

Stadt Kempten (Allgäu)

**Bebauungsplan „Cambomare Süd“**

im Bereich zwischen Aybühlweg, Cambomare und Stadtweiherbach

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

07.03.2007/12.06.2007/03.06.2008

Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Planzeichenerklärung.....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 2	Bestandteile.....	2
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans.....	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>2</b>
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
§ 8	Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO..	3
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	3
§ 9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	4
§ 10	Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) .....	4
§ 11	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB) .....	4
§ 12	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	4
§ 13	Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB).....	5
<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
§ 14	Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	5
§ 15	Fassadengestaltungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	6
§ 16	Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO).....	6
§ 17	Geländegestaltung / Stützmauern .....	6
<b>4.4</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>7</b>
	Altlastenkataster.....	7

<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>7</b>
5.1	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>7</b>
	FNP / LP	7
	Bestehende Bebauungspläne	7
5.2	<b>Plangebiet</b>	<b>7</b>
	Lage / Größe	7
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	7
5.3	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b>	<b>7</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
	Immissionsschutz / Altlasten	10
	Ver- und Entsorgung	11
5.4	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>	<b>11</b>
5.5	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>12</b>
5.6	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>

## **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**

### **4.1 Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Südlich Cambomare“ zwischen Aybühlweg, Cambomare und Stadtweiherbach.

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 zur Zeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung:

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung:

Novellierung der Bayrischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Cambomare“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen Aybühlweg, Cambomare (Badelandschaft) und dem Stadtweiherbach und umfasst eine Fläche von 7.427 m<sup>2</sup>

## **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Südlich Cambomare“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 05.12.2006/07.03.2007/12.06.2007/03.06.2008.

## **§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Südlich Cambomare“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stiftallmay I“ in Teilbereichen (Verkehrsflächen Aybühlweg) außer Kraft.

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

Der Bebauungsplan „Südlich Cambomare“ 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 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA 1 und WA 2 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 zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ:

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0,3 im WA 1 und 0,4 im WA 2 wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben außer Ansatz:

- Zufahrten, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind

Zahl der Vollgeschosse:

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

Zusätzlich ist im WA 2 ein Vollgeschoss im Untergeschoss zulässig, wenn sich dies aus dem natürlichen Geländeverlauf ergibt.

Firsthöhe FH:

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante Dachhaut am First, gemessen von Oberkante des Erdschoss-Rohfußbodens.

Wohneinheiten:

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.

## **§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Offene Bauweise:

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Firstrichtung:

Die Hauptfirstrichtung ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

## **§ 8 Tiefgarage, Stellplätze, Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Die Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Außerhalb der Tiefgarage sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

Bis 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz, darüber hinaus sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind mit einer Grundfläche von maximal 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Freistehende Gartenhäuser bzw. Schuppen sind ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten 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.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Sichtschutzwand ist mindestens 3,90 m hoch über dem natürlichen Gelände herzustellen. Sie ist so zu gestalten, dass kein Einblick auf die Freifläche der Saunalandschaft möglich ist. Die Sichtschutzwand ist bis zur Aufgabe der Nutzung des nördlichen Grundstücks als Freifläche der Saunalandschaft dauerhaft zu erhalten.

### **§ 9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

### **§ 10 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Fläche wird als Standort für eine Wertstoffinsel festgesetzt.

### **§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstwert festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante-Rohfußboden des Erdgeschosses.

### **§ 12 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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)

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60-100

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).

Vorhandene zu erhaltende Bäume:

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung.

Bei Abgang ist Ersatz aus den Baumlisten für die privaten Bereiche zu pflanzen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum:

Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort (nördlich der Busbucht) ist ein Baum erster Ordnung als Hochstamm, Mindeststammhöhe 2,50m, mit einem Durchmesser von 20/25 mit Ballen zu pflanzen.

### **§ 13 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)**

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft liegt entsprechend der Bilanzierung ein Ausgleichsflächenbedarf von 921,3 m<sup>2</sup> vor.

Der erforderliche Ausgleich ist auf dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abzubuchen. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Kempten-Südwest für die Gebiete Moosers und zwischen Bucharts, Lagemanns und Stadtallmey.

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 14 Dächer (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer für die Hauptgebäude.

Dachneigung:

Die zulässige Dachneigung darf zwischen 25° und 35° variieren.

Dachgestaltung:

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig, gemessen vom fertigen Dachgeschossfußboden bis Oberkante Fußfette.

Dachmaterialien:

Für die Satteldächer sind ausschließlich unlasierte Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein in der Farbe anthrazit zulässig.

Dachbegrünung:

Die Oberfläche der Tiefgarage ist zu begrünen.

Es ist eine intensive Dachbegrünung mit einem Aufbau (Drain- und Vegetationsschicht) von mindestens 25 cm Höhe aufzutragen.



**Dachaufbauten:**

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben sind in einer maximalen Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite von 1/3 der Dachbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Dachgauben auf Doppelhäusern sind gestalterisch gleich auszubilden, pro Dachseite ist dort maximal eine Dachgaube je Doppelhaushälfte zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

**Dachüberstand:**

Zulässig sind maximal 1,0 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

**Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:**

Sie sind in die Dachfläche integriert zulässig. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

**§ 15 Fassadengestaltungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Bei Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

**§ 16 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen entsprechend den Festsetzungen von § 13, geschnitten bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m.

**§ 17 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.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im WA 1 ist das Gelände zum Schutz der Bäume auf dem Gelände des Cambomare nicht unmittelbar an der Grenze abzugraben, sondern nach Süden hin abzuböschten. Stützmauern sind in diesem Bereich unzulässig.

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.

## **4.4 Hinweise**

### **Altlastenkataster**

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen.

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Zurzeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) erarbeitet. In den Planungen ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche vorgesehen.

#### **Bestehende Bebauungspläne**

Im Kreuzungsbereich des Aybühlweges/ Leutkircher Straße ragen die bereits überplanten Verkehrsflächen des Bebauungsplans Stiftallmay II und Stadtweiherbach in das Plangebiet. Die Überschneidung der Plangebiete führt dazu, dass aus den alten Plänen die Festsetzung der Verkehrsfläche in das neue Plangebiet übernommen wird, um einen lückenlosen Anschluss innerhalb dieser Flächen zu erreichen. Dies ist erforderlich, da der Aybühlweg für das geplante Wohngebiet die Haupteerschließung bildet.

### **5.2 Plangebiet**

#### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird im Norden und Osten durch die Freiflächen des Schwimmbades und der Badelandschaft Cambomare begrenzt. Im Westen bildet der Aybühlweg die Grenze und im Süden der Stadtweiherbach. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 7.427 m<sup>2</sup>.

#### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Das Gelände erreicht eine Höhe von ca. 713 m ü. NN im Norden und fällt nach Süden hin ab auf ca. 708 m ü. NN. Der Aybühlweg hat eine Höhe von ca. 710 m ü. NN, von dort steigt das Grundstück auf ungefähr 712 m ü. NN an und fällt dann nach Westen um ca. 2 m ab.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor. Der vorhandene Stadtweiherbach im Süden wird für die Ableitung von Regenwasser genutzt. Eine Hochwassergefahr ist für das Baugebiet nicht zu befürchten.

### **5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.12.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Südlich Cambomare zwischen Aybühlweg, Cambo-

mare und Stadtweiherbach gefasst, um Planungsrecht zu schaffen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Mit dem Bebauungsplan ist die Nutzung, der Immissionsschutz, die Erschließung, die Verlegung der Bushaltestelle und die Gewährleistung eines Sichtschutzes für die nördlich angrenzende Saunalandschaft abzustimmen.

### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, da dies dem Gebietscharakter des Baugebiets entspricht und sich somit an den Nachbargebieten orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschossigkeit und einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit den festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen bestimmt. Bedingt durch die Hanglage des Grundstückes wird innerhalb des WA 2 entlang des Stadtweiherbaches ein Untergeschoss zugelassen, da der Höhenunterschied teilweise bis zu zwei Meter beträgt und ein Eingraben des Gebäudes auf den schmalen Grundstücken gestalterisch keine Alternative bietet.

Für die nördlichen Häuser ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, da auf diesen großzügiger angelegten Grundstücken auch mit dieser GRZ eine attraktive Bebauung entstehen kann. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für das südliche Baufeld orientiert sich mit einer von GRZ 0,4 an der Obergrenze der BauNVO, um innerhalb dieses großzügigen Baufeldes auch eine dichtere Bebauung anordnen zu können.

Die nördliche Häuserreihe des WA 1 orientiert sich an der geplanten Höhe des Sichtschutzes für die Saunalandschaft, so dass diese im mittleren Bereich etwa 1 m in das Gelände eingegraben werden muss. Hier ist eine Angleichung des Geländes erforderlich. Insbesondere in Verbindung mit dem Bau der Tiefgarage, die alle Häuser über das Kellergeschoss verbinden soll, erscheint die Geländeabtragung vertretbar, da hierfür der gesamte Hang abgetragen werden muss und anschließend die Höhe neu festgelegt wird. Die südliche Häuserreihe wird an der Hangkante entlang gebaut und kann somit ein herausragendes Untergeschoss erhalten. Durch die geringe Tiefe des Baufensters wird verhindert, dass sich die geplanten Häuser in der Südansicht mit mehr als zwei Vollgeschossen präsentieren.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **Erschließung / Verkehrsflächen / Sichtschutz:**

Für die Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebiets steht der Aybühlweg zur Verfügung. Von ihm wird die neue Tiefgaragenzufahrt in das Gelände führen und so zur inneren Erschließung genutzt werden. In der Tiefgarage sind alle Stellplätze für das Gebiet unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind nicht zugelassen. Eine öffentliche Straße wie noch im Vorentwurf dargestellt ist nicht geplant. Die fußläufige Erschließung der Wohnhäuser erfolgt über zwei 1,50 m breite Wege. Der Südliche Fußweg ist im westlichen Abschnitt auf 4 m Breite erweitert und ist dort als Feuerwehrezufahrt herzustellen.

Im Aybühlweg stehen ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die von Besuchern genutzt werden können.

Die bisherige Bushaltestelle der Linie 7 auf der Ostseite des Aybühlweges ist nach Norden zu verschieben, da die neue Zufahrt zur Tiefgarage in Höhe des jetzigen Haltepunktes liegen wird. Die benötigte Fläche steht im Straßenraum zur Verfügung.

Mit der Entwicklung des Wohngebietes ist die Frage eines ausreichenden Sichtschutzes für die Freifläche der Saunalandschaft des Cambomare zu gewährleisten.

Der bisherige Sichtschutz entlang des Aybühlweges besteht aus einem ca. 2,0 m hohen Sichtschutzzaun im Abstand von ca. 20 m zur Straße. Da das Gelände in diesem Bereich geringfügig ansteigt, ist an dieser Stelle kein Einblick gewährt.

Mit der zukünftigen Bebauung auf dem südlich angrenzenden Gelände wird auch in einem 1. Obergeschoss noch Wohnraum angeordnet, wodurch sich eine neue Situation hinsichtlich des Einblickes auf die Saunalandschaft ergibt. Der bestehende Zaun aus Weidenstaketen im Süden wird vorsorglich bereits um 0,5 m aufgestockt und mit einer Strohmatte verdichtet, um den unzureichenden Sichtschutz in einer Sofortmaßnahme zu verbessern.

Das Baugebiet und die Freifläche der Saunalandschaft liegen auf einer Höhe, so dass für das 1. Obergeschoss der Häuser der existierende Sichtschutz auf mindestens 3,90 m erhöht werden muss und das Erdgeschoss der nördlichen Häuserreihe tiefer liegen wird. In der Planzeichnung sind Standorte für eine dreigeteilte Sichtschutzwand dargestellt, die zwischen den Bäumen auf dem Gelände des Cambomare angeordnet sind, um keine erdrückende Wand an der Grundstücksgrenze zu erhalten.

Für die technische Umsetzung stehen zwei Varianten zur Verfügung, die entweder aus einer Konstruktion aus Gittermatten mit vorgesetzten Bambus/Schilfmatten besteht und anschließend mit Kletterpflanzen begrünt wird. Getragen wird das System von Stahlpfosten an denen die Gittermatten befestigt werden.

Als zweite Variante steht eine Erhöhung des jetzigen Sichtschutzzaunes mittels einem zwischen Stahlpfosten gespanntem Sichtschutzvlies, wie es auf Sportplätzen anzutreffen ist, zur Verfügung. Dieses Vlies könnte nur für den Bereich zwischen 2,0 und 3,90 m Höhe genutzt werden und als Ergänzung der vorhandenen Wand angesehen werden.

Die vorhandenen Bäume auf dem Cambomare unterstützen den Sichtschutz und können in die Gesamtgestaltung mit einbezogen werden. Ohne die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb des natürlichen Geländes wäre eine durchgehende Sichtschutzwand von 4,50 m bis 5 m Höhe erforderlich, die aus städtebaulichen Gründen abgelehnt werden muss. Eine solche Wand würde die Saunalandschaft verschatten und eine überdimensionierte Barriere zwischen der Saunalandschaft und den Wohnhäusern bilden.

Der Bau der Sichtschutzwand wird vertraglich mit dem Investor gesichert und wird vor dem Bezug der Häuser errichtet.

## **Immissionsschutz / Altlasten**

### **Immissionen:**

Überprüft wurden die Lärmwerte, die von den Freibecken des Schwimmbades ausgehen und von der nördlich angrenzenden Saunalandschaft, insbesondere wenn die Veranstaltung der Saunanächte durchgeführt wird. An diesen Tagen ist der Saunabereich bis um 1:00 Uhr nachts geöffnet.

Die Beurteilung erfolgte auf der Grundlage der 18. Sportanlagenverordnung und ergab für alle konstruierten Immissionsorte an den Fassaden der geplanten Bebauung, dass die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags eingehalten werden. Da die Freibecken nachts nicht geöffnet sind, ist somit für das zukünftige Wohngebiet von keinen Störungen auszugehen.

Die nächtlichen Veranstaltungen des Cambomare finden nur einmal pro Monat statt und halten die Richtwerte ebenfalls ein.

Für die ursprünglich geplanten Baufenster entlang des Aybühlweges ergibt sich eine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte von 6 dB(A) tags und nachts durch den Verkehrslärm. Die Berechnung erfolgte auf der Basis einer Verkehrszählung vom 07.12.2006, die eine Verkehrsbelastung von 2.873 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von 3,8 % und einem Prognosezuschlag von 20 % für die noch fehlende Bebauung der Jacobswiese und die umgebende städtebauliche Entwicklung ergab. An der Westseite der geplanten Gebäude werden sogar die Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 3 dB(A) wesentlich überschritten.

Wegen der wesentlichen Überschreitungen der Grenzwerte wird ein aktiver Lärmschutz entlang des Aybühlweges in Form einer vorgelagerten Garagenzeile oder einer Lärmschutzwand gefordert.

Mit der Änderung des städtebaulichen Konzeptes und dem Bau einer Tiefgarage ist eine Garagenzeile nicht gewünscht. Auch eine Lärmschutzwand kann aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden, da die zukünftige Bebauung höher liegt als der Aybühlweg, so dass eine Wandhöhe von mehr als 3,50 m erforderlich wäre, um auch das Obergeschoss zu schützen. Für die Freiflächen der Wohngrundstücke sind aktive Lärmschutzmaßnahmen die effektivsten Mittel, können aber aus stadtgestalterischen Gründen nicht umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahme hätte zur Folge, dass das kleine Wohngebiet nach Norden eine 3,90 m hohe Sichtschutzwand und nach Westen eine gleich hohe Lärmschutzwand hätte.

Nach Rücksprache mit der „Unteren Immissionsschutzbehörde“ ist eine Verschiebung der westlichen Baugrenze auf mindestens 10 m von der östlichen Fahrbahnkante des Aybühlweges ausreichend, um die Gebäude der 16. BImSchV einzuhalten. Dies wurde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und somit auf immissionsschutzrechtliche Festsetzungen auf Grund des 10m-Abstandes der Baufenster zur östlichen Fahrbahnkante des Aybühlweges verzichtet.

Für die Freiflächen kann allerdings kein aktiver Lärmschutz erreicht werden.

### **Altlasten:**

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

## **Ver- und Entsorgung**

Für die Erschließung des Plangebietes sind alle Medien im Aybühlweg vorhanden.

### **Wasserversorgung:**

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

### **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Mischsystem durch die vorhandenen Kanäle im Aybühlweg.

### **Regenwasser:**

Die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen soll, wenn möglich getrennt vom übrigen Abwasser, über den Aybühlweg in den Stadtweiherbach abgeleitet werden. Eine Rückhaltung und Nutzung von anfallendem Regenwasser wird empfohlen. Die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen in den Stadtweiherbach ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

### **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. Die privaten Verkehrsflächen ohne entsprechende Wendemöglichkeit werden nicht angefahren. Der Abfall ist an den Sammeltagen an den jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereit zu stellen.

Die bestehende Wertstoffsammelstelle zu Beginn der öffentlichen Stellplätze am Aybühlweg versorgt auch das Plangebiet. Der Standort ist aus lärmtechnischen Gründen auf mindestens 15 m Abstand von der ersten Baugrenze im WA 1 zu verlegen, so dass die Container auf den nördlich angrenzenden Stellplatz zu versetzen sind.

### **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).

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

### **Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft:**

Das Plangebiet ist nur zu einem Teil bebaut und unterliegt somit auf den bisher noch nicht baulich genutzten Flächen der naturschutzrechtlichen Ein-

griffsregelung. Hierfür ist eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffs erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert.

Bei der neu zu bebauenden Fläche der ehemaligen Hofstelle Aybühlweg 54 handelt es sich um ein 4.153 qm großes Grundstück, wovon ca. 550 qm bebaut und mit Zufahrt und Hofflächen versehen sind. Die restlichen ca. 3.600 qm sind Wiesenfläche auf der in der Nähe der Hofstelle vier Bäume stehen, die nicht erhalten werden können.

Die geplante Neubebauung und die dazugehörige Tiefgarage stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und sind nach § 21 Abs 1 BNatSchG zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Für das Plangebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 921,30 qm, für die innerhalb des Gebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

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

Grünordnung:

Für das relativ kleine Plangebiet werden auf den privaten Grundstücksflächen keine Ausgleichsmaßnahmen angeordnet. Zur Gestaltung des Gebietes sind Festsetzungen für das Anpflanzen von Hecken erfolgt. Die umfassenden Grünbestände auf dem Gelände des Freibades und des Cambomare sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorhandenen Laubbäume umrahmen das zukünftige Wohngebiet mit viel Grün, so dass auf umfangreiche Begrünungsmaßnahmen verzichtet werden kann. Durch den Verzicht auf eine innere Erschließungsstraße steht deutlich mehr Oberfläche zur Grüngestaltung des Gebietes zur Verfügung. Allerdings wird mit dem Bau einer Tiefgarage auch das Anpflanzen von Großgrün erschwert, so dass auf Strauchpflanzungen ausgewichen werden muss.

## 5.5 Kenndaten der Planung

Gesamtes Plangebiet	7427 m <sup>2</sup>
davon	
Allgemeines Wohngebiet	3906 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	1148 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	246 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg am Stadtweiherbach	496 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Freibad)	1631 m <sup>2</sup>

## 5.6 Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	14
2. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	14
3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4. Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
6. Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7. Zusammenfassung	18

#### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Kempten beabsichtigt auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle Aybühlweg 54 einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht für ca. 8–9 Wohnhäuser zu schaffen. Auf dem Gelände steht ein Wohnhaus mit Scheunenanbau und ein separater Schuppen. Das übrige Grundstück wird als Wiese genutzt. Östlich des Hauses stehen noch vier Laubbäume. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auch auf die angrenzenden Flächen der Sauna- und Badelandschaft des Cambomare. Auf diesen Flächen ist ein dichter HIm westlichen Teil des Plangebietes liegt der Aybühlweg. Die Verkehrsflächen sind vollflächig versiegelt.

#### 2. Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Neuaufstellung des FNP und dem dazu überarbeiteten Landschaftsplan wurden die Ziele, die Fläche für eine Wohnbebauung zu nutzen, nicht aufgegeben.

Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt entsprechend dem bayrischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Verkehrslärm des Aybühlweges wurde an den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und der 16 BImSchV gemessen. Der Lärm aus der Badelandschaft wurde entsprechend der 18. Sportanlagenverordnung überprüft.

#### 3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Schutzgut Mensch:

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes führt zu einer Überschreitung von städtebaulichen Orientierungswerten durch Lärm. Der Aybühlweg weist in dem fraglichen Abschnitt gemäß einer am 07.12.2006 durchgeführten Verkehrszählung eine Verkehrsbelastung von 2873 Kfz/24 mit einem LKW-Anteil von 3,8 % auf. Unter der Berücksichtigung eines Prognosezuschlags für die noch unbebauten Flächen auf der Jakobswiese von 20 % ergeben sich Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 von 6 dB(A) tags an der Westfassade der geplanten Bebauung. Zum Schutz der Bewohner werden die Baufelder auf 10 m Abstand von der



Fahrbahnkante des Aybühlweges nach Osten verschoben und somit können die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

An dem zukünftigen Wohnstandort sind mit den festgesetzten Schutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten, was sich auch aus der südlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung ableiten lässt.

Die geplanten Häuser führen auch nicht zu einer Mehrbelastung durch Verkehrslärm für die bestehenden Wohngebiete.

#### Schutzgut Boden:

Dem obersten Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird durch die Nutzung eines innerstädtischen Baugrundstückes gefolgt. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden lässt sich mit dem Planungsziel Wohnbebauung nicht verhindern, sondern nur minimieren. Die Ausweisung von Einzelbaufeldern im Norden und eine Begrenzung der GRZ auf 0,35 sollen die Versiegelung begrenzen.

Der Bau der Tiefgarage und die Keller der Wohnhäuser führen zu einem Eingriff in den Boden und werden dauerhafte Veränderungen herbeiführen. Die Wasserableitung und Versickerung sind in diesem Bereich gestört. Durch eine intensive Begrünung der Oberfläche soll ein Ausgleich geschaffen werden, der den Eingriff minimiert.

#### Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser:

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken ist bedingt durch das von Nord nach Süd abfallende Gelände nur bedingt möglich. Das unbelastete Regenwasser wird über eine neu zu verlegende Leitung dem Stadtweiherbach zugeführt.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Bereich der Tiefgarage zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Durch die zusätzliche Bebauung sind Auswirkungen auf das Kleinklima durch eine Erwärmung der Luft zwischen den Häusern zu erwarten, da sich durch Strahlungswärme der Gebäude und Abluft der Heizungsanlagen messbare Veränderungen geringen Ausmaßes ergeben werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die innerstädtische Lage des Plangebietes und die geringe Flora lassen keine Wechselwirkungen mit Kleinbiotopen der Umgebung erwarten, wenn eine weitere Bebauung des Grundstücks erfolgt. Die Anlage von Hausgärten kann zu einer Erhöhung der Artenvielfalt an diesem Standort führen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die exponierte Lage der Hofstelle auf dem vom Aybühlweg nach Osten hin ansteigenden Gelände wird zukünftig durch den Anblick von mehreren Wohnhäusern ersetzt.

Durch die stark anthropogen beeinflussten Nachbargrundstücke sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen sind auf Kultur- und Sachgüter nicht zu erwarten. Die mögliche Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Saunalandschaft soll durch eine 3,90 m hohe begrünte Sichtschutzwand verhindert werden.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Realisierung der Wohnbebauung nicht erfolgen, würde weiterhin die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle stehen bleiben.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung kann nur durch einen Verzicht auf die Planung erfolgen.

Die Verringerung der Versiegelung von Boden soll durch die teilweise Beschränkung der GRZ auf 0,3 erfolgen und durch die Nutzung eines innerstädtischen Grundstückes für das keine Erschließungsanlagen hergestellt werden müssen. Für die privaten Wege sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

Mit dem Bau einer Tiefgarage und der anschließenden Begrünung wird die Oberflächenversiegelung verringert.

Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung:

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleibt ein Eingriff auf der im Plan gekennzeichneten Fläche.

Der Berechnung liegt der Leitfaden, "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zugrunde.

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ von durchschnittlich 0,35 geplant. Der Leitfaden ordnet dieses Gebiet deshalb der Eingriffsschwere Typ B zu.

Ermittlung des Kompensationsfaktors:  
(siehe Plan Anlage 1)

	<b>Eingriffsschwere</b>
<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ B</b>
	niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ= 0,35
bereits versiegelte Flächen	kein Eingriff
baulich beanspruchte Flächen	kein Eingriff
Grünfläche Bestand	kein Eingriff
<b>Kategorie I</b>	<b>B I</b>
Gebiete mit geringer Bedeutung	Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5
artenarme Wiesenfläche	verwendeter Faktor 0,3

Gesamtfläche Plangebiet 0,743 ha

Ermitteln des Kompensationsbedarfs (vgl. Plan Anlage 1):

N	Flächenbezeichnung	Flurst.	Fläche m <sup>2</sup>	Typ	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>
1	artenarme Wiesenfläche	4070/2 4070/5 4070/8 4070 (Teilfl.) 4070/3 (Teilfl.) 4070/4 (Teilfl.) 4070/6 (Teilfl.) 4070/7 (Teilfl.)	75 600 601 420 309 498 109 436 <hr/> 3071	B	I	0,3	921,3
2	Grünfläche Bestand	4069	1631	B	kein Eingriff	0	0
3	Versiegelte Flächen einschl. Gebäude	4070 (Teilf.) 4070/3 (Teilfl.) 4070/4(Teilfl.) 4070/6 (Teilfl.) 4070/7 (Teilfl.) 3480 4073/1	2796	B	kein Eingriff	0	0
Gesamtflächen m <sup>2</sup>			7427				
Eingriffsfläche m <sup>2</sup>			3071				
Ausgleichsfläche m <sup>2</sup>							<b>921,3</b>

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Die Kategorie des Bestandes und die Eingriffsschwere ergeben folgenden Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf m <sup>2</sup>
versiegelte bzw. bebaute Flächen		kein Eingriff
<b>Kategorie I</b> Gebiete mit geringer Bedeutung		
Grünflächen Bestand		kein Eingriff
artenarme Wiesenfläche	0,3	921,3
<b>Summe</b>		<b>921,3</b>

Für das Plangebiet ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 921.3 m<sup>2</sup>.

Als Kompensation für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt 921,3 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen bereitzustellen. Da die zur Verfügung stehende Fläche im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann, ist die Kompensation durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten zu lösen.

Der anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 921,3 m<sup>2</sup> 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.

Da der überwiegende Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan in artenarme Wiesenfläche erfolgt, soll der Ausgleich ökologisch wertvolle Grünflächen schaffen bzw. eine ökologische Aufwertung erfolgen. Somit sind die notwendigen Ausgleichsflächen von der Fläche L4 (Zielzustand nach Bebauungsplan „Ökokonto“: Viehweide mit reduziertem Viehbesatz, Bauminseln, Tümpel) aus dem Teilbereich B abzubuchen.

Die Schaffung der durch die Bebauung der Flst.-Nr. 4070 und 4070/2-8 Gemarkung Kempten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen einschließlich aller damit verbundenen Kosten gehen vollständig zu Lasten des Investors. Dies wird mit dem Investor vertraglich gesichert.

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurde geprüft, ob die Fläche der ehemaligen Hofstelle nicht für die Erweiterung der Badelandschaft genutzt werden sollte. Das KKV sieht langfristig keinen Flächenbedarf, der über das bereits zur Verfügung stehende Areal hinausgeht.

Geprüft wurde auch, die innere Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes zu führen. Diese Erschließungsform beansprucht deutlich mehr Fläche für die Anbindung der Grundstücke, da für die südlichen Grundstücke jeweils kleinere Stichwege nötig sind und damit die Versiegelung größer wäre wie mit einer mittigen Straßenanbindung.

## 7. Zusammenfassung

Mit der Entwicklung dieser Wohnbauflächen können kurzfristig Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser in einer integrierten Lage von Kempten angeboten werden. Mit dieser Nachverdichtung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche, für die in der näheren Umgebung alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind und die optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist, können die Umweltauswirkungen deutlich minimiert werden, gegenüber Bauland am Stadtrand.

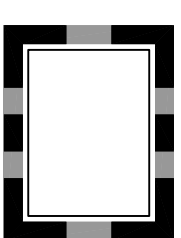
Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten vorgesehen, da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der Flächeninanspruchnahme der einzelnen Baumaßnahme und ist bei Eintritt des Eingriffes zu erheben.

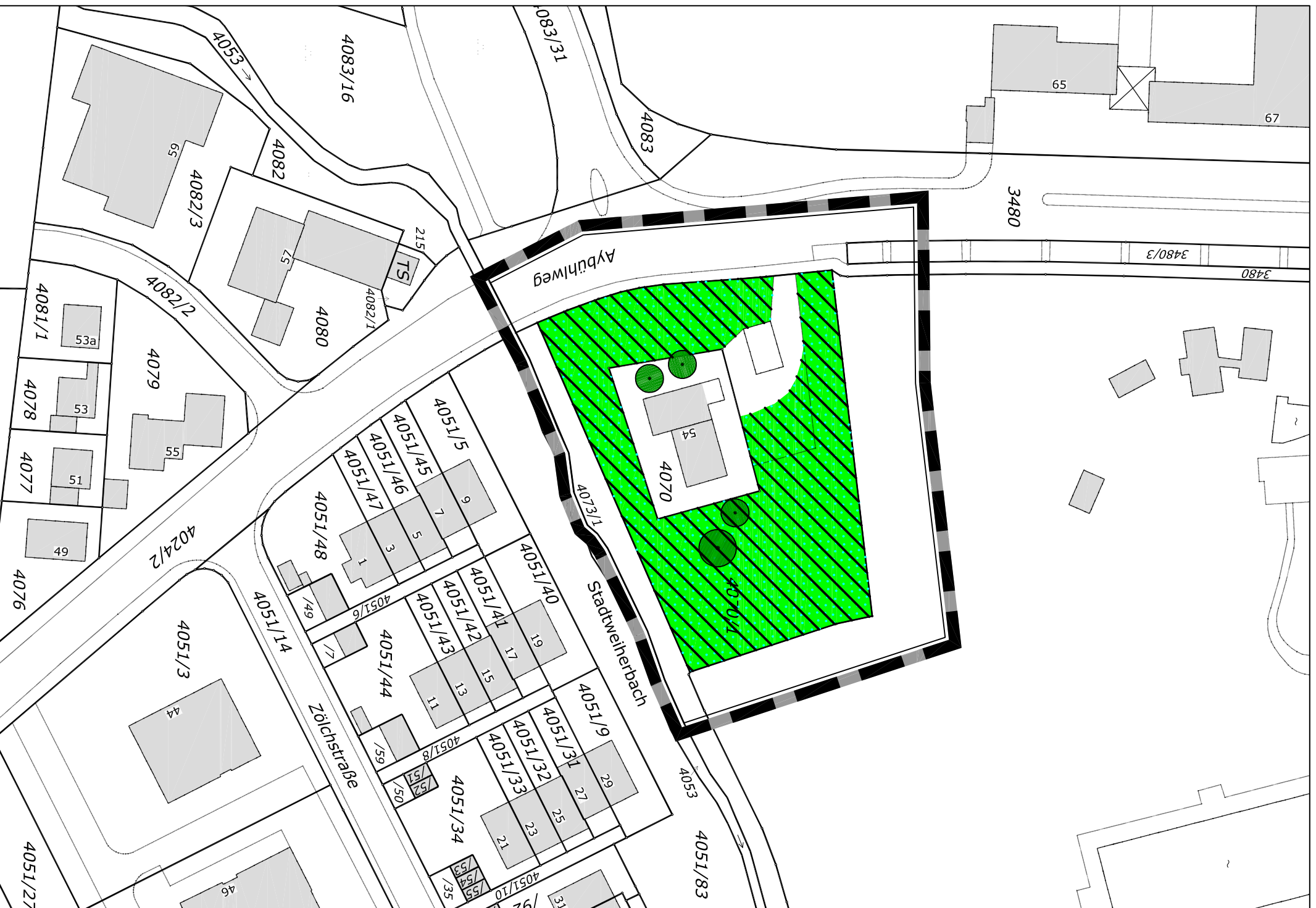
# Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand, Eingriffsfläche)

Bestandsbewertung:  
Kategorie I: 3 071 m<sup>2</sup>  
Artenarme Wiesenfläche

Eingriffsfläche: 3 071 m<sup>2</sup>  
Eingriffsschwere Typ B

 vorhandene Bäume

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Bebauungsplan südlich Cambomare,  
zwischen Aybühlweg, Cambomare und  
Stadtweiherbach

Anlage 1 zum Umweltbericht

Stadt Kempten (Allgäu),  
Stadtplanungsamt

12.06.2007