

Stadt Kempten (Allgäu)

4. Änderung des Bebauungsplans „Jakobwiese“

im Bereich im Gebiet nördlich und südlich des Haubensteigwegs

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

31.03.2009

12.11.2009

04.03.2010

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	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans	.....2
	§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	.....2
	4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	..... 2
	§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)	.....2
	§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
	§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	.....3
	§ 8	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	.....4
	§ 9	Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	.....4
	§ 10	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 13, 21 BauGB)	.....4
	§ 11	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	.....4
	§ 12	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	....6
	4.3	Örtliche Bauvorschriften	..... 6
	§ 13	Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	.....6
	§ 14	Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
	§ 15	Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	.....7
	§ 16	Geländegestaltung / Stützmauern	.....7
	§ 17	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	.....7
	§ 18	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	.....7
	§ 19	Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	.....8

	4.4 Hinweise	8
	Altlastenkataster	8
	Bodendenkmale	8
5	Begründung	8
	5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
	FNP / LP	8
	5.2 Plangebiet	9
	Lage / Größe	9
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	9
	5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen	9
	Abstandsflächen	10
	Leitungsrechte	10
	Immissionsschutz / Altlasten	10
	Ver- und Entsorgung	11
	Örtliche Bauvorschriften	12
	Belange des Brandschutzes	12
	5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	13
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
	Grünordnung	13
	5.5 Kenndaten der Planung	14
6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	15
	6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	15
	6.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	15
	6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
	Schutzgut Mensch	16
	Schutzgut Boden	16
	Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser	17
	Schutzgut Klima und Luft	17
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
	Schutzgut Landschaftsbild	18
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
	6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
	6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
	6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	19

6.7	Monitoring.....	19
6.8	Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung	19
6.10	Zusammenfassung	20
7	Anlage zum Umweltbericht.....	21

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 die 4. Änderung des Bebauungsplans Jakobsweise als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316).

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58, BGBl. III 213-1-6).

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBl. S. 588).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche umfasst eine Fläche von insgesamt 19.099 qm im Bereich nördlich und südlich des Haubensteigwegs (Flst. Nrn. 3478/102, 3478/119, 3500/5 sowie ein Teilbereich des Flst. Nr. 3500 Gemarkung Kempten).

§ 2 Bestandteile

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Jakobswiese besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 31.03.2009 / 12.11.2009, 04.03.2010.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Jakobswiese treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Jakobswiese“ und „Jakobswiese 2. Änderung“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Jakobswiese tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0,4 wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Zufahrten und Stellplätze, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind außer Ansatz.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Wandhöhe WH

Die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossrofußbodens. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

Die zulässige Wandhöhe beträgt in Grundstücksabschnitten die im Bebauungsplan mit:

- „A“ und „B“ gekennzeichnet sind, bei Sattel- und Pultdächern 5,50m und bei Flachdächern 6,0m.
- „C“ und „D“ gekennzeichnet sind, bei Sattel- und Pultdächern in Bereichen mit zwei Vollgeschossen 7,0m und in Bereichen mit drei Vollgeschossen 8,85m. Für Flachdächer gilt eine zulässige Wandhöhe von 8,85m.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die zulässige Bauweise richtet sich nach der Bebauungsplanzeichnung:

In Grundstücksabschnitten die mit:

- „A“ und „D“ gekennzeichnet sind gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzelhäuser.
- „B“ gekennzeichnet sind gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. In diesem Bereich muss das Gebäude auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Zulässig sind Einzelhäuser.
- „C“ gekennzeichnet sind gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Doppelhäuser.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- bzw. Hofflächen anzulegen.

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 8 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bis 108 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig. Aneinander gebaute Nebenanlagen auf unterschiedlichen Grundstücken sind in Form und Höhe anzugleichen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme zulässig. Oberirdische Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten abzustimmen.

§ 9 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind je Haus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Für die festgesetzten Doppelhäuser ist je Haus maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 13, 21 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Anwesen Haubesteigweg 64 ½ wird über eine private Erschließungsstraße angebunden.

§ 11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Zur Gestaltung der privaten Grundstücke sind folgende Arten von Bäumen und Sträuchern zulässig:

Baum- und Strauchpflanzungen:

Zulässige Bäume auf den privaten Grundstücken mind. StU 16-18 cm:

- Jakob Fischer
- Grahams Jubiläumsapfel
- Brettacher
- Bohnapfel
- Hauszwetschge
- Feldahorn
- Zierkische

Zulässige Sträucher auf den privaten Grundstücken:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Rosa rugosa* (Apfelrose)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Heckenpflanzungen:

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja).

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum:

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten ist ein Baum erster Ordnung als Hochstamm, Mindeststammhöhe 2,50m, mit einem Durchmesser von 20/25 mit Ballen zu pflanzen.

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche dargestellte Spielplatz dient der Öffentlichkeit.

Ausgleichsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche ist als artenreiche Streuobstwiese zu entwickeln.

§ 12 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO für jedes Gebäude separat festgesetzt.

Bezugspunkt für die zulässige Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Oberkante der im Endausbau fertig gestellten Straßenmitte.

In Grundstücksabschnitten die im Bebauungsplan mit:

„A“ gekennzeichnet sind, ist der Bezugspunkt senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite zu messen.

„B“ gekennzeichnet sind, ist der Bezugspunkt senkrecht zur Mitte der der östlichen Straße zugewandten Gebäudeseite zu messen.

„C“ und „D“ gekennzeichnet sind, ist der Bezugspunkt senkrecht zur Mitte der der nördlichen Straße zugewandten Gebäudeseite zu messen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dächer (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform / Dachneigung / Dachüberstand:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° und einem Dachüberstand von maximal 50cm; Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° und einem Dachüberstand von maximal 50cm und extensiv begrünte Flächdächer mit einem Dachüberstand von maximal 50cm. Flachdächer dürfen nicht in Zink, Blei und Verbindungen oder -legierungen ausgeführt werden. Die Firstseite von Pultdächern muss nach Süden gerichtet sein.

Die Dachform muss bei Doppelhäusern einheitlich ausgeführt werden.

Dachmaterialien:

Für Sattel- und Pultdächer sind neben unlasierten roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auch Blechdachdeckungen in Grautönen bzw. Kupfer (Ausschluss von Titanzinkblech bzw. verzinktem Stahlblech) zulässig.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sind

bei Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren unter Einhaltung eines Abstandes zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung zulässig.

§ 14 Fassadengestaltungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenlage, ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wand- und Firsthöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

§ 15 Einfriedungen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,10 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m.

§ 16 Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Ausnahmsweise kann bei ungünstigem Geländeverlauf eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nur ausnahmsweise und nach Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten zulässig.

§ 17 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 18 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entsprechen der Darstellung in der Planzeichnung werden im Geltungsbereich Leitungsrechte für Schmutz-, Regenwasser- und Mischwasserkanalisationsleitungen zugunsten des Kemptener Kommunal Unternehmens festgesetzt. Zugunsten des Allgäuer Überlandwerkes wird außerdem ein Leitungsrecht einer unterirdischen 20 kV Leitung festgesetzt. Die dargestellten Schutzstreifen der Leitungstrassen dürfen weder überbaut werden, noch dürfen tiefwurzelnde Anpflanzungen im Trassenbereich erfolgen.

§ 19 Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine offene Regenwasserrinne festgesetzt, die baulich als ökologisch hochwertiger Regenrückhaltebereich mit einem Rückhaltevolumen von 34m³ auszuführen ist.

4.4 Hinweise

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten bei Baumaßnahmen wider erwarten Altlasten auftreten ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt einzuschalten.

Bodendenkmale

Gemäß Art 8 Abs. 1 DSchG ist bei Funden von Bodendenkmälern unverzüglich das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Der Fundplatz ist unverändert zu belassen.

Landschaftsschutzgebiet/Kanalisation

Für die Verlegung des Regen- und Schmutzwasserkanals durch das Landschaftsschutzgebiet ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des Geltungsbereiches im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Abschnitt des Geltungsbereichs ist im FNP als öffentliche Grünfläche und Landschaftsschutzgebiet mit der Signatur „Erholungseignung hoch“ gekennzeichnet. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan entsprechend der Vorgabe des FNP als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der nördlichste Teilbereich des Plangebiets ist im FNP/LP ebenfalls als Grünfläche eingezeichnet. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Jakobswiese war dieser Bereich als Gemeinschaftsanlage mit umliegenden Ausgleichsflächen dargestellt. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans wird durch die 4. Änderung nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der im FNP dargestellten Grünfläche besteht durch die Ausweisung der Wohnbaufläche kein Widerspruch zu den Aussagen des vorbereitenden Bauleitplans. Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem FNP entwickelt.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Süden im Wesentlichen durch den Haubensteigweg begrenzt. Nach Norden und Westen begrenzen vor allem Freiraumstrukturen das Plangebiet. Im Osten bildet der Göhlenbach die Grenze des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von knapp 2 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet wird wesentlich durch die nach Osten orientierte Hanglage geprägt. Das natürliche Gelände steigt dementsprechend von Osten nach Westen vergleichsweise stark von ca. 693m NN im Bereich des Göhlenbachs auf ca. 713m NN an. Die Geländesteigung erstreckt sich weitestgehend gleichmäßig auf den gesamten Geltungsbereich.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Wohngebiets mit Einzelhäusern nördlich des Haubensteigweges anstelle der bisher festgesetzten dichten Wohnbebauung sowie eine Wohnbebauung mit höherer Dichte südlich des Haubensteigweges.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, das dem Gebietscharakter des Baugebiets entspricht und sich an der umgebenden Bestandsnutzung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit, der maximalen Wandhöhe sowie der zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen bestimmt.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vollständig über den Haubensteigweg. Das Anwesen Haubensteigweg 64 1/2 wird durch die Festsetzung eines privaten Verkehrsweges direkt vom Haubensteigweg aus sichergestellt. Eine ausreichende Kapazität an Stellplätzen wird durch Festsetzung eines entsprechend hohen Stellplatzschlüssels gewährleistet. Öffentliche Stellplätze können innerhalb des Straßenraums als Längsparker angeboten werden. Insgesamt können im Plangebiet in Abhängigkeit von der späteren Grundstückerschließung ca. acht Stellplätze angeboten werden. Um eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke gewährleisten zu können wurden öffentliche Stellplätze und straßenbegleitende Grünmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die öffentlichen Stellplätze/Straßengrün

sind nach Fertigstellung der Erschließungsstraße und nach Kenntnis der Grundstückszufahrten herzustellen.

Abstandsflächen

In Teilbereichen des Plangebietes können aufgrund der Festsetzung der Baufenster Abstandsfläche bei einer maximal möglichen Ausnutzung des Grundstücks nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Baugrenze ist hier weniger als drei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Der erforderliche Nachweis von Abstandsflächen kann gemäß Art. 6 BayBO hier im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nachgewiesen werden. Die Festsetzung eines gemäß Art. 81 BayBO abweichendes Maßes der Abstandsflächentiefe ist daher nicht erforderlich.

Leitungsrechte

Eine Inanspruchnahme privater Flächen durch Leitungsrechte ist für den wirtschaftlichen Bau und Betrieb der Strom- und Kanalleitungen im Einzelfall unumgänglich. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der Ver- und Entsorgung des Plangebietes untergeordnet.

Innerhalb der festgesetzten Leitungsbereiche sind vertragliche Vereinbarungen zwischen den Versorgungsunternehmen und den Grundstückseigentümern abzuschließen, in denen Rechte und Pflichten sowie ggf. Entschädigungsmodalitäten zwischen den Vertragspartnern geregelt werden. Diese notariell beurkundeten Vereinbarungen (Gestattungsverträge) sind Grundlage für die grundbuchliche Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Geltungsbereich eingehalten.

Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt im gesamten Plangebiet im Trennsystem durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen). Im Norden wird das anfallende Schmutzwasser über einen Kanal in den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich des Göhlenbachs geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser in den Göhlenbach geleitet. Im Süden kann an das bestehende Trennsystem im Bereich des Haubensteigwegs angeschlossen werden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und zur ökologischen Aufwertung des Bereichs eine offene Regenwasserrinne gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in die Planzeichnung aufgenommen. Der Bereich umfasst ein Rückhaltevolumen von ca. 34m³ und ist als Regenrückhalt entsprechend baulich auszuführen.

Der Grabenbereich ist im Sohl- und Böschungsbereich naturnah zu gestalten.

Die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen und den Verkehrsflächen erfolgt getrennt vom übrigen Abwasser. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf den Grundstücken Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist alternativ möglich.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der Erdgas-Kempten-Oberallgäu (EKO).

Örtliche Bauvorschriften

Dachform/ Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes ist die Dachformen entsprechend der Umgebungsbebauung des Plangebietes als Sattel- Pult- oder Flachdach festgesetzt. Die Regelung zur zulässigen Dachneigung und Dachfarbe orientiert sich ebenfalls am umliegenden Bestand.

Bei Doppelhäusern hat die Farb- und Materialwahl des Daches einheitlich zu erfolgen. Dies gilt auch für die Gestaltung der Außenfassaden, so dass eine insgesamt einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser zu erfolgen hat.

Die aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. In so fern hat das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe und Art beschränkt. Die Vorschrift dient dazu den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßen- und Fußwegeraumes zu wahren. Zudem soll ein offener Übergang vom bebauten Gebiet zum angrenzenden Freiraum durch die Festsetzung gewährleistet werden.

Geländegestaltung

Die Festsetzung zur Geländegestaltung wurde getroffen um das natürliche Ursprungsgelände - soweit wie möglich - zu erhalten. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen vermieden bzw. begrenzt werden.

Dies gilt analog auch für Lichtgräben, die durch den Bebauungsplan ausgeschlossen worden sind. Bei den Festsetzungen zur Geländegestaltung wurde grundsätzlich der tatsächliche natürliche Geländeverlauf berücksichtigt.

Belange des Brandschutzes

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Planungsgebiets erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Planungsgebiet mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebiets müssen $48 m^3/h$ - $96 m^3/h$ über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden ($=192 m^3$).

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes zur Jakobswiese. Nach § 1a Abs. 3 S.5 BauGB ist ein Ausgleich für die Bereiche in denen ein Baurecht bereits vorhanden ist nicht erforderlich. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans zur Jakobswiese besteht somit für die Änderung des Bauleitplans in den größten Bereichen keine Ausgleichspflicht.

Lediglich Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt. Diese Bereiche unterliegen dementsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. In diesen Bereichen sind somit eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffs erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert.

Die geplante Neubebauung stellt auf einer Gesamtfläche von 1.634m² einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Für das Plangebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.124 m². Die Kompensation ist durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten zu lösen.

Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten Bereich Lugemanns.

Grünordnung

Für das relativ kleine Plangebiet werden auf den privaten Grundstücksflächen keine Ausgleichsmaßnahmen angeordnet. Die Eingrünung des Plangebietes nach Norden, Westen und Osten hat vielmehr über eine entsprechende Bepflanzung im Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen zu erfolgen.

Der im Bereich der öffentlichen Grünfläche dargestellte Spielplatz dient der Öffentlichkeit. Der Kinderspielplatz dient insbesondere der Versorgung des neuen Wohngebietes und der bestehenden Umgebungsbebauung der Jakobswiese und ist als sozialadäquate Ergänzung der Umgebungsbebauung zu betrachten. Nachbarn müssen die mit dem Spielplatz hiervon ausgehenden Beeinträchtigungen, die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung unvermeidbar verbunden sind, grundsätzlich hinnehmen (vgl. BVerwG vom 12.12.1991 BRS 52 Nr. 47; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Aufl. 2003, RdNr. 33 zu § 3 m.w.N.).

5.5 Kenndaten der Planung

Festsetzung im B-Plan	m²
öffentlich Straßenverkehrsfläche	2.126
öffentliche Grünfläche	1.595
Ausgleichsfläche (alt)	6.236
offene Regenwasserinne	151
Baugrundstücke	8.714
Sonstige Flächen (Wasserflächen, Privatweg etc.)	428
Größe des Plangebietes	19.099

6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan weist Flächen für ein allgemeines Wohngebiet aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nach Süden im Wesentlichen durch den Haubensteigweg begrenzt. Nach Norden und Westen begrenzen vor allem Freiraumstrukturen das Plangebiet. Im Osten bildet der Göhlenbach die Grenze des Plangebietes.

6.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Da für den größten Teil des Plangebietes bereits vor der Änderung des Bauleitplanes Baurecht nach § 30ff BauGB bestand, findet auf dem Areal kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Lediglich Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt. Diese Bereiche unterliegen dementsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. In diesen Bereichen ist daher eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffs erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kempten entwickelt der den Bereich im Wesentlichen als Wohnbaufläche ausweist. Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt entsprechend dem bayrischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Verkehrslärm wird an den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gemessen.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes können die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig eingehalten werden. Es liegen weder Immissionskonflikte noch sonstige negative Eingriffe in das Schutzgut Mensch vor.

Bewertung

Das Schutzgut Mensch wird durch die Planung nicht tangiert

Schutzgut Boden

Für das Bebauungsplangebiet besteht auf weiten Teilen Baurecht gemäß §§ 30ff BauGB. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit in den größten Bereichen des Geltungsbereichs nicht statt. Durch die neu geplante Bebauung wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes die zukünftige Baudichte im Plangebiet deutlich verringert. Zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden findet nur im Norden des Plangebietes statt (Fläche ca. 1.634m²). Hier wird durch die Ausweisung von aufgelockerten Einzelbaufeldern und eine Begrenzung der GRZ auf 0,4 der Eingriff in das Schutzgut Boden möglichst gering gehalten.

Zudem wird ein Regen- und Schmutzwasserkanal in die östliche Ausgleichsfläche verlegt. Eine Kompensation des Eingriffs ist dadurch geplant, dass in Teilbereichen die Oberflächenentwässerung in Form eines offenen Grabens angelegt wird.

Bewertung

Dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch die Festsetzungen des Bauleitplanes gefolgt. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Planung auf einer Fläche von insgesamt 1.634m² nicht verhindert werden. Hieraus entsteht ein ausgleichspflichtiger Kompensationsbedarf.

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Das Oberflächenwasser wird grundsätzlich im gesamten Plangebiet im Trennsystem behandelt. Sofern keine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist, wird das unbelastete Regenwasser den vorhandenen Regenwasserleitungen zugeführt. Der Hauptbestandteil des Regenwassers wird im Norden des Plangebietes über eine offene Mulde in den Göhlenbach eingeleitet.

Bewertung

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Für das Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem baulich gemäß §§ 30f BauGB nutzbaren Bereich sind zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Baudichte im Plangebiet findet eine zusätzliche Verbesserung der bisherigen planungsrechtlichen Situation statt. Auch durch die zusätzliche Bebauung des nördlichen Teilbereichs des Geltungsbereichs sind keine Beeinträchtigungen des Kleinklimas bzw. Beeinträchtigungen von Kaltluftströmen zu erwarten. Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt als unproblematisch zu bewerten.

Bewertung

Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Im eingriffsrelevanten nördlichen Planbereich ist in Teilbereichen eine Ausgleichsfläche des Bebauungsplans zur Jakobswiese ausgewiesen. In diesem Bereich wurden bislang noch keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt, so dass sich der Bereich nach wie vor als landwirtschaftliche Grünfläche darstellt. Belange des speziellen Artenschutzes sind nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde nicht betroffen.

Bewertung

Der Eingriff in die bestehende Vegetation lässt in der Gesamtbetrachtung keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten. Für den geplanten Eingriff im nördliche Teil des Plangebietes ergibt sich in entsprechender Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die ergänzende Bebauung des nördlichen Teilbereichs des Plangebietes ist kein Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar.

Bewertung

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht festzustellen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern festgestellt.

6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht für die größten Teile des Plangebietes Baurecht gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Jakobswiese. Hiernach kann eine Baudichte im Plangebiet realisiert werden die ca. 1/3 höher als in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans. Bei Nichtdurchführung der Planung kann aufgrund der hier vorgesehenen wesentlich höheren Baudichte keine günstigere Eingriffsprognose gestellt werden. Für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans führt die Nichtdurchführung der Planung zu einer baulichen Teilnutzung des Gebietes. Die übrigen Bereiche wären als Ausgleichsfläche nutzbar.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Entsprechend der eingangs dargestellten Prognose zur „Nichtausführung der Planung“ können negative Umweltauswirkungen durch einen Verzicht auf die Planung in den wesentlichen Teilen des Plangebietes nicht verhindert werden. Als Maßnahmen der Eingriffsverringerung ist die deutliche Reduzierung der Baudichte, die Festsetzung einer Flachdachbegrünung im Plangebiet sowie die Regelung zur Versickerung von Oberflächenwasser anzuführen.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf das Planungsziel hinsichtlich einer geringfügig veränderten Baudichte und einer veränderten Erschließungssituation überprüft. Die hierbei in Betracht kommenden Planungsalternativen hätten bezüglich der Umweltbelange keine Veränderungen zum jetzigen Planungsstand gebracht.

6.7 Monitoring

Zur Überwachung der Maßnahmen des Umweltberichtes ist ein drei- bis fünfjähriges Monitoring notwendig. Dieses kann bei Aufzeigen von Misserfolg einzelner Maßnahmen Änderungen in der Pflege nach sich ziehen.

6.8 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft / Bilanzierung

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft nur im nördlichen Teilbereich des Plangebietes statt. In diesem Bereich wird die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Ausgleichsfläche in Teilbereichen als Baufläche festgesetzt. Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung einer niedrigen Versiegelungsdichte und einer hochwertigen Bedeutung für den Naturhaushalt (Ausgleichsfläche / Kompensationsfaktor B III) mit einem Kompensationswert von 1,0 für den Bereich der bislang festgesetzten Ausgleichsfläche. In diesem Abschnitt ist zudem ein Ausgleich für die baulichen Nutzung der bestehenden Wirtschaftswiese mit einem Kompensationswert von 0,3 erforderlich.

Ermitteln des Kompensationsbedarfs (vgl. Plan Anlage zum Umweltbericht):

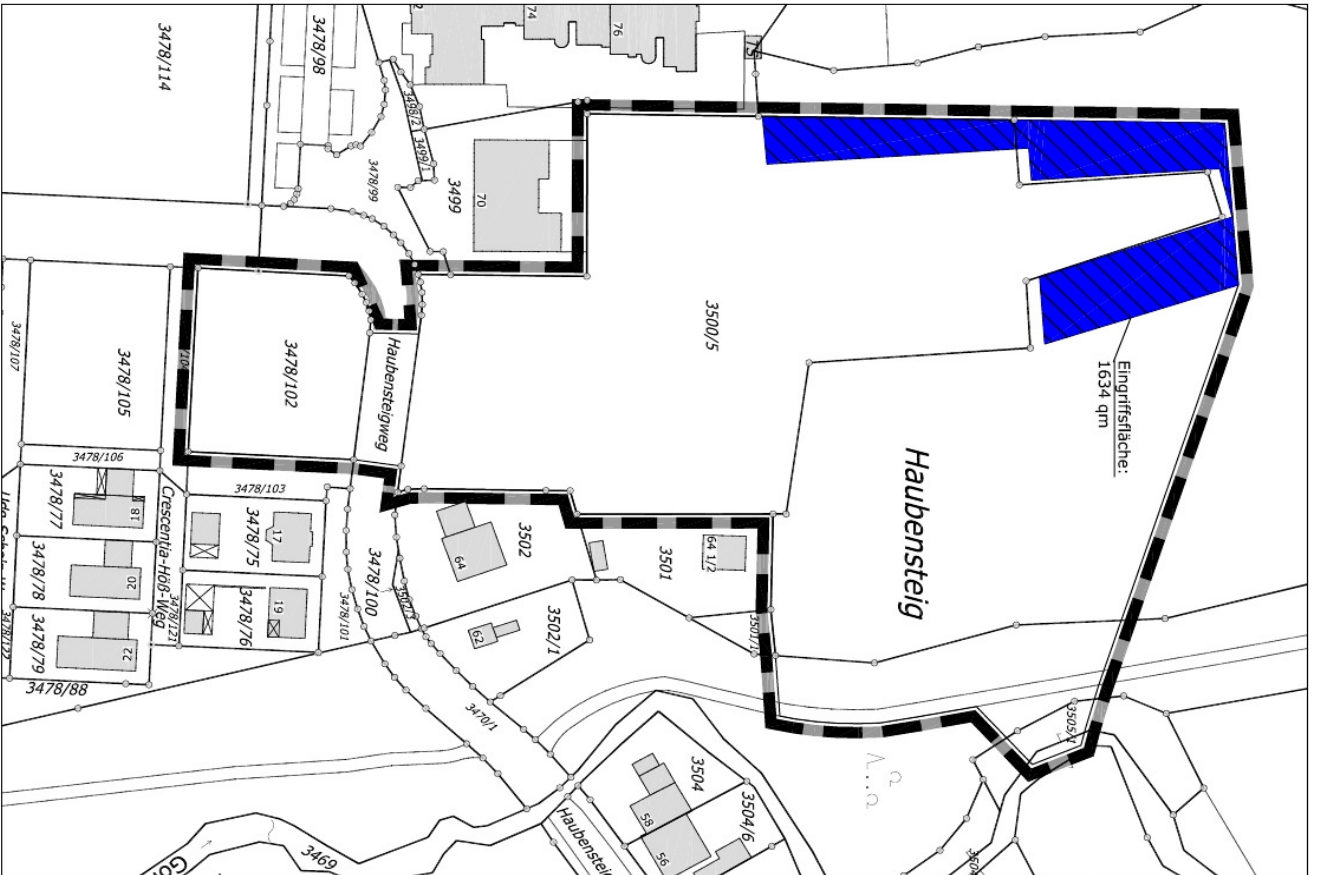
N	Flächenbezeichnung	Flurst. Gemarkung Kempten	Eingriffsfläche m ²	Typ	Kategorie	Faktor	Ausgleichsfläche m ²
1	Eingriff im Bereich der bisher ausgewiesenen Ausgleichsfläche	3500/5 Teilfläche; 3500 Teilfläche	1.634	B	III	1,0	1.634
2	Kompensation für die den o.a Bereich für den Eingriff in die Wirtschaftswiese	3500/5 Teilfläche; 3500 Teilfläche	1.634	B	I	0,3	490
	Summe						2.124

Als Kompensation für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt 2.124 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen. Die Kompensation ist durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten zu lösen. Ein anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 2.124 m² wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu), Bereich nördlich Lugemanns, abgebucht. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Kempten-Südwest für die Gebiete Moosers und zwischen Bucharts, Lugemanns und Stadtallmey.

6.10 Zusammenfassung

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen können kurzfristig Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser in einer integrierten Lage von Kempten angeboten werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht bereits Baurecht auf der Grundlage von § 30 ff BauGB. Kompensationsbedarf im Sinne der Eingriff- und Ausgleichsregelung entsteht daher nur im nördlichen Planbereich, in denen die Bebauung zum Teil erweitert wird. Insgesamt betrachtet können negative Umweltauswirkungen insbesondere aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes weitestgehend vermieden werden. Für die Teilbereiche in denen ein Kompensationsbedarf durch baulichen Eingriff entsteht wird der Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten vorgesehen.

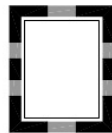
7 Anlage zum Umweltbericht



**Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
 (Bestand, Eingriffsfläche, Ausgleichsfläche)**



Bestandsbewertung:
 Kategorie III, Typ B, Faktor 1,3
 bislang nicht vollzogene Ausgleichsfläche,
 künftiges Bauland
 Eingriffsfläche gesamt: 1634 qm



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

4. Änderung zum Bebauungsplan "Jakobwiese"
 im Gebiet nördlich und südlich des Haubensteigwegs

Stadt Kempten (Allgäu), 04.03.2010
 Stadtplanungsamt

Anlage 1 zum Umweltbericht

Stadt Kempten (Allgäu)

**Bebauungsplan
„Jakobwiese 4. Änderung“**

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB

04.03.2010

Inhaltsverzeichnis

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

1 Übergeordnetes Planungsziel

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des Geltungsbereiches im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. Der östliche Abschnitt des Geltungsbereichs ist im FNP als öffentliche Grünfläche und Landschaftsschutzgebiet mit der Signatur „Erholungseignung hoch“ gekennzeichnet. Dieser Bereich wird durch den Bebauungsplan entsprechend der Vorgabe des FNP als Grün- und Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der nördlichste Teilbereich des Plangebiets ist im FNP/LP ebenfalls als Grünfläche eingezeichnet. Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Jakobswiese war dieser Bereich als Gemeinschaftsanlage mit umliegenden Ausgleichsflächen dargestellt. Dieser Teilbereich des Bebauungsplans wird durch die 4. Änderung nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der im FNP dargestellten Grünfläche besteht durch die Ausweisung der Wohnbaufläche kein Widerspruch zu den Aussagen des vorbereitenden Bauleitplans. Der Bebauungsplan ist daher vollständig aus dem FNP entwickelt.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einzelhäusern nördlich des Haubensteigweges anstelle der bisher festgesetzten dichten Wohnbebauung sowie eine Wohnbebauung mit höherer Dichte südlich des Haubensteigweges.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes zur Jakobswiese. Nach § 1a Abs. 3 S.5 BauGB ist ein Ausgleich für die Bereiche in denen ein Baurecht bereits vorhanden ist nicht erforderlich. Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans zur Jakobswiese besteht somit für die Änderung des Bauleitplans in den größten Bereichen keine Ausgleichspflicht.

Lediglich Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt. Diese Bereiche unterliegen dementsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. In diesen Bereichen sind somit eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffs erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert.

Die geplante Neubebauung stellt auf einer Gesamtfläche von 1.634m² einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Für das Plangebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.124 m². Die Kompensation ist durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten zu lösen.

Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten Bereich Lugemanns.

3 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bezogen sich im Wesentlichen auf die Lage der südlichen Einzelhausbebauung im Plangebiet, deren Abstand zur Nachbarbebauung kritisiert wurde.

Da der Abstand der Einzelhausbaufelder nördlich des Haubensteigwegs zu den östlich angrenzenden Bestandsgrundstücken zwischen sechs und elf Metern beträgt und ein Verschieben der Baukörper mit dem energetischen Nachteil einer frühzeitigeren Verschattung der Baukörper durch den benachbarten Geschosswohnungsbau sowie einer ungünstigeren Grundstücknutzbarkeit verbunden gewesen wäre, wurde die Lage der Einzelbaufelder nicht verändert.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Einwände und Anregungen im Rahmen der Behördenbeteiligung bezogen sich hauptsächlich auf die Detailplanung der festgesetzten Ausgleichsfläche.

Einwände die zu wesentlichen Planänderungen geführt haben wurden nicht vorgebracht.

5 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Im Planungsprozess wurden diverse Möglichkeiten einer lockeren Bebauung des Plangebiets geprüft. Hierbei wurden insbesondere alternative Erschließungsmöglichkeiten und Planungsvarianten mit einer Doppelhausbebauung etc. untersucht. Die alternativen Planungsvarianten hätten bezüglich der Umweltbelange keine Veränderungen zum jetzigen Planungsstand gebracht.