. d. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 3 BayBO gleich. Die Festlegung der Geländehöhen entlang der Schutzlinie ist im Rahmen der 2D-Wasserspiegelberechnung durch das Ingenieurbüro IWA Kempten erfolgt. Durch die Festlegung der Geländeoberflächen wird die Sicherheit vor einem Hochwasserereignis HQ 100 plus 15% Klimazuschlag für den Bereich des Verkehrsübungsplatzes erreicht.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem jeweiligen Betriebsgebäude zulässig und dürfen keine Fremdwerbung für nicht ansässige Firmen beinhalten. Die günstige Lage des Plangebietes am stark frequentierten Adenauerring erfordern die festgesetzten Einschränkungen in der Lage und Ausgestaltung der Werbeanlagen, da sonst das Stadtbild nachhaltig gestört werden könnte. Eine nicht mehr vertretbare Häufung von Werbeanlagen tritt dann ein, wenn die optische Wirkung von mindestens drei Werbeanlagen in einer engen räumlichen Beziehung für das Auge gemeinsam ausgeübt wird und dabei gleichzeitig im Gesichtsfeld des Betrachters liegt.

Begrünung von privaten Baugrundstücken

Die Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen sowie zum Umgang mit den Oberflächen von Stellplätzen sollen zum einen die Durchgrünung des bislang zuletzt überwiegend als Lagerfläche genutzten Bereichs zwischen den beiden Gewässern Rottach und Iller sicherstellen und andererseits die natürlichen Funktionen des Bodens (u.a. als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen) erhalten bzw. wiederherstellen.

5.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind beim gegenständlichen Verfahren vorgesehen:

- teilweise Rekultivierung von bislang intensiv genutzten Flächen (Schotter / Kies) durch Festsetzung von Pflanzgeboten und Wiederbegrünung der Freiflächen

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Grünordnung

Die nennenswerten Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches beschränken sich im Wesentlichen auf den Bestandswuchs entlang der Gewässer Rottach und Iller. Hier sind neben dem Landschaftsschutzgebiet „Iller“ auch in Teilen amtlich kartierte Biotope ausgewiesen. Punktuell stellt die südlich der ehemaligen Reithalle gelegene Gewöhnliche Esche mit der Nummer KE 1291-001 ebenfalls ein amtlich kartiertes Biotop dar.

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten bezüglich der Standorte (innerhalb des Sondergebietes) sowie einer Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen wird eine großzügige Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet. Der Bereich soll nicht zuletzt auch der Naherholung dienen, zudem sollen die festgesetzten Pflanzungen die zu erhaltenden Gehölze entlang der Gewässer ergänzen.

Die Gehölzstrukturen entlang der Gewässer sind im Bebauungsplan als Pflanzbindungsfläche planungsrechtlich gesichert.

5.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	ca.	17.360 m ²
davon		
Sondergebiet	ca.	5.035 m ²
Verkehrsflächen öffentlich	ca.	1.560 m ²
Verkehrsflächen privat	ca.	1.650 m ²
Verkehrsbegleitgrün	ca.	880 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	5.025 m ²
Grünflächen privat	ca.	2.750 m ²
Wasserflächen	ca.	50 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	410 m ²

5.7 Umweltbericht

5.7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Kempten beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Dreieck zwischen Adenauerring, Iller und Rottach.

Die ca. 1,8 ha große Fläche besteht aus der ehemaligen, inzwischen leer stehenden Reithalle und einer großen Schotterfläche, die als Parkplatz und vor allem als Lagerplatz verschiedenster Materialien genutzt wird. In der Ostecke befindet sich ein Wohngebäude mit Garten. Entlang der Iller verläuft der Illerradweg Ulm-Oberstdorf.

Die Planungsfläche ist ringsum von Gehölzen bestanden, u.a. einer riesigen, alten Esche an der Zufahrt (Biotop). Die Gehölzflora entlang von Iller und Rottach ist als Biotopflächen kartiert (Gewässerbegleitgehölz). Auch entlang des Adenauerringes stehen Gehölzreihen.

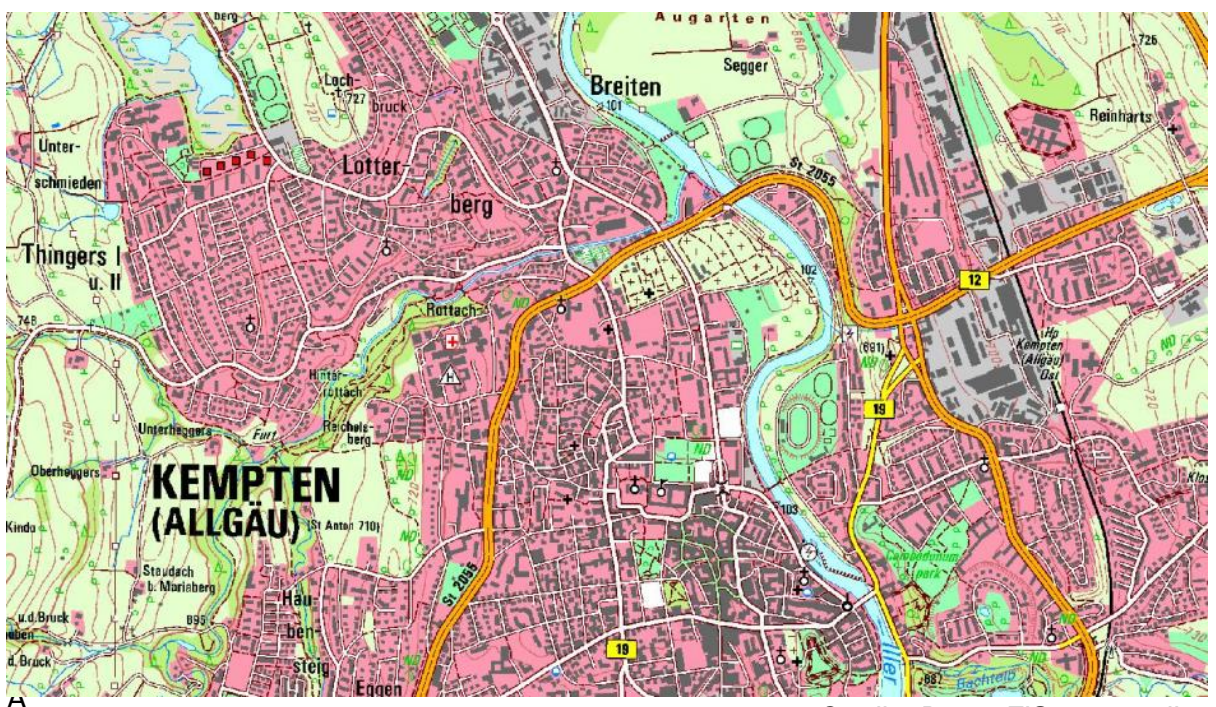
Im Umfeld des Vorhabens befinden sich die Hauptverkehrsachse Adenauerring, der Landschaftsraum Iller, der Friedhof und ein großes Kleingartenareal. Das Vorhaben liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes von Iller und Rottach.

Das Gebiet ist bereits mit einer Zufahrtsstraße erschlossen.

Die ehemalige Reithalle soll u. a. umfunktioniert werden zu einer Indoorskateranlage. Daran anschließend wird der Verkehrsübungsplatz angelegt. Nahe der Iller ist ein Sport- und Landschaftspark vorgesehen.

Der Gehölzbestand im Umfeld soll vollständig erhalten werden. Es sind lediglich punktuell Rückschnittmaßnahmen erforderlich oder die Entnahme einzelner Gehölze, jedoch keine größeren Eingriffe.

Die Planungsfläche wird als Naherholungsfläche durchgrünt. Aufgrund der Vorbelastungen der Fläche und der geplanten Durchgrünung des Vorhabens mit Einplanung strukturverbessernder Maßnahmen für Fledermäuse und Reptilien können naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabensgebietes umgesetzt werden.



Quelle: Bayer FIS natur online

Artenschutzrechtlich sind vor allem gehölzbrütende Vogelarten, Fledermäuse und die Zauneidechse zu berücksichtigen. Da der Gehölzbestand erhalten bleibt, ist voraussichtlich kein Verbotstatbestand erfüllt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist entbehrlich.

Wertgebende Arten sind vor allem im Mündungsbereich der Rottach bzw. in der Iller anzutreffen, z.B. Steinkrebs, Wasserramsel und Blauflügel-Prachtlibelle sowie zahlreiche Fischarten. Diese werden vom Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Umweltbericht wird der Bestand beschrieben und naturschutzfachlich bewertet und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter geprüft.

Als Schutzgüter beschrieben und bewertet werden Boden und Flächen, Wasser, Klima und Lufthygiene einschließlich Lärmemission, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt, Landschaftsbild einschließlich Erholungsfähigkeit und Gesundheit des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Durchführung und Erstellung der Umweltprüfung ist in § 2 Abs. 4 BauGB, § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB beschrieben. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1 a BauGB benannt.

5.7.1.1 Übergeordnete Festsetzungen für das Vorhaben

Regionalplan Allgäu

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an den gemäß Regionalplan Allgäu festgesetzten Regionalen Grünzug. Grünzüge sind zu erhalten.

Das Planungsvorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Regionalplanes.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Regionaler Grünzug

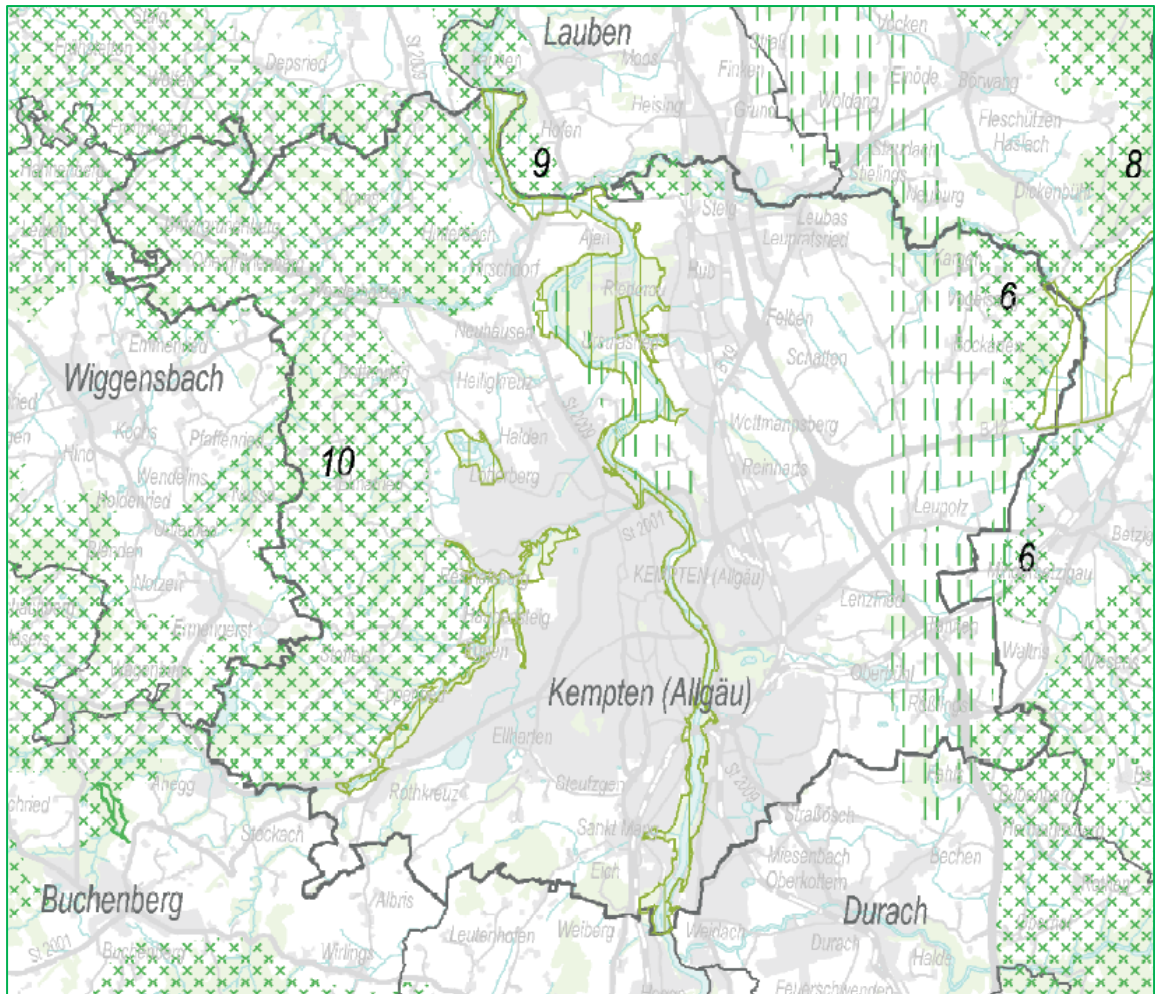
Nachrichtliche Wiedergabe



Landschaftsschutzgebiet



Vorhabensbereich



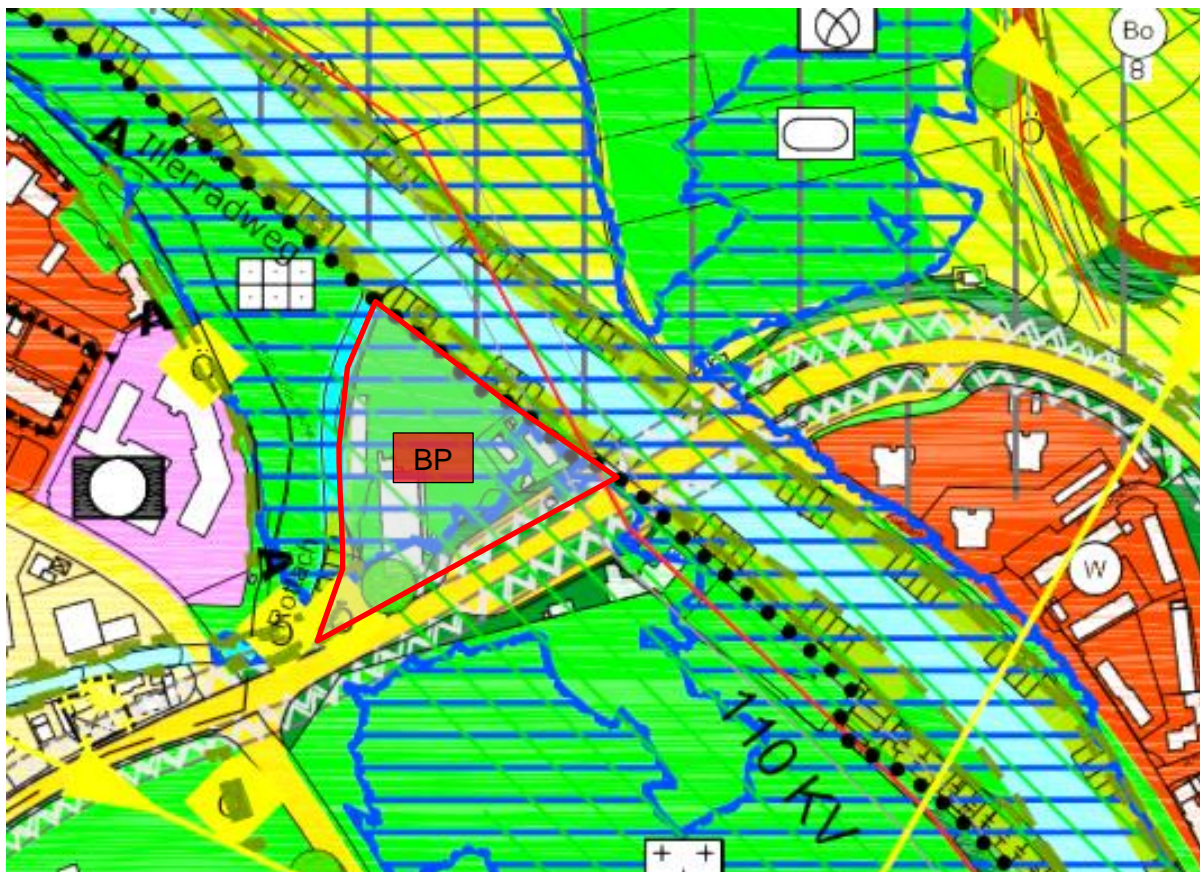
Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“

Flächennutzungsplan Kempten

Im Flächennutzungsplan Kempten (2009) ist die geplante Fläche im Erholungsgebiet als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.

Dargestellt sind auch die alte Esche und die Rottach als „geschützte und schützenswerte Lebensraumtypen und Gehölzstrukturen sowie für Landschaftsbild und zur Erholung bedeutsame Landschaftsräume und -elemente.“

Der Umfang des Planungsvorhabens entspricht nur im Punkt „Überschwemmungsgebiet“ nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vom Vorhabensträger ist daher vorgesehen den Flächennutzungsplan über eine interne Berichtigung zu ändern. Der Hochwasserschutz wird durch Retentions-Ausgleich erhalten.



Ausschnitt FNP Kempten 2009

1. ALLGEMEINE ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

	WOHNBAUFLÄCHEN		GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN EINGESCHRÄNKT SIEHE BEGRÜNDUNG		SONDERBAUFLÄCHEN

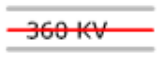
2. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
 GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND
 PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF,
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
--	------------------------------

3. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE
 ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und
 Abs. 4 BauGB)

	ÜBERÖRTL. ODER ÖRTL. HAUPTVERKEHRSTRASSE
	ILLERRADWEG; ALLGÄURADWEG








5. HAUPTVERSORGUNGS-, HAUPTWASSER- UND HAUPT-
ABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

 HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT KV-ANGABE
UND SCHUTZSTREIFEN

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

	GRÜNFLÄCHE		
	PARK- UND ERHOLUNGS- ANLAGE		SPORTANLAGE
	DAUERKLEINGÄRTEN		FRIEDHOF
	MINIGOLF		TENNIS
	GOLF		SPIELPLATZ
	FREIBAD / BADEPLATZ		BOLZPLATZ

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,
DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSER-
ABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)

	WASSERFLÄCHEN (Stillgewässer/Fliessgewässer)		FLIESSGEWÄSSER
			FLIESSGEWÄSSER VERRÖHRT
	FLÄCHEN MIT WASSER- RECHTLICHEN FEST- SETZUNGEN		GEWÄSSERENTWICKLUNG VORDRINGLICH
	ÜBERSCHWEMMUNGS- GEBIET		SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG

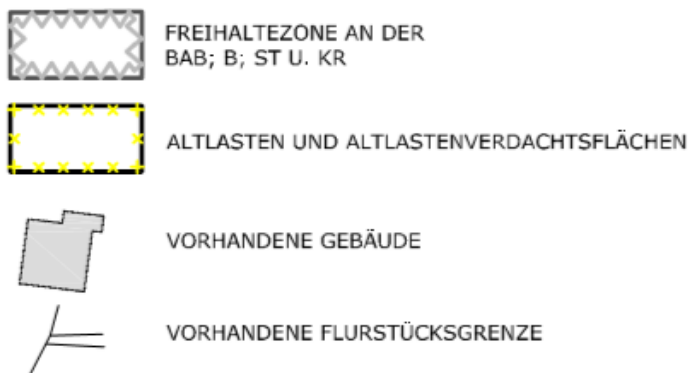
10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

	LANDSCHAFTSSCHUTZ- GEBIET		GESCHÜ LANDSC
---	------------------------------	---	------------------

11. GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE LEBENSRAUMTYPEN UND GEHÖLZSTRUKTUREN
SOWIE FÜR LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG BEDEUTSAME
LANDSCHAFTSRÄUME UND -ELEMENTE



13. SONSTIGE PLANZEICHEN UND
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



5.7.1.2 Lage und Größe des Vorhabens

Das Baugebiet liegt im Dreieck zwischen der vierspurigen Bundesstraße B12 (Adenauerring) und der Iller, sowie dem Mündungsbereich der Rottach.

Gesamtgröße Bebauungsplan: 1,8 ha

Bestandsflächen:

- 1.800 m² Gebäude
- 600 m² Erschließung
- 1.800 m² Hausgarten
- 4.000 m² Gehölzfläche
- 9.800 m² Schotterflächen mit Randstrukturen

Planungsflächen:

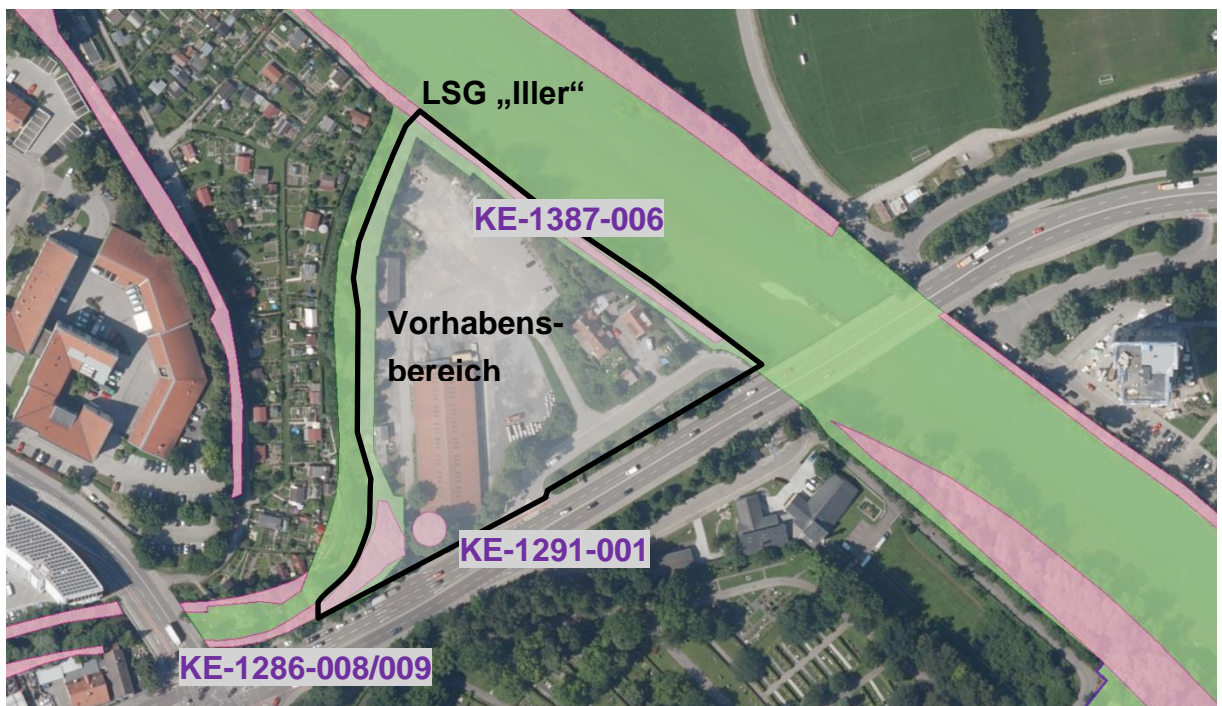
- 1.600 m² Gebäude
- 3.000 m² Verkehrsübungsplatz und Kiosk
- 1.600 m² Erschließung
- 4.000 m² Gehölzfläche Bestand
- 7.800 m² Öffentliche Grünfläche mit Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich

5.7.1.3 Schutzgebiete und Biotopflächen

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Es sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten natürlichen Lebensräume oder Pflanzen der Anhänge I oder II oder IV der Richtlinie nachhaltig durch die Baumaßnahme direkt betroffen.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) berührt. Das LSG „Iller“ begrenzt das Plangebiet, wird aber vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Landschaftsschutzgebiet



Biotopflächen der Amtl. Bay. Biotopkartierung

Biotop KE-1387-006 „Gewässerbegleitgehölze an der Iller“
geschützt nach BNatSchG §30

Biotop KE-1286-008/009 „Gewässerbegleitgehölze an der Rottach“
geschützt nach BNatSchG §30

Biotop KE-1291-001 „Esche“
ca. 70-80 jährige, vitale Esche

5.7.2 Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

5.7.2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit

Das Klima im Schwäbischen Alpenvorland ist feuchtkalt mit schneereichen Wintern und nassen Sommern. Föhnwetterlagen begünstigen das Gebiet mit trockener Wärme. Die Anzahl der Nebeltage in Kempten ist mit 20-40 Tagen/Jahr sehr gering. Die Hauptwindrichtung kommt aus Südwest. Die mittlere Niederschlagssumme beträgt ca. 1100-1300 mm/Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7 – 8°C.

Das geplante Vorhaben liegt an der Iller, der für die Frischluftzufuhr und den Kaltluftabfluss eine sehr hohe Bedeutung zukommt. Vor allem für den dicht bebauten Innenstadtbereich und die in Unterwang anschließenden Gewerbegebiete sorgt die Iller für eine gute Lufthygiene und eine ausgeglichene Temperatur.

Das geplante Vorhaben führt zu keiner Beeinträchtigung der Klimafunktionen und Luftströme der Iller, da der für das Stadtklima wichtige Gehölzbestand erhalten bleibt und keine quer zum Luftstrom liegenden Bauwerke errichtet werden.

5.7.2.2 Schutzgut Boden und Flächen

Die Planungsfläche liegt im eigentlichen Auenbereich bzw. Mündungsdelta von Iller und Rottach. Aussagen zum Boden können nicht getroffen werden, da die Fläche künstlich mit Schotter angelegt ist. Da innerhalb der Fläche Boden teils abgetragen und teils aufgefüllt werden soll, ändert sich das Bodengefüge. Aufgrund der hohen Vorbelastung in der Fläche ist keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben erkennbar.

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Kriterien sind Durchwurzelbarkeit und Hangneigung): die Bodenfruchtbarkeit von Schotterböden und stark verdichteten Lehmböden ist sehr gering. Die Fläche eignet sich im momentanen Zustand nicht für die landwirtschaftliche odergartenbauliche Nutzung.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Kriterien sind Porensystem, Vegetation und Neigung): Schotterböden und sonstige verdichtete Böden verfügen über eine geringe bis mittlere Speicherkapazität für Wasser und tragen nur bedingt mit ihrem nutzbaren Wasserspeichervermögen zum natürlichen Hochwasserschutz bei.

Filter und Puffer für Schadstoffe (besonders leistungsfähige Filter und Puffer sind Böden mit hohen pH-Werten und hohen Humus- und Tongehalten): die Flächen im Untersuchungsgebiet verfügen über eine geringe Pufferfunktion aufgrund der starken Bodenverdichtung und der fehlenden Vegetation.

Sonderstandort für naturnahe Vegetation (i.d.R. „Extremstandorte“): es handelt sich um keinen Extremstandort, da die Fläche künstlich ist.

Ein Verlust von gewachsenem, fruchtbarem Boden mit Wertigkeit für Landwirtschaft oder Naturschutz entsteht nicht. Filter- und Speicherkapazität gehen aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung des Verkehrsübungsplatzes weiter zurück.

5.7.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt direkt an Iller und Rottach in amtlich festgesetztem Überschwemmungsgebiet. Für den Verlust an Hochwasserrückhalt ist geplant, Ersatzretentionsraum durch örtliche Ausgrabung zu schaffen. D.h. für die Erhöhung des Verkehrsübungsplatzes wird die Fläche des Bikeparks tiefer gelegt. Außer im Bereich der bestehenden Gebäude kann Regenwasser vollumfänglich vor Ort versickern.

Iller und Rottach sind hier im Mündungsdelta besonders wertvoller Fischlebensraum. Eingriffe in die Gewässer oder ihre Ufer sind jedoch nicht geplant. Bis ca. 1980 befand sich hier auch die Mündung der Weidach, die mit dem Bau der Friedhofserweiterung verrohrt wurde. Eine Offenlegung ist leider nicht vorgesehen.

5.7.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

Im Planungsgebiet bestehen randlich Lebensräume, die als Biotop kartiert sind. Die Gehölzbestände fungieren als wichtiger Biotopverbund überregional von den Alpen bis nach Ulm/Neu-Ulm und lokal vom Marienberg bis zur Iller.

Die Gehölzbestände sollen vollumfänglich erhalten bleiben und werden noch mit einer Durchgrünung in der Fläche ergänzt.

Im gesamten Planungsgebiet bestehen Randstrukturen, also Übergangsbereiche, die als typisches Zauneidechsenrevier gelten. Da in Kempten bereits mehrere Nachweise der Zauneidechse vorliegen, ist deren Vorkommen auch hier möglich. Allerdings sind die potentiellen Lebensräume nur sehr kleinräumig vorhanden und auch diese Bereiche sind in Wegnähe stark gestört durch die zahlreichen Hunde beim Spaziergang.

Während dem Bau können die Randstrukturen mit Bauzaun vor Beeinträchtigung geschützt werden. Bereiche, die sich als Zauneidechsenlebensraum eignen, wie z.B. Komposthäufen, Altgrasflächen oder Steinhäufen sollen in der Haupt-Aktivitätszeit der Zauneidechse geräumt werden, so dass potentielle Individuen entweichen können. Es wird davon ausgegangen, dass die Verbotstatbestände dann nicht erfüllt werden.

Für die Zauneidechse als speziell geschützte Art werden strukturverbessernde Maßnahmen in Form von Eidechsenbiotopen eingeplant. Die Ersatzlebensräume helfen auch anderen durch Bebauung betroffenen Arten wie z.B. Ringelnatter oder Blindschleiche.

Die bestehende Halle wird im Zuge der Planung umgenutzt. Da sie einige Zeit leer stand wurde sie von der Fledermausbeauftragten des LBV, Dipl. Biol. Brigitte Kraft, auf das Vorkommen von Fledermäusen besehen. Ein Hinweis auf potentielle Fledermausvorkommen war nicht erkennbar.

Im Juni 2018 wurde dann auch das Wohnumfeld der Gebäude mit Batcorder erfasst. Um beide Gebäude jagten in den drei Aufnahmeächten Fledermäuse die ganze Nacht. Es handelt sich bei den beiden Gebäuden um keine Quartiere. Die Aufnahmen wurden deutlich nach Sonnenuntergang bzw. vor Sonnenaufgang aufgezeichnet. Sie kamen also von wo anders und haben um die Gebäude gejagt. Folgende Arten konnten dabei gesichert erfasst werden: Abendsegler, Zwerg-, Mücken- und Wasserfledermaus, Nordfledermaus und eventuell die Breitflügelfledermaus. Das ist eine ganz beachtliche Anzahl an Arten.

Begutachtet wurde auch der gesamte Baumbestand; hier fanden sich keine Hinweise auf Fledermausvorkommen, wie z.B. Höhlungen, abstehende Rinden, Astlöcher oder ähnliches. Der Baumbestand ist außer der bereits als Biotop ausgewiesenen Esche von jungem bis mittlerem Alter, so dass noch wenig altersbedingte Zerfallsstadien bestehen, die sich für Fledermausquartiere eignen würden.

Alle Fledermausarten zählen zu den speziell geschützten Arten. Um ihr Vorkommen zu stabilisieren, sollen an der Halle Ersatzquartiere für gebäudebrütende Fledermausarten angebracht werden. Die Ersatzquartiere sind auch für mögliche Fledermäuse, die sich im Wohngebäude noch bevor es tatsächlich abgerissen wird, ansiedeln könnten, so dass rechtzeitig vor Abriss Ausweichquartiere bereit stehen würden.

Im Rottachtobel sind Vorkommen vom Siebenschläfer bekannt. Da dessen Lebensraum dem der Haselmaus ähnelt, wurde ein Vorkommen der Haselmaus überlegt, aber aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche und der Tatsache, dass der Baumbestand erhalten bleibt, nicht weiter verfolgt. Vor dem Abriss des Wohngebäudes sollen deren derzeitige Bewohner nach möglichen Haselmäusen im Keller oder Gartenschuppen angefragt und auch dort nach Spuren gesehen werden. Je nach Ergebnis wird in Abstimmung mit der UNB das weitere Vorgehen abgestimmt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen der Fläche können die Risiken für speziell geschützte Arten über die Vermeidungsmaßnahmen „Bauzeiten“, „Schutzzäune“ und „Strukturverbesserungen zur Stärkung der Art“ minimiert werden. Ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz wird in Abstimmung mit der UNB nicht erstellt.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar.

5.7.2.5 Schutzgut Landschaft

Kempten liegt im Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“, Untereinheit „Iller-Vorberge“ bzw. „Molassehügelland“. Der Stadtteil Auf der Breite liegt an der Iller nördlich angrenzend an das Stadtzentrum. Auf der Breite wurde erst im letzten Drittel des 20. Jahrhunderts städtisch bebaut.

Aufgrund der Lage im Illerraum (Landschaftsschutzgebiet) und des bestehenden Wegeverbunds von der Innenstadt bis in den Außenbereich wird der Illerweg für die Stadtranderholung genutzt. Zentralfriedhof und Kleingärten sind Bestandteil dieser Erholungslandschaft.

Das geplante Bauvorhaben ergänzt die bereits bestehenden stadtnahen Erholungsnutzungen.

Die überregionale Erholungsachse „ Iller und Illerradweg“ bleibt erhalten.

5.7.2.6 Schutzgut Gesundheit des Menschen

Der Gehölzbestand am Rand des Vorhabenbereiches ist von sehr hoher Bedeutung für Stadtklima und Lufthygiene sowie Lärmreduzierung. Der Bestand bleibt erhalten und wird durch eine Durchgrünung des Vorhabens ergänzt.

Der gesamte Illerraum und die hier angrenzenden Sondernutzungen Friedhof und Kleingartenanlage werden für die Naherholung und die Kurz-Regeneration genutzt.

Eine Fremdenverkehrsnutzung erfolgt durch den überregional bedeutsamen Illerradweg Ulm-Oberstdorf, der durch das Vorhabensgebiet verläuft.

Sehr hohes Verkehrsaufkommen besteht auf dem Adenauerring, der das Gebiet tangiert und mit Lärm und Schadstoffen belastet, so dass es sich zur Wohnnutzung kaum eignet. Durch den Erhalt der Gehölzflächen werden Schadstoffe und Feinstaub teils gebunden und die Lärmemission gedämpft. Dadurch ist die Nutzung als Verkehrsübungsplatz, Sport- und Landschaftspark möglich.

Lärmreduzierungs - oder -schutzmaßnahmen sind trotz Isophone L_{Night} 57dB(A), d.h. über 3 Mio Kfz pro Jahr passieren die Straße, nicht geplant; eine mögliche „Lärmschutz-Nachrüstung“ bleibt vorbehalten.

Die Nähe zu den Fließgewässern Iller und Rottach stellt einen potentiellen Gefahrenbereich für Kinder dar und sollte daher so gestaltet sein, dass die Zugängigkeit eingeschränkt bleibt.

5.7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Planungsfläche sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Erst in Entfernung befindet sich der über 200 Jahre alte, katholische Friedhof, der als Gesamtanlage und in seinen Teilen mit Außenmauer, Grabstätten, Opferstätten, Seelenkapelle etc. als Baudenkmal geschützt ist. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist ausgeschlossen.

5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die als Lagerplatz genutzte Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich unverändert als befahrene Schotterfläche erhalten. Die Gehölze blieben ebenso erhalten, würden weiterhin wachsen und ihre Funktion für Klima, Stadtbild, Wasserhaushalt, Lufthygiene und als Lebensraum verschiedener Arten wahrnehmen.

5.7.4 Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Überbauung von bislang nicht vollständig versiegelter Fläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §14 BNatSchG dar. Nach BauGB §1 sind Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Daher werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

5.7.4.1 Berechnung des Ausgleichbedarfs entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Zuerst werden der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet. Unter Berücksichtigung von durchführbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor ermittelt, mit dem die Eingriffsfläche multipliziert wird. Das Produkt ist der Ausgleichsflächenbedarf.

Die geplante Nutzung entspricht Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Ermittlung der Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie 0 = ohne Wert

Gebäude und asphaltierte Straße sind ohne naturschutzfachliche Bedeutung

Kategorie I Unterer Wert (Faktor 0,2):

Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)

Die Gehölze und Randstrukturen werden weitgehend erhalten und nicht beeinträchtigt, so dass diese in die Berechnung des Ausgleichbedarfes nicht mit einfließen.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Iller wird in das Gelände verlegt, so dass dieser nicht als zusätzlicher Eingriff gewertet wird.

Der geplante Sport- und Landschaftspark auf Schotterfläche wird eine Mischung aus befestigten bzw. versiegelten Flächen und Grünflächen, so dass hier von einer Kompensation innerhalb der Fläche ausgegangen wird, **wenn die Grünflächen naturnah gestaltet werden.**

Die bestehenden Wohngebäude und Schuppen werden (irgendwann) abgerissen und in das in die Natur eingebundene Spiel- und Sportangebot integriert, so dass auch hier ein interner Ausgleich erfolgt.

Für die zusätzlichen Versiegelungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 600 m². Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb der Vorhabensfläche durch naturschutzfachliche Verbesserung bestehender Strukturen erbracht.

Ausgleichsberechnung nach dem Bay. Leitfaden				
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Flächenbeschreibung Lebensraum	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Kategorie I				
<i>geringe Bedeutung</i>				
Unterer Wert	Schotterfläche	3.000	0,2	600
Summe		3.000		600



Ausgleichspflichtige Eingriffsflächen

5.7.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in der Planungsphase

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Die Fläche befindet sich bereits in Nutzung und schließt an bestehende Bebauung an.
- Schutzgebiete nach BNatSchG sind durch das Bauvorhaben nicht direkt betroffen.
- Artenschutzrechtliche Belange werden insoweit berücksichtigt, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Die alte Esche und auch der sonstige Gehölbestand bleiben weitgehend erhalten.

5.7.4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Langfristiger Verlust von Entwicklungspotenzial von Iller, Rottachmündung und Weidach.

5.7.4.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3

V1: Rückschnitt und Fällung von Gehölzen erfolgen außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Die Freigabe kann durch eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft in Absprache mit der UNB innerhalb der Brutzeiten nur dann ausgesprochen werden, wenn diese Fachkraft feststellt, dass keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. *Zielart: Vögel*

V2: Der Abriss des Wohngebäudes und der sonstigen Kleingebäude erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt Kempten und einer ökologischen Fachkraft. Unmittelbar vor Abbruch werden die Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Haselmäusen abgesucht. Sollten Arten angegriffen werden, ist die weitere Vorgehensweise abzustimmen. *Zielart: Fledermäuse und Bilche*

V3: Für die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzsäumen und dem Abräumen von Gartenkompost und Steinhaufen ist eine qualifizierte ökologische Fachbegleitung einzubeziehen, um potentiell vorkommende Zauneidechsen oder sonstige Reptilienarten sichern zu können. Für Zauneidechsen geeignete Lebensräume, also die Randstrukturen entlang der Gehölzsäume, werden während des Baubetriebes durch Amphibienschutzzäune gesichert. *Zielart: Reptilien*

5.7.4.5 Maßnahmen zur Stärkung speziell geschützter Arten S1 und S2

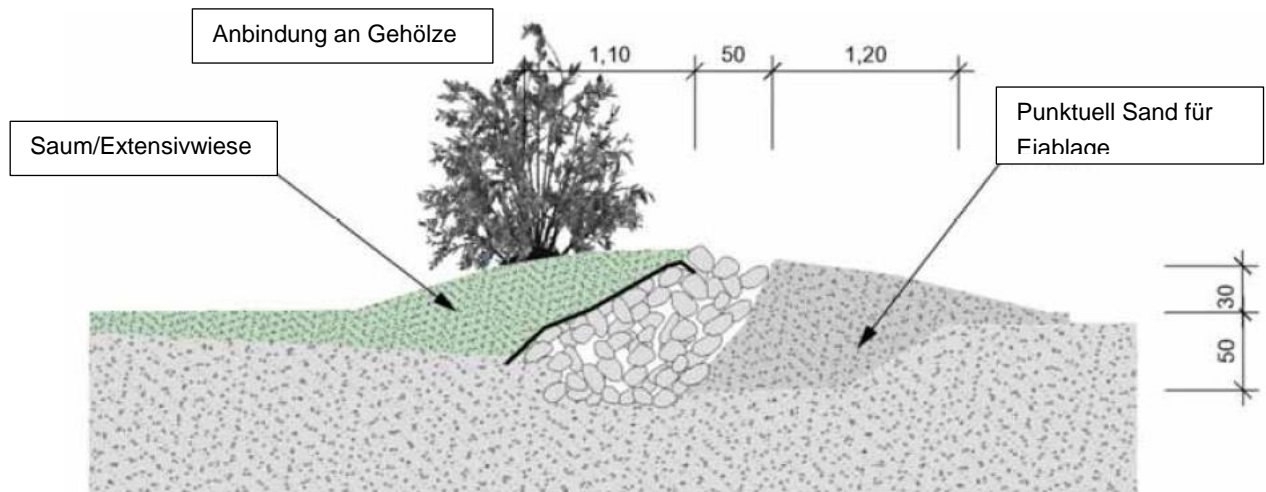
Zur Stärkung der Populationen speziell geschützter Arten, die im Bereich der Illerlebensräume vorkommen, sind strukturverbessernde Maßnahmen vorgesehen.

S1: Zauneidechse

Für die Zauneidechse wird innerhalb der geplanten Ausgleichsflächen ein für einen Ganzjahresaufenthalt geeignetes Biotop errichtet.

D.h. es werden mit großen Steinen tiefliegende (frosthfreie) Höhlungen geschaffen, die sich als Winterquartier eignen. Mit Steinen und Totholz werden Sonnen- und Schattenplätze gebaut, die sich als Sommeraufenthalt eignen. Mit Sand wird ein Eiablageplatz vorbereitet. Das Biotop wird an Gehölzflächen und Blumenwiesen angebunden, so dass stille Rückzugsräume und Nahrungshabitate aufgesucht werden können. Bei einer Tiefe von ca. 3m und einer Länge von ca. 15m liegt die **Gesamtgröße bei ca. 50 m²**.

Beispiel eines Eidechsenbiotop-Unterbaus, welcher dann noch mit Totholz ca. 1m hoch abgedeckt wird. Auch sollten zusätzlich Wurzelstöcke mit eingebaut werden.



W.Jerney mit H.J. Gruber

S2: Fledermäuse

An der ehemaligen Reithalle, die im Zuge des Vorhabens umgebaut wird, werden bereits vor Abriss des Wohngebäudes für gebäudebrütende Fledermausarten Nisthilfen integriert.

Folgende Nisthilfen sind vorgesehen:



12 Fledermaushöhlen und 12 Fledermaus-Flachkästen

5.7.4.6 Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen AE

Der Ausgleichsbedarf von 600 m² wird vor Ort durch Ergänzung der bestehenden gehölgewässerbegeleitenden Gehölzsäume an Iller und Rottach erbracht. Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die auf zwei Bereiche aufgeteilte Ausgleichsfläche wird zu 60-65% mit Gehölzen bepflanzt. Für die Gehölze wurde eine Auswahlliste erstellt. Auch wird hier das oben beschriebene Zauneidechsenbiotop integriert. Die restliche Ausgleichsfläche wird als Mageraum mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung (Magerwiese) eingesät. Die Pflege des Magerraumes erfolgt durch Mahd alle ca. 2 Jahre. Das Einbringen von Humus ist nicht vorgesehen.

Die sonstigen Freiflächen werden in Bereichen geringer Nutzungsintensität ebenfalls mit einer Mager- oder Blumenwiesenmischung angesät und extensiv gepflegt.

Bei den Pflegemaßnahmen ist bei Bedarf eine Neophythenbekämpfung durchzuführen. Vorallem Indisches Springkraut und Kanadische Goldrute sind mind. zweimal jährlich (Juni/Juli und August) von Anfang an gezielt zu entfernen, um eine Massenausbreitung von vornherein zu verhindern.

Die Auswahlliste der Gehölze findet auch für die sonstigen Gehölzpflanzungen im Bereich des Verkehrsübungsplatzes und des Sport-Landschaftsparkes Anwendung.

Da sich in dem Planungsbereich überwiegend Kinder aufhalten werden, ist darauf zu achten, dass keine gifthaltigen Arten und keine stark allergenen Pflanzen verwendet werden.

Voralpine Flüsse wie z.B. die Iller sind Schwerpunkt-Verbreitungsachsen für Sämereien. Obwohl das Vorhaben nicht im Außenbereich liegt, ist daher bei der Pflanzauswahl **BNatSchG § 40 Absatz 1 Satz 4** zu berücksichtigen.

Das bedeutet die Verwendung gebietseigener Gehölze ist hier gesetzlich vorgeschrieben. Davon ausgenommen ist nur Straßenbegleitgrün.



Ausschnitt Bebauungsplan Stadt Kempten

2.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Folgende **Gehölzarten** werden als Auswahlliste für die Begrünung von Ausgleichsmaßnahmen, Verkehrsübungsplatz und Sport-Landschaftspark vorgeschlagen:

Großbaum 20-30m:	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Castanea sativa	Marone (nur einzeln)
	Salix alba	Silberweide
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinbaum bis 15m:	Alnus incana	Grau-Erle
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Juglans regia	Walnuss (geschützte Lage)
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Sträucher:	Corylus avellana	Haselnuss
	Carpinus betulus	Hainbuche (Schnitthecke)
	Ribes alpinum	Johannisbeere (Schnitthecke)
	Rosa blanda	Eschen-Rose (Straßenbereich)
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rubiginosa	Weinrose
	Rubus idaeus	Himbeere
Salix purpurea	Purpur-Weide	

5.7.4.7 Maßnahmen für das Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhaben führt dadurch, dass die bestehenden Grünstrukturen erhalten bleiben, zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes. Zusätzlich ist eine Durchgrünung der Fläche mit Gehölzen und extensiven Wiesenflächen vorgesehen, die das Ortsbild verbessern.

Das Vorhaben greift randlich in die Flächen des Landschaftsschutzgebietes ein. Die LSG-Flächen werden als Flächen mit Pflanzbindung in die Satzung aufgenommen, um Beeinträchtigungen der geschützten Uferbereiche auszuschließen. Zudem werden über Pflanzgebote Lenkungsmaßnahmen festgesetzt, um Störungen der Gewässerlebensräume zu vermeiden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen, wie z.B. Zugänge zu den Ufern, bedürfen jeweils einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis.

5.7.4.8 Zusammenfassung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen

Für das Vorhaben besteht insgesamt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 600 m². Dieser wird durch die AE-Maßnahme vor Ort folgendermaßen erfüllt:

- 400 m² Pflanzung von Gehölzen
- 50 m² Anlage eines Zauneidechsenbiotopes
- 150 m² Ansaat eines Magersaumes

Den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird durch die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 und die Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung S1 bis S2 begegnet.

Die Maßnahme „Bebauungsplan Verkehrsübungsschule, Sport und Landschaftspark“ wird naturschutzfachlich vor Ort ausgeglichen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.

5.7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Bauflächen wurden von der Stadt Kempten im Vorfeld erarbeitet und abgewogen. Eine Umsetzung alternativer Flächen ist zeitnah nicht möglich.

5.7.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Alle erforderlichen Unterlagen wie z.B. Flächennutzungsplan und Biotopkartierung standen zur Verfügung und konnten ausgewertet werden.

5.7.7 Monitoring

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Stadt Kempten zuständig. Das Amt für Umwelt und Naturschutz und das Amt für Tiefbau und Verkehr Abt. Grün überwachen in enger Zusammenarbeit, dass die unter Pkt. 4.4 (V1, V2, V3), 4.5 (S1, S2) und 4.6 (AE1, AE2) aufgeführten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden. Die erfolgte Durchführung der Maßnahmen ist den zuständigen Behörden durch die einzusetzende Umweltbaubegleitung anzuzeigen.

5.7.8 Zusammenfassung

Schutzgut	Bestehende Vorbelastungen	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
Klima und Luftreinheit	Emissionen von Verkehr auf dem Adenauerring	Gehölze bleiben erhalten, dadurch keine Beeinträchtigung vom Klima
Morphologie und Boden	kaum natürliches Bodengefüge	Versiegelung für Verkehrsübungsplatz wird durch A&E-Fläche ausgeglichen
Wasser	Weidach ist verrohrt, Iller und Rottach sind eingengt und die Ufer befestigt	Verbesserungen für die Gewässerlebensräume sind nicht geplant
Pflanzen, Tiere und Biodiversität	Geringe Lebensraumvielfalt in der Fläche	Verbesserung des Lebensraumes durch Begrünungen und zusätzliche Kleinstrukturen
Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	Gering, da von außen gut eingewachsen und kaum sichtbar	Eingewachsene Grünstrukturen bleiben erhalten
Gesundheit des Menschen	Verkehrsbelastung	Naherholungsfunktion wird verbessert
Kultur und Sachgüter	Keine	nicht betroffen

5.7.9 Literaturverzeichnis und Quellen

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; München 2003
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das neue Bayerische Naturschutzgesetz“; München 1999
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren, Natura 2000“, Rechtsgrundlagen; München 1999
- Bayerischer Klimaforschungsverbund Bayforklim: „Klimaatlas von Bayern“; München 1996
- Blab, Josef et al.: „Tierwelt in der Zivilisationslandschaft“, Teil II; Bonn 1991
- Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007
- Seehofer, Horst in Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15 in 2013: „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (BayKompV)“; München 07.08.2013
- www.lfu.bayern.de
- www.stmugv.bayern.de

Aufgestellt: 26.09.2018



Drosselweg 79; 87439 Kempten

IGL - Ingenieurbüro
für Garten- und Landschaftsplanung
Tel.: 0831 / 5903706
E-Mail: igl.puscher@t-online.de
Inhaberin: Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher

6 Anlagen

2D-Wasserspiegelberechnung, IWA Ingenieurbüro für Wasser- und Abwasser-
technikgesellschaft, April 2018

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Verkehrsübungsschule, Sport- und Landschaftspark“

im Bereich zwischen Iller, Adenauerring und der Rottach

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 1 BauGB

22.10.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übergeordnetes Planungsziel	3
2	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3	Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit.....	5
4	Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden	5
5	Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten	5

1 Übergeordnetes Planungsziel

Im Bereich des jetzigen C+C Großmarktes an der Memminger Straße soll ein neues Nahversorgungszentrum errichtet werden. Durch diese Maßnahme muss der dortige Verkehrsübungsplatz inklusive der Räumlichkeiten der Jugendverkehrsschule an anderer Stelle situiert werden, bevor mit dem Bau des Nahversorgungszentrums begonnen werden kann.

Nach der sorgfältigen Standortabwägung wurde als neuer Standort für die Jugendverkehrsschule der Bereich bei der alten Reithalle am Adenauerring festgelegt. Die Reithalle und deren Umgebung wurden bislang hauptsächlich als Lager für den städtischen Betriebshof intensiv genutzt. Durch die Anbindung an den Adenauerring sowie der Lage am Illerradweg verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit. Da in der näheren Umgebung mit Ausnahme der stadteigenen, derzeit bewohnten Anwesen Weidacher Weg 104-108 keine Wohnnutzung vorhanden ist, bestehen hinsichtlich Lärmimmissionen keine Störpotenziale. Der Bebauungsplan verfolgt zudem langfristig das Ziel, Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der bestehenden Lärm- und Hochwasserproblematik nicht mehr vorzusehen. Das Gelände sowie das Gebäude der ehemaligen Reithalle stehen seit der Verlegung von Betriebshofflächen an den Biomassehof weitgehend leer. Die Flächen eignen sich daher sowohl von der Erreichbarkeit und Beschaffenheit sowie von der Verfügbarkeit gut für das Vorhaben, die Halle kann für die Räumlichkeiten der Jugendverkehrsschule umgewidmet werden.

Der Bereich soll aber nicht nur der neuen Jugendverkehrsschule als Heimat dienen. Mittel- bis langfristig ist auf dem restlichen Gelände ein Sport- und Landschaftspark geplant, der mit seinem Angebot an Trendsportarten und grünen öffentlichen Freiräumen zu einem attraktiven, zentrumsnahen Standort für eine breite Bevölkerungsschicht werden soll. Die ineinandergreifenden Konzeptionen Verkehrsübungsplatz, Sport- und Landschaftspark sollen als öffentlich zugängliche Gesamtanlage ohne Zäune für jeden gut erreichbar sein.

Der momentan parallel zur Iller verlaufende Illerradweg soll ebenfalls in das Gelände hinein verlegt werden, um dem Nutzer das dortige Angebot erlebbar und den Illerradweg um eine Attraktion reicher zu machen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebiets für die Verkehrsübungsschule sowie der Abwägung der Belange des Hochwasser- und Naturschutzes ist ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht wurde dem Bebauungsplan als Teil der Begründung beigelegt.

Planungsrechtlich bestand für den Geltungsbereich bislang Baurecht nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserschutzgebietes „Iller“ gemäß § 76 WHG. Das Plangebiet stellt einen im Zusammenhang bebauten und genutzten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 77 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Sollten dem Erhalt des Überschwemmungsgebietes überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Des Weiteren ist die natürliche Wasserrückhaltung zu sichern und ggf. wiederherzustellen bzw. zu verbessern. Das Ingenieurbüro IWA gelangte zu dem Ergebnis, dass Verschlechterungen durch den Eingriff lediglich geringfügig und auch nur im direkten Umfeld der vorgesehenen Geländeerhöhung auftreten werden. Durch die Schaffung eines Ausgleichs an Retentionsraum, der durch den Eingriff im Bereich der Sondergebietsfläche notwendig ist, sind Beeinträchtigungen für den bestehenden Hochwasserschutz nicht zu erwarten.

Durch die Umwidmung des Plangebiets als Sondergebiet für die Verkehrsübungsschule sowie eines Sport- und Landschaftsparks stellen sich Veränderungen für einige Schutzgüter ein. Für die Schutzgüter Mensch sowie Pflanzen / Tiere / Biodiversitäten werden sich durch die Planung Verbesserungen einstellen, negative Beeinträchtigungen bei Klima, Wasser, Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird der Ausgleich des Eingriffs geregelt. Es ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 600 m², der direkt vor Ort durch ökologische Aufwertung der Biotopränder entlang der angrenzenden Gewässer ausgeglichen wird.

Die Vorabprüfung zum Artenschutz erfolgte durch Vororttermine mit der zuständigen Fachkraft des LBV. Dabei wurden in einem Zeitraum von mehreren Tagen mittels Aufnahmegerät zwar geschützte geschützte Fledermausarten festgestellt, die ihre Jagdhabitats im Plangebiet haben. Wohnhabitats wurden dagegen zumindest im Bereich der Wohngebäude nicht festgestellt. Populationen von Zauneidechsen wurden vor Ort zwar nicht unmittelbar festgestellt Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Umweltbericht miteingeflossen. Mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Verschlechterung der Lebensraumbedingungen und eine Beeinträchtigung der lokalen Populationen minimiert werden.

Die Umweltbelange fanden Berücksichtigung durch Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan. Dazu gehören u.a. Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, Anpflanzen und Erhalten von heimischen Bäumen und Sträuchern, Quartiersangebote für Fledermäuse sowie Aufwertung von bestehenden Biotopflächen.

3 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gingen keine für das Bebauungsplanverfahren relevanten Stellungnahmen ein.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben. Es wurden lediglich Hinweise angeführt, die in den Entwurf des Bebauungsplans mit aufgenommen wurden.

5 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Zur Standortbestimmung für den Verkehrsübungsplatz wurden im Vorfeld unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets im Rahmen der Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neben der festgesetzten Fläche auch alternative Standorte innerhalb des Stadtgebiets untersucht. Insgesamt standen fünf Varianten zur Auswahl, wobei hier nur Flächen untersucht wurden, die bereits im städtischen Eigentum stehen, da eine zeitnahe und realistische Verfügbarkeit der Flächen Voraussetzung für die Verlegung der Verkehrsübungsschule gewesen ist und private Liegenschaften daher nicht in Frage kamen.

Variante 1

Hier wurde der Parkplatz an der Rottachstraße nördlich der Feuerwehr näher für eine Nutzung als Verkehrsübungsplatz untersucht. Der nördliche Teil des Parkplatzes ist öffentlich gewidmet, der südliche Abschnitt stellt eine private städtische Fläche dar. Die Gesamtgröße beläuft sich auf ca. 7.300 m². Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Durch die zentrale Lage kann dem Standort eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit bescheinigt werden, das Areal ist durch die Nutzung als Parkplatz bereits intensiv genutzt. Dabei würden bei Inanspruchnahme wertvolle innerstädtische Reserveflächen sowie Parkplätze verlorengehen.



Abb.1: Variante 1

Variante 2

Dieser Standort weist eine Fläche von ca. 4.300 m² auf und ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Der Hundesportverein nutzt diese Fläche für seine Zwecke und tritt hier als Pächter auf.

Der Standort verfügt aufgrund der pachtrechtlichen Vertragsverhältnisse zwischen Hundesportverein und der Stadt zwar über eine schnelle Zugriffsmöglichkeit. Die Erschließungssituation ist jedoch aufgrund einer unzureichenden Anbindung an die nächste öffentliche Straße sowie die Verkehrsführung durch ein Wohngebiet eher ungünstig. Die bislang unversiegelten Flächen würden durch eine Nutzung als Verkehrsübungsplatz deutlich mehr beansprucht als bisher, zudem müsste für den Hundesportverein ein Ersatzstandort gefunden werden.



Abb.2: Variante 2

Variante 3

Variante 3 begutachtet eine weitere Fläche im innerstädtischen Bereich. Es handelt sich hierbei um einen Teil des Parkplatzes südlich der Allgäuhalle mit einer Fläche von ca. 5.200 m². Im FNP ist der Bereich als Sondergebiet ausgewiesen.

Wie beim innerstädtischen Parkplatz an der Rottachstraße (Variante 1) wird der Bereich bereits intensiv genutzt, durch die zentrale Lage ist auch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Nachteilig wirkt sich der Standort durch seine nicht kurzfristige Verfügbarkeit aus, da die Allgäuer Herdebuchgesellschaft (AHG) die Allgäuhalle noch für die im 2-Wochen-Rhythmus stattfindende Viehauktion nutzt und dafür der gesamte Parkplatz abgesperrt wird. Auch hier würde sich der Wegfall wertvoller innerstädtischer Potenzialflächen negativ auswirken.

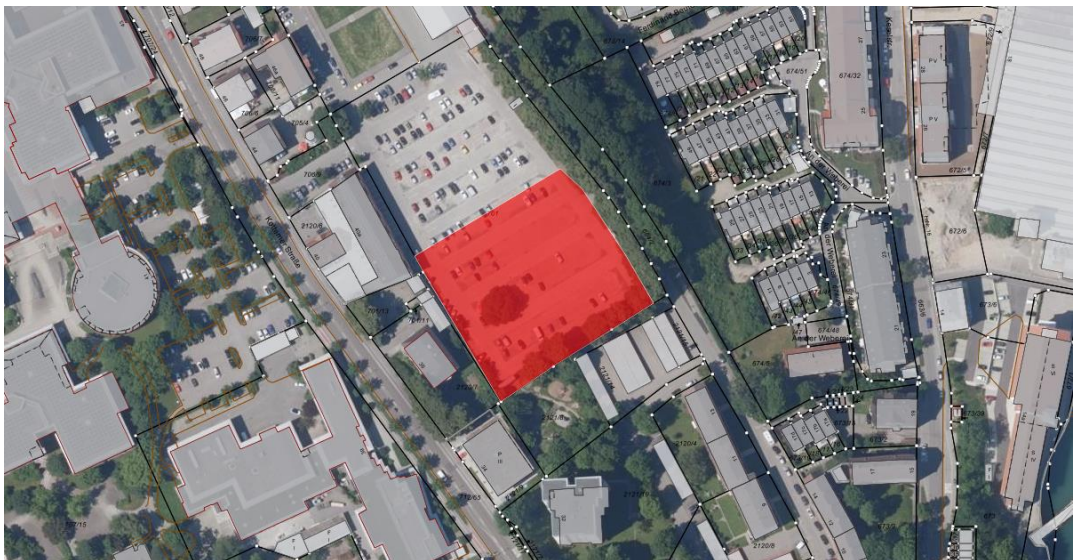


Abb.3: Variante 3

Variante 4

Bei dieser Variante handelt es sich um einen Standort nördlich des Illerstadions, der momentan als Sportfläche genutzt wird. In der Nachbarschaft befindet sich neben Fußballplätzen auch eine Skateanlage. Im gültigen FNP ist der Bereich als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen. Für einen Verkehrsübungsplatz würden hier ca. 4.600 m² zur Verfügung stehen.

Auch hier punktet der Standort mit der zentralen Lage in der Stadt verbunden mit einer guten verkehrlichen Anbindung sowie der Nähe zu den Freizeiteinrichtungen in der Umgebung. Negativ wirkt sich dagegen die Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen durch einen Verkehrsübungsplatz aus. Der Bereich wird derzeit sehr intensiv vom FC Kempten als Spiel- und Trainingsfläche für seine Jugendmannschaften genutzt. Hier finden alle Heimspiele der 13 Jugendmannschaften statt. Bei einem Wegfall dieser Fläche wäre der Spiel- und Trainingsbetrieb nicht mehr gewährleistet, da es an Alternativflächen mangelt.



Abb.4: Variante 4

Variante 5

Der letzte Standort beinhaltet das Umfeld der direkt am Adenauer Ring gelegenen ehemaligen Reithalle, eingebettet zwischen den beiden Gewässern Rottach und Iller. Die Stadt Kempten nutzte das Gelände bis zuletzt als Lagerplatz, zudem befanden sich auf einer untergeordneten Teilfläche Stellplätze für Pkw. Im gültigen FNP ist der Bereich als Grünfläche ohne nähere Zweckbestimmung ausgewiesen. Für einen Verkehrsübungsplatz würden hier ca. 5.000 m² zur Verfügung stehen.

Neben der guten verkehrlichen Anbindung über den Adenauer Ring und der schon seit Jahren intensiv genutzten Fläche befinden sich in der unmittelbaren Umgebung keine für den Verkehrsübungsplatz störenden Nutzungen. Die bestehenden Wohngebäude Weidacher Weg 104 bis 108 befinden sich im städtischen Eigentum. In unmittelbarer Nähe verläuft entlang der Iller eine wichtige Radwegverbindung.



Abb.9: Variante 5

Ein Großteil des Bereichs liegt innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserbereichs des Illerflußraums, wo die Errichtung von baulichen Anlagen nach WHG grundsätzlich unzulässig ist. Um den Verkehrsübungsplatz aus dem Hochwasserschutzbereich herauszunehmen, sind u. a. Ausgleichsmaßnahmen in Form der Schaffung von Retentionsräumen vorzunehmen. Diese Bereiche wären nördlich des Standorts auf den Restflächen grundsätzlich vorhanden, so dass ein ortsnaher wasserrechtlicher Ausgleich geschaffen werden könnte.

In der Abwägung aller 5 untersuchten Standorte untereinander und gegeneinander stellt sich der Bereich an der ehemaligen Reithalle als der günstigste Ort heraus, der zwar teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Hochwasserschutzgebiet der Iller liegt, jedoch bereits als Lagerfläche bereits intensiv genutzt wird. Naturnahe Flächen werden hierfür nicht beansprucht und für den Hochwasserschutz erforderliche Ausgleichsflächen können in unmittelbarer Nähe zur Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nachgewiesen werden.