

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan
„Vierte Änderung Am Göhlenbach“

im Bereich des Edelweißweges zwischen Adenauerring und
der Straße „Am Göhlenbach“

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

19.10.2015

01.12.2015

03.03.2016

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	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	2
§ 5	Art der baulichen Nutzung	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung.....	3
§ 7	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	3
§ 9	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte.....	3
§ 10	Grünordnung	4
§ 11	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
§ 12	Immissionsschutz	4
4.3	Örtliche Bauvorschriften	6
§ 13	Dächer	6
§ 14	Einfriedungen.....	6
§ 15	Geländegestaltung / Stützmauern.....	6
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
Altlastenkataster		7
Bodendenkmäler		7
Grundwasser.....		7
Wasserversorgung		7
Schmutzwasser		7
Niederschlagswasser		8
Oberflächengewässer		8
Erdgasversorgung.....		8

Stromversorgung.....	8
Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung	8
Freihaltezone	9
Regelwerke.....	9
5 Begründung	10
5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
FNP / LP	10
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Göhlenbach“	10
5.2 Plangebiet.....	11
Lage / Größe.....	11
Topographische und hydrologische Verhältnisse	11
5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	11
Art der baulichen Nutzung	12
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
Stellplätze, Garagen.....	15
Freihaltezone	15
Flächen für die Landwirtschaft.....	15
Örtliche Bauvorschriften	16
Immissionsschutz / Altlasten.....	16
Ver- und Entsorgung.....	17
5.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	17
5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	18
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
Grünordnung	18
5.6 Kenndaten der Planung.....	19

5.7 Umweltbericht	20
5.7.1 Einleitung	20
Kurzdarstellung des Inhalts.....	20
Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	20
5.7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltaus- wirkungen bei Durchführung der Planung	21
5.7.2.1 Schutzgut Boden	22
5.7.2.2 Schutzgut Wasser	22
5.7.2.3 Klima / Luft	23
5.7.2.4 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	24
5.7.2.5 Mensch	25
5.7.2.6 Landschaftsbild	26
5.7.2.7 Kultur- und Sachgüter	26
5.7.2.8 Wechselwirkungen.....	26
5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	27
5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutz- rechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	27
5.7.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	27
5.7.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	27
5.7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	28
5.7.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	28
5.7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	28
5.7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
6 Anlagenverzeichnis	29

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 „Am Göhlenbach“ im Bereich des Edelweißwegs zwischen Adenauerring und der Straße „Am Göhlenbach“ als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist."

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-rechts vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1551).

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der

Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 3,3 ha.

§ 2 Bestandteile

Die vierte Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie den textlichen Festsetzungen mit Begründung und Umweltbericht vom 03.03.2016.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der vierten Änderung des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die vierte Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Flächen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Entsprechend §1 Abs. 5 und 9 BauNVO ist nur Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² zulässig.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist den zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 7 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Offene / abweichende Bauweise

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist im Plangebiet die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Hofflächen anzulegen.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den dafür speziell ausgewiesenen Flächen zulässig.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung. Im Übrigen gilt die Garagenstellplatzverordnung.

Zwischen den Garagen und Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von 5m einzuhalten.

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.

§ 9 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Gehrechte

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt. Zur Erschließung des Gebäudes Edelweißweg 20 und des landwirtschaftlichen Betriebs wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers festgesetzt.

§ 10 Grünordnung

Pflanzgebot

Die festgesetzte private Grünfläche ist mit einem Pflanzgebot versehen und der Planzeichnung zu entnehmen. Ohne nähere räumliche Einschränkungen sind in diesem Bereich Pflanzungen vorzunehmen bei Reduzierung der jetzt vorhandenen Grünstruktur.

Pflanzbindung

Im Plangebiet befinden sich neben schützenswerten Einzelbäumen, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet sind, öffentliche Grünflächen mit einer Pflanzbindung. Die Grünstruktur an sich in diesen Flächen ist grundsätzlich geschützt, bei Abgang einzelner Pflanzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die speziell geschützten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang müssen die Einzelbäume ersetzt werden.

Untersuchung potentieller Fledermausquartiere

Insbesondere die alten Obstbäume im Bereich der privaten Grünfläche auf Flurnummer 4028 könnten aufgrund ihres Zustands potentielle Fledermausquartiere sein. Bei Fällung dieser Bäume sind sie zunächst hinsichtlich möglicher Fledermausvorkommen zu untersuchen. Im Falle vorhandener Fledermausquartiere sind entsprechende Ersatzquartiere auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken) herzustellen. Asphalt- und Betonbeläge sind unzulässig. Zufahrten sollten möglichst aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen bestehen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

§ 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich des Eingriffs. Der Ausgleich findet ausschließlich auf dem Ökokonto der Stadt Kempten im Bereich zwischen Bucharts, Lugemanns und Stadtallmey statt, der dem Eingriff zugeordnet wird. Nach der Berechnung unter Kapitel 5.7.4.2 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,05 ha.

§ 12 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den KFZ-Verkehr auf dem Adenauerring wird entlang des Adenauerrings der bestehende Lärmschutzwall auf den Flurstücken 4058/74 sowie 4058/77-78 mit einer Höhe von mindestens 2,5m über dem natürlichen Gelände weiterhin festgesetzt. Die ge-

naue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die angegebenen Höhenpunkte über NN dürfen nicht unterschritten werden.

Zum Schutz des im südöstlichen Plangebiet liegenden Baufensters auf Flurnummer 4028 und 4028/1 ist ein Schallschirm mit einer Länge von 175m und einer Höhe von 4m über dem natürlichen Gelände zu errichten. Die Lage der wahlweise als Wand oder Wall oder einer Kombination aus beiden Maßnahmen auszuführenden Maßnahme ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An den in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Fassaden sind Fenster von Schlaf- und Ruheräumen unzulässig. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, sind die Fenster von Schlaf- und Ruheräumen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Dies betrifft alle Geschosse des Gebäudes Enzianweg 24 sowie die Ostseite des Gebäudes Enzianweg 14 (nur OG). Für den Fall von Sanierungsmaßnahmen ist bei den nicht nach Westen orientierten Außenbauteilen der Gebäude Enzianweg 14 und 24 auf erhöhte Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Lärmpegelbereich III-IV) zu achten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den KFZ-Verkehr im Bereich der Zu- und Ausfahrtsrampen und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen müssen die Rampen weitgehend umbaut werden. Die Schalter zum Betätigen der Garagentore sind auf Garagenniveau anzubringen.

Im Fall von Ersatzbauten oder Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden Edelweißweg 39 und 43 vor Errichtung des Lärmschutzwalls/-wand auf Flurnummer 4028 sind Fenster von Schlaf- und Ruheräumen nur an der vom Adenauerring abgewandten Seite zulässig sowie schalldämmende Lüftungsanlagen an den Schlaf- und Ruheräumen erforderlich.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 13 Dächer

Dachform/Dachneigung/Dachfarbe

Zulässig sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von 30-35 bei Gebäuden mit weniger als zwei Vollgeschossen, bei Gebäuden mit zwei und mehr Geschossen 35-40°. Die Satteldächer sind in Ziegeldeckungen in naturroten Tönen zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Auf Schrägdächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen in gleicher Neigung wie die Dachfläche (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig.

§ 14 Einfriedungen

Zu den Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind Mauern und Holzzäune bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 Meter, sowie Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig.

§ 15 Geländegestaltung / Stützmauern

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

Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht und Ansowie Abböschungen in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden. Ausnahmsweise kann bei ungünstigem Geländeverlauf eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 1m zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 16 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

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Kempten/ Umweltamt der Stadt Kempten) durchzuführen. Werden bei Aushubarbeiten Altlasten angetroffen, sind diese entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß zu entsorgen oder zu verwerten.

Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Grundwasser

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Private Trinkwasserversorgungen sind nicht bekannt. Eine neue Bebauung ist wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt im Bestand über den Anschluss an das Netz des Kemptener Kommunalunternehmens. Parallel zum Adenauerring verläuft z.T. auf Flur Nr. 4028 eine Hauptwasserleitung DN-600, zu der ein Mindestabstand von 3m eingehalten werden muss. Private Trinkwasserversorgungen sind nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage des KKK anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Die derzeit gültigen technischen Regelwerke M153 und DWA A 138 sind zu beachten. Niederschlagswasser das nicht versickert werden kann, ist gedrosselt über bestehende oder neue Regenwasserkanäle in den Göhlenbach (Zufluss zur Rottach) einzuleiten. Die DWA –Regelungen M 153 und A 117 sind dabei einzuhalten. Für eine zusätzliche Einleitungsmenge über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei evtl. Überschreitung des bereits genehmigten Einleitungsumfangs, sowie bei Neuerstellung eines Regenwasserkanales ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Erlaubnisfrei entsprechend NWFreiV sind Einleitungen von Niederschlagswasser, welche von befestigten Flächen kleiner 1000m² stammen und die Anforderungen der TREN OG bzw. TRENGW einhalten.

Oberflächengewässer

Ständig wasserführende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht mehr vorhanden. Vom ehemaligen Schlangenbach ist voraussichtlich nur am Rande des Parkplatzes im Südwesten des Planungsgebiets ein möglicherweise durch Niederschlagswasser gespeister, zeitweise wasserführender Graben übrig.

Änderungen des Bachlaufs, Eingriffe in den Uferbereich erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung.

Erdgasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgt über die Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt im Bestand über das Netz des AÜW. Im Bereich des Baufensters östlich des Edelweißweges verläuft ein Niederspannungskabel, welches ggf. im Rahmen einer Bebauung verlegt werden muss.

Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung

Im Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen direkt angrenzend an das Plangebiet. Mit vorübergehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen ist zu rechnen und die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Freihaltezonen

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz und Artikel 23 und 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz sind in der Bebauungsplanzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Außerhalb der Erschließungsbereiche der Ortsdurchfahrten dürfen längs der aufgeführten Straßen in den Bauverbotszonen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Abmessungen betragen jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn:

- 20m bei Bundes- und Staatsstraßen

In den Baubeschränkungszone nach §9 Abs. 2 FernStrG und Artikel 24 BayStrWG dürfen darüber hinaus bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde errichtet werden. Die Abmessung betragen jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn:

- 40m bei Bundes- und Staatsstraßen

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Bereiche dargestellt.

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie z.B. TA-Lärm, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 309-311 während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zwischen Edelweißweg und Adenauerring sind sonstige Gehölzstrukturen dargestellt. Entlang des Adenauerrings ist eine Freihaltezone dargestellt, die von Bebauung freizuhalten ist. Die im Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ festgesetzte Verbindung zwischen Edelweißweg und Adenauerring ist im seit 2009 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan nicht mehr enthalten.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Am Göhlenbach“

Die Bebauung nördlich des Edelweißweges liegt im Geltungsbereich des seit 09.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ ebenso wie der Edelweißweg selbst. Die Bestandsgebäude des landwirtschaftlich genutzten Anwesens südlich des Edelweißweges sind im vorliegenden Geltungsbereich neu hinzugekommen.

Neben städtebaulichen Festsetzungen zum Wohnungsbau sah der Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ einen direkten Anschluss des Edelweißweges an den Adenauerring vor. Mögliche Verkehrsbeziehungen wurden insbesondere in einer verbesserten Anbindung der nahegelegenen Sport- und Freizeitstätten (Cambomare, Tennisplätze, etc.), sowie in einer verbesserten Quartiersanbindung an das innerörtliche Straßennetz gesehen. Die entsprechende Verkehrsprognose ging von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (dtV) von 2.000 KFZ je 24 Stunden im Bereich des Edelweißweges aus. Im Jahr 1995 erfolgte der Ausbau des Edelweißweges in seiner heutigen Form. Anstelle eines Anschlusses an den Adenauerring wurde zunächst nur eine Wendepflanzung im östlichen Straßenabschnitt sowie eine daran anschließende Fußwegführung unter dem Ring hindurch Richtung Eggener Berg realisiert.

Zwischenzeitlich wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten hinsichtlich der Notwendigkeit einer Anbindung des Edelweißweges an den Adenauerring erneut gutachterlich untersucht. Die potentielle Anbindung des Edelweißweges an den Adenauerring wurde mittels Verkehrsmodell simuliert und verkehrlich bewertet. Grundlage bildete der Prognose-Nullfall 2025 aus dem integrierten Verkehrsentwicklungsplan der Modus Consult Ulm GmbH. Aufgrund der baulichen Situation des Rings mit einem vierstreifigen Ausbau mit Mittelrennung wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Umbaukosten des Knotenpunktes im Verkehrsgutachten eine Anbindung mit den Verkehrsrelationen „rechts rein“ und „rechts raus“ unterstellt. Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass in der Differenz zum Prognose-Nullfall 2025 die Netzergänzung des verlängerten Edelweißweges selbst eine Verkehrsnachfrage von ungefähr 1.200 Kfz/24 Stunden aufnimmt. Darüber hinaus werden „Haubensteigweg“ um rund 400 Kfz/24 Stunden, „Am Göhlenbach“ um ca. 600 Kfz/24 Stunden und der „Aybühlweg“ um ca. 200 Kfz/24 Stunden entlastet.

Aus der verkehrlichen Bewertung einer Anbindung des Edelweißweges an den Adenauerring geht hervor, dass die verkehrliche Wirksamkeit des verlängerten Edelweißweges mit einer Querschnittsbelastung von ca. 1.200 Kfz/24 Stunden als gering eingestuft werden kann. Die Verkehrsentlastungen am „Haubensteigweg“, am „Am Göhlenbach“ sowie am „Aybühlweg“ fallen mit 200 bis 600 Kfz/24 Stunden ebenfalls vergleichsweise marginal aus. Aus Sicht der Gutachter ist die verkehrliche Notwendigkeit der Umsetzung einer Anbindung des Edelweißweges an den Adenauerring somit nicht gegeben.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der vierten Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ wird im Westen durch die Straße „Am Göhlenbach“ und im Osten durch den Adenauerring begrenzt, im Norden schließt sich die Bebauung des Auri- kel-, Krokus- und Enzianwegs an, im Süden landwirtschaftliche Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 30.300 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet steigt von Osten nach Westen leicht an, fällt dann aber ab der Mitte des Gebietes wieder nach Westen ab.

Im Westen, an der Südgrenze des öffentlichen Parkplatzes verläuft ein Bach, der auch in der in der Planzeichnung dargestellt ist.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft ein verrohrter Bach, der ebenfalls Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen ist.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Aufgrund der fehlenden verkehrlichen Notwendigkeit der ursprünglich geplanten Anbindung des Edelweißweges an den Adenauerring soll der Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ an die aktuellen Belange der Verkehrsentwicklung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB angepasst werden. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Festsetzung des Edelweißweges in seinem jetzigen Bestand als öffentliche Verkehrsfläche ohne Anbindung an den Adenauerring. Ferner soll die Grünfläche am westlichen Rand des Flurstücks 4028 Gemarkung Kempten in ihrem Bestand geschützt werden. Mit der Festsetzung eines weiteren Baufensters soll eine innerstädtische Verdichtung erfolgen. Die Planung entspricht damit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans.

Art der baulichen Nutzung

Die vierte Änderung des Bebauungsplans übernimmt wie im alten Bebauungsplan festgesetzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Für die neu hinzugekommenen Flächen südlich des Edelweißweges wird ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie auch im Flächennutzungsplan vorgesehen. Entsprechend dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ und zur Konfliktvermeidung mit den bereits bestehenden Wohnnutzungen werden die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 nicht zugelassen.

Zum Satzungsbeschluss befindet sich im Geltungsbereich noch eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle. Nach Aussage des Eigentümers soll diese Nutzung jedoch kurzfristig aufgegeben werden. Eine entsprechende Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht damit der planungsrechtlichen Zielsetzung, die Flächen ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. In Allgemeinen Wohngebieten sind entsprechend der Baunutzungsverordnung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ allgemein zulässig. Dies entspricht auch dem von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2015, nachdem Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² zulässig sind. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibung sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

Der gutachterlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ nimmt dabei Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das überörtliche Einzugsgebiet von Kempten wahr.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen, sind in der „Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert:

Kategorie	Was?
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parfümeriewaren ▪ Büroartikel ▪ Spielwaren ▪ Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien ▪ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires ▪ Sportbekleidung u. -schuhe, kleinteilige Sport- u. Campingartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation ▪ Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik ▪ Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware ▪ Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren ▪ Uhren, Schmuck
Nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak) ▪ Drogeriewaren, Kosmetik ▪ Apothekenwaren ▪ Sanitärwaren (mit Abwägungsspielraum b. Handwerksbetrieben) ▪ Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schulbedarf ▪ Zeitungen / Zeitschriften, Lotto / Toto ▪ Optik, Hörgeräteakustik
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	nicht vorstehend genannte Sortimente

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Nahversorgungszentrum an der Lindauer Straße liegt in der Nähe des Plangebiets, das Plangebiet selbst liegt aber nicht mehr innerhalb des Nahversorgungszentrums. Im Plangebiet gibt es nur eine größere Fläche, für die theoretisch nach entsprechender Umgestaltung der Bestandsgebäude Anfragen zur Ansiedlung von Einzelhandel kommen könnten.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei den Kemptener Nahversorgungsstandorten ebenso wie dem zentralen Versorgungsbereich um funktionierende Versorgungsschwerpunkte. Mit dem Ausschluss bestimmter Einzelhandelsformen im Bebauungsplan steht der Kommune ein planungsrechtliches Instrument zur Verfügung, um die Versorgungsbereiche in ihrer Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen im Umkehrschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Von einer wesentlichen Gefährdung für innerstädtische Einkaufslagen ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrene geeigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets würde nicht dem Schutz der „Einkaufsinnenstadt“ dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich. Gleichzeitig wird er jedoch durch die Einschränkungen der Baunutzungsverordnung im Plangebiet begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Große Teile des Plangebiets sind bereits bebaut. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich in diesen Bereichen am alten Bebauungsplan bzw. an den tatsächlich realisierten Maßen. Insbesondere die Zahl der Vollgeschosse wurde durch die meisten Baukörper gegenüber dem alten Bebauungsplan überschritten, weshalb hier eine Anpassung erforderlich war.

Im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung wurden in Anlehnung daran auch die Werte für das letzte noch in Teilen freie Grundstück im Geltungsbereich festgesetzt. Auch dort sind bereits durch das landwirtschaftliche Anwesen die überwiegenden Bereiche bebaut, lediglich ein zusätzliches Baufenster wurde in dem Bereich entwickelt.

§ 17 Abs. 1 BauNVO definiert die Obergrenze für die GRZ in einem allgemeinen Wohngebiet mit 0,4. Dieser Wert entspricht auch dem Bestand der Umgebungsbebauung, weshalb er entsprechend festgesetzt wurde. Die GFZ bleibt mit Werten zwischen 0,8 und 1,2 überwiegend unter dem möglichen Höchstwert, da sie der vorhandenen Dichte entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Auch hier lagen zahlreiche geringfügige Überschreitungen im Bestand vor, so dass die Baufenster an den Bestand angepasst wurden. Weiterhin übernommen wurde entsprechend dem Bestand die offene Bauweise.

Ein neues Baufenster ist im Bereich der derzeit noch landwirtschaftlichen Hofstelle hinzugekommen. Aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gründen wurde entlang der Grundstücksgrenze eine private Grünfläche in erheblichem Ausmaß festgesetzt (entsprechende Begründung siehe Grünordnung). Um diesen Eingriff in das Eigentum in Form einer nicht vorhandenen Bebaubarkeit dieser Fläche auszugleichen wurde im Gegenzug eine außerordentlich großes Baufensters um den vorhandenen Bestand festgesetzt. Dieses Baufenster ermöglicht, auch wenn derzeit keine entsprechenden Planungen vorliegen, eine wirtschaftlich attraktive Ausnutzung des gesamten Grundstücks gegenüber den Beschränkungen im Bereich der privaten Grünfläche. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich auch in diesem Bereich an der Baunutzungsverordnung bzw. der Umgebungsbebauung.

Erschließung / Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Edelweißweg, der als Stichstraße mit Wendehammer allein die Erschließung der anliegenden Gebäude vornimmt. An das übergeordnete Straßennetz ist das Plangebiet im Wesentlichen über die Straße „Am Göhlenbach“ angebunden. Im Osten verläuft unmit-

telbar angrenzend der Adenauerring. Das landwirtschaftliche Anwesen verfügt über einen direkten Verkehrsanschluss an den Adenauerring. Dieser genießt trotz der erforderlichen Immissionsschutzvorkehrungen Bestandsschutz. Die Fußwegeverbindung des Plangebiets wird vor allem durch eine vorhandene Unterführung unter dem Adenauerring sichergestellt. Nach Norden in Richtung Enzianweg und Krokusweg bestehen weitere Fußwegeverbindungen. Im Verbindungsbereich zwischen Edelweißweg und Enzianweg verläuft eine Fußwegeverbindung, z.T. über private Flächen. In diesem Bereich sind ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgers festgesetzt. Zur Erschließung der Flurnummer 4820/1 ist ein Geh- und Fahrrecht an der Südseite des Edelweißweges festgesetzt.

Stellplätze, Garagen

Im westlichen Bereich des Edelweißweges nahe der Straße „Am Göhlenbach“ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Weitere öffentliche Stellplätze sind im Verlauf des Edelweißwegs vorhanden. Die Parkierung der Anwohnerstellplätze erfolgt vorwiegend in Tiefgaragen bzw. einem Garagenhof sowie privaten Stellplätzen und Garagen.

Freihaltezone

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan und der gesetzlichen Grundlagen ist entlang des Adenauerrings eine Anbauverbotszone dargestellt. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend übernommen. Sie weist eine Tiefe von 20 auf, gemessen vom Außenrand der Fahrbahn und verläuft deckungsgleich mit der festgesetzten privaten Grünfläche.

Flächen für die Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Flächen für die Landwirtschaft in Anwendung von § 201 BauGB eingeschränkt auf Nutzungen der Wiesen- und Weidewirtschaft. Diese Beschränkung entspricht dem derzeitigen Nutzungsstand. Die Einschränkung erfolgt zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung von § 50 BImSchG. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen - und somit auch Bebauungspläne - fordern, für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Der Beachtung dieses Optimierungsgebots kommt im Rahmen der planerischen Abwägung besonderes Gewicht zu. Es schränkt die planerische Gestaltungsfreiheit ein, weil diese gesetzliche Vorgabe bei der Gewichtung der Belange beachtet werden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 22. März 1985, BVerwGE 71, 163, 165; BayVGh, Urteil vom 9. Februar 1998 - 15 N 97.3241). Ein Bebauungsplan verfehlt deshalb seine Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wenn er unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG dem Wohnen dienende Gebiete anderen Grundstücken so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht so weit wie möglich vermieden werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Januar 2002, BRS 65 Nr. 9) und er durch seine Festsetzungen einen künftigen Konflikt vorprogrammiert, statt ihm vorzubeugen (vgl. BayVGh, Urteil vom 11. Juli 1994, BRS 56 Nr. 19). Dies ist insbesondere der Fall, wenn ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Im-

missionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störepfindliches Wohngebiet hineingeplant wird und dadurch erst die Notwendigkeit für die Berücksichtigung von Vorbelastungen entsteht. Ohne Begrenzung der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen würde in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht die Wohngebietsqualität verändert und faktisch auf diejenige eines Dorfgebietes herabstufte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Februar 2003, Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116; BayVGH, a.a.O.), da in allgemeinen Wohngebieten landwirtschaftliche Betriebe nicht zulässig sind, weil sie bei typisierender Betrachtung das Wohnen in einem derartigen Gebiet stören. Ein allgemeines Wohngebiet, in dem Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe, wie in einem Dorfgebiet zulässig sind, stellt keinen zulässigen Gebietstyp nach der Baunutzungsverordnung dar (vgl. Bay VGH, a.a.O.; OVG Nds., Urteil vom 4. Januar 1983, BRS 40 Nr. 34). Aus diesem Grund wird gemäß § 201 BauGB die Zulässigkeit der landwirtschaftlichen Nutzungen auf die wohnverträglichen Nutzungsarten Wiesen- und Weidenwirtschaft begrenzt. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen – etwa durch die Immissionen intensiver Tierhaltung – werden unter Berücksichtigung einer unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten weitergehenden sinnvollen Nutzung der Flächen weitestgehend minimiert.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform, Dachneigung und Dachfarbe

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen zielen daraufhin ab, die Höhenentwicklung der Gebäude unter Berücksichtigung der gewünschten Geschossflächenzahlen auf ein technisch mögliches Mindestmaß zu reduzieren und eine einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Festsetzung zur Dachfarbe entspricht der Umgebungsbebauung.

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.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Die Festsetzungen dienen dazu, städtebaulich störende Wirkungen im Dach- und Fassadenbereich zu vermeiden.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen:

Mit der Rücknahme der Verbindungsfunktion des Edelweißweges zwischen der Straße „Am Göhlenbach“ und dem Adenauerring werden auch die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm reduziert. Dennoch liegt das Wohngebiet weiterhin in unmittelbarer Nähe zum Adenauerring, durch den weiterhin Anforderungen an den Immissionsschutz bestehen. Die entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ wurden daher im vorliegenden Bebauungsplan z.T. übernommen. Einzelne Festsetzung, die aus der erhöhten Belastung des Edelweißweges im Falle einer Durchführung bis zum Adenauerring resultierten, konnten zurückgenommen werden. Gleichzeitig müssen auch für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen im Bereich der Flurnummer

4028 weitere Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden, die entlang des Adenauerrings in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Nach entsprechenden Berechnungen können mit einer Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls mit einer Gesamthöhe von vier Metern entlang des Adenauerrings auf der Flurnummer 4028 die Immissionsschutzvorkehrungen sowohl für die Bestandsgebäude als auch für neue Bauvorhaben eingehalten werden. Zusätzliche passive Maßnahmen sind in dem Fall nicht erforderlich.

Auch für die Gebäude Edelweißweg 39 und 43 würde die Lärmschutzvorkehrung eine wesentliche Verbesserung bedeuten. Im Falle von Sanierungsmaßnahmen oder Ersatzbauten vor Errichtung der Immissionsschutzvorkehrung sind an den Gebäuden zusätzliche passive Maßnahmen erforderlich. Auch für die Gebäude Enzianweg 14 und 24 müssen zusätzliche passive Maßnahmen festgesetzt werden.

Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Kemptener Kommunalunternehmen.

Abwasserentsorgung:

Der überplante Bereich wird schmutzwasserseitig an das bestehende Kanalnetz der Stadt Kempten (KKU) und damit an die zentrale Kläranlage angeschlossen. Mit diesem Anschluss ist eine, dem Stand der Technik entsprechende Reinigung der Schmutzwässer gewährleistet.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt durch die AÜW (Allgäuer Überlandwerke).

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet ist durch das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom erschlossen und der Kabel Deutschland GmbH erschlossen.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt durch die Erdgas Schwaben GmbH.

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:

- Die vorhandene Grünfläche entlang der Grundstücksgrenze zum Adenauer-ring wird durch den Bebauungsplan festgesetzt und geschützt und trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung innerhalb des Plangebietes bei
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird ferner ein verdichteter Wohnungsbau mit kompakten, energieeffizientem Baukörper ermöglicht

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze zu berücksichtigen.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Vorhabens erfolgt in der vorliegenden Begründung anhand des Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung unterschiedlicher grünordnungsbezogener Maßnahmen. Als Minimierungsmaßnahme wird Grünfläche in Nord-Südorientierung entlang der Grundstücksgrenze von Flurnummer 4028 westlich des Adenauerrings durch den Bebauungsplan festgesetzt und geschützt.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, ist die erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt worden (siehe Umweltbericht Kapitel 5.7). Diese resultiert aus einer ermittelten Eingriffsfläche von 528m² und ein daraus abgeleitete Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von 475,2m².

Die Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Anrechnung auf das Ökokonto, im Bereich zwischen Bucharts, Lagemanns und Stadtallmey.

Grünordnung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich gezeigt, dass die zunächst als potentielle Biotopfläche bewertete Fläche im nördlichen Bereich der Flurnr. 4028 nicht als solche einzustufen ist. Die dort vorhandenen Obstbäume befinden sich nach fachlicher Einschätzung in keinem erhaltenswerten Zustand so dass ein entsprechender Baumschutz nicht passend ist. Dennoch soll die private Grünfläche, auch aus Sicht des Eigentümers, über die ganze westliche Grundstücksgrenze als solche erhalten bleiben. Städtebaulich stellt sie einen Übergangsbereich zwischen Adenauerring und Wohnbebauung dar, in dem gleichzeitig die Anbauverbotszone entlang des Adenauerrings verläuft, die von Bebauung freizuhalten ist. Sie setzt als vom Ring gut wahrnehmbare begleitende Grünstruktur den im Norden bereits vorhandenen Grünstreifen weiter nach Süden fort. Gleichzeitig müssen in diesem Bereich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorgenommen werden. Die festgesetzte private Grünfläche weist bereits im Bestand zahlreiche Bäume und Sträucher auf. Mit

dem dargestellten Pflanzgebot soll die vorhandene Grünstruktur langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Ohne einzelne Bäume zu schützen ist bei Abgang einzelner Bäume eine vergleichbare Ersatzpflanzung frei innerhalb der Grünfläche vorzunehmen.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche wird dieser Bereich des Grundstücks für eine Bebauung ausgenommen. Um diesen Nachteil auszugleichen, wurde ein entsprechend großes Baufenster um den Bestand ausgewiesen.

Des Weiteren werden die im Plangebiet im Bestand vorhandenen Grünstrukturen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Edelweißweg, im Bereich des Krokusweges, sowie im Bereich des begrünten Schallschutzwalles am Adenauerweg gesichert.

Zum Schutz potentieller Fledermausquartiere im alten Baumbestand auf der Streuobstwiese im nördlichen Bereich der Flurnummer 4028 sind bei Fällung der Bäume diese hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere zu untersuchen. Sobald Quartiere vorhanden sind, sind auf dem Grundstück entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen. Mit dieser Festsetzung wird der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen, die im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung eingegangen ist.

5.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	30.327 m ²
Allgemeines Wohngebiet	18.884 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	5.350 m ²
Private Verkehrsfläche	68 m ²
Öffentliche Grünfläche	2.678 m ²
Private Grünfläche	2.586 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	670 m ²

5.7 Umweltbericht

5.7.1 Einleitung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist auf Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hervorgerufen werden, anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. So ist dort auch zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG durch den Bauleitplan vorbereitet wird sowie ob und wie dieser vermieden und ausgeglichen werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Auch bei der Überplanung bestehenden Baurechts muss geprüft werden, ob ein Eingriff vorliegt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das bisherige auf dem Grundstück durch den Bebauungsplan „Am Göhlenbach“ gesicherte Baurecht wird durch die Bebauungsplanänderung überplant und ergänzt. Da durch die Neuplanung auch ein zusätzlicher Eingriff in Teilbereichen des Plangebietes erfolgt ist eine planungsrechtliche Bewältigung im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich.

Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan die geänderte Verkehrsführung angepasst werden. Der zunächst als potentielle Biotopfläche eingestufte nördliche Bereich der Flurnummer 4028 konnte nach fachkundiger Untersuchung nicht als solcher gerechtfertigt werden. Dennoch soll die vorhandene Grünfläche auch in ihrem weiteren Verlauf nach Süden aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen gesichert und erhalten werden. Die bislang geplante Verkehrsführung ist nach aktueller Verkehrsuntersuchung nicht mehr erforderlich und soll an den Bestand angepasst werden. Gleichzeitig wird eine bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit bereits bestehenden Wohneinheiten in das Plangebiet mit eingezogen und damit Wohnbauland im Bereich einer kleinen Ortsabrundung geschaffen.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung (BBodSchG)**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die **Vorgabe der Natur-**

schutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsplan Bayern

LEP 3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung:

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Weiterhin sind die Ziele des **Regionalplans 16 Allgäu** zu beachten. Die Stadt Kempten wird hier als Oberzentrum benannt und hat somit eine wichtige Bedeutung zur Versorgung des Umlands und der Region.

Als für die Planung relevante Ziele sind zu nennen:

In allen Gemeinden der Region soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V, Abs. 1.2 Z). Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Region in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig (B V, Abs. 1.3 Z).

B V 1.3 (Z) - Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das gegenständliche Plangebiet ist von kartographisch dargestellten regionalplanerischen Vorgaben des Regionalplans nicht betroffen.

Das vorgenannte Ziel, neue Bauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, entspricht dem Planvorhaben.

Der **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit ergänzenden Grünstrukturen dar. Diese Darstellungen werden durch die gegenwärtige Planung umgesetzt. Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten von Kempten und umfasst ca. 3,3 ha.

5.7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, wird im Anschluss eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durchgeführt.

5.7.2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen bereits versiegelte Flächen. Nördlich des Edelweißweges wurden auf Grundlage des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ alle Grundstücke bebaut. Die Straße selbst ist abweichend vom bisherigen Bebauungsplan mit einem Wendehammer hergestellt. Südlich des Edelweißweges befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle, die in Teilbereichen erweitert werden soll. Zwischen Wendehammer und Adenauerring liegt eine Streuobstweise.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der bereits überwiegend versiegelten Bereiche wird durch die Änderung des Bebauungsplans nur eine geringe zusätzliche Versiegelung hinzukommen. Durch die Rücknahme der ursprünglich geplanten Verbindung zwischen Edelweißweg und Adenauerring kommt es in diesem Bereich zu einer Reduzierung der Versiegelung. Die zu erwartenden Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt wird.

Die bebaubare Fläche wird nur um ein Baufenster erweitert, in dem sich das Maß der baulichen Nutzung an §17 der BauNVO orientiert. Die Beeinträchtigung wird daher als gering erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 2 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

5.7.2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen.

Grundwasser

Aufgrund der topographischen Situation im Plangebiet ist nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Ggf. sind Eingriffe in Stau- oder Schichtwässer möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchti-

gungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es ist deshalb von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ähnlich wie in Bezug auf das Schutzgut Boden, ist auch beim Schutzgut Wasser die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da eine verringerte Sickerleistung des Bodens die Grundwasserneubildung negativ beeinflussen könnte. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung ist, ist von geringen Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten sind durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit möglich. Daher wird von mittleren Auswirkungen ausgegangen.

Ergebnis

Tab. 4 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächen-gewässer	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Grundwasser	gering	gering	mittel	gering

5.7.2.3 Klima / Luft

Beschreibung

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (Plangebiet ca. 665 müNN) und durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen beeinflusst. Die Stauwirkung in diesem Bereich führt zu den recht hohen Niederschlägen mit 1300 mm/a. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist mit 6,7°C relativ niedrig.

Aus kleinklimatischer Sicht stellen die an den Geltungsbereich anschließenden Grünflächen sowie die größeren zusammenhängenden Freiflächen der Hofstelle Kaltluftbildner dar. Die Bedeutung der Flächen wird durch die mögliche zusätzliche Bebauung geringfügig gemindert.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Osten unmittelbar angrenzend verläuft der stark befahrene Adenauerring. In den übrigen Richtungen schließen v.a. Wohnnutzungen an, von denen keine Emissionen zu erwarten sind. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Untersuchungsgebiet werden die Emissionsverhältnisse hauptsächlich vom Kfz-Verkehr bestimmt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese temporären Belastungen können jedoch als gering erheblich bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Kleinklima und die Lufthygiene sind zwei wesentliche Kriterien zu überprüfen. Dabei handelt es sich um die Lage und Struktur der bebauten Flächen in Hinblick auf die kleinklimatische Situation und die verbleibenden klimarelevanten Freiflächen, die Strukturierung und Durchgrünung der verbleibenden Flächen insbesondere im Hinblick auf die Durchgrünung mit Großbäumen, Anteil an Grünflächen und Dachbegrünung.

Durch die zukünftige geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen büßt die Fläche nichts ihrer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ein. Insgesamt wird deshalb mit niedrigen anlagebedingten Beeinträchtigungen gerechnet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Schaffung einer Wohnnutzung im Plangebiet als gering einzustufen.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

5.7.2.4 Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Biotopbereiche. Auch die zunächst als potentiell Biotop eingestufte bestehende Streuobstwiese kann als solche nicht bestätigt werden. Sie ist dennoch ebenso wie die südlich anschließende Grünfläche als private Grünfläche geschützt. Im Bebauungsplan sind städtebaulich oder naturschutzrechtlich besonders wichtige Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Bau- und anlagebedingte Auswirkung

Mit der Ausweisung eines neuen Baufensters auf Flur 4028 findet nur eine kleinflächige Verringerung der Grünfläche statt. Tiere und Pflanzen sind daher nur im geringen Maße von der Planung betroffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind geringfügige Beeinträchtigungen durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter möglich. Eine gravierende Beeinträchtigung der neuen Grünflächen wird jedoch nicht erwartet. Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere ist nicht zu erwarten.

Spezieller Artenschutz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist davon auszugehen, dass bauanlagen- oder betriebsbedingt keine streng geschützten Arten betroffen sind. Verbots-Tatbestände gemäß § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Es ist daher kein Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) zu erstellen.

5.7.2.5 Mensch

Lärm

Beschreibung

Die schalltechnische Situation im Geltungsbereich wird derzeit durch die Nähe zum verkehrlich hoch belasteten Adenauerring geprägt.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial kommen. Da es sich nur um ein zusätzliches noch unbebautes Baufenster handelt, sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

In Bezug auf den Immissionsschutz ist neben der möglichen Belastung für bestehende angrenzende Wohnnutzungen auch zu beurteilen, in wie weit eine positive Wohnqualität für mögliche zukünftige Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist. Im Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen, die durch eine Bebauung des neu festgesetzten Baufensters nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Insgesamt wird durch die Rücknahme der ursprünglich als Verbindungsstraße geplanten Edelweißwegs eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut Mensch – lärm erzielt. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch – Lärm sind nur gering zu erwarten.

Erholung

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat aufgrund der Lage und Qualität der Freiräume und unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten. Im Stadtgebiet sich befindliche Erholungsbereiche werden durch die Planung nicht tangiert.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - Lärm

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - Erholung

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

5.7.2.6 Landschaftsbild

Beschreibung

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist das Schutzgut Landschaftsbild von der Planung nicht betroffen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ erfolgt kein wesentlicher, über das bisherige Baurecht hinausgehender, Eingriff in das Schutzgut.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

5.7.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie z.B. Boden- oder Baudenkmäler, sind im Geltungsbereich nicht bekannt

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vierte Änderung des Bebauungsplans „Am Göhlenbach“ erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut.

Ergebnis

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

5.7.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden. Durch die vierte Änderung des Bebauungsplans werden darüber hinaus mögliche Wechselwirkungen nicht stärker tangiert als im bisherigen Baurecht.

5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der bestehende Umweltzustand im Plangebiet voraussichtlich unverändert.

5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.7.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Flora und Fauna / Landschaftsbild

- Neufestsetzung zum Erhalt der schützenswerten Baum- und Strauchstrukturen im Bereich Flur 4028.
- Festsetzung der vorhandenen sonstigen Grünstrukturen im Plangebiet

Schutzgut Mensch

- Festsetzung des bestehenden Lärmschutzwalls auf Flur 4058/74 Gem Kempten.
- Festsetzung zusätzlicher Lärmschutzeinrichtungen auf Flur 4028

5.7.4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a 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 Stadt Kempten wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Bewertung des Ausgangszustands

Der noch nicht bebaute Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Grünfläche (Streuobstwiese) eingestuft. Gemäß Leitfaden ist er damit der Kategorie I (Flächen mit geringer/mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung) zuzuordnen.

Als Eingriffsflächen werden nur die Flächen bezeichnet, auf denen neues Baurecht geschaffen wird. Dabei bleiben Flächen mit bestehender Versiegelung unberücksichtigt. Mit einer zulässigen GRZ von 0,8 wird der Eingriff dem Eingriffstyp A (GRZ >0,35 mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad) zugeordnet. Betroffen sind Bereiche der Kategorie I (Obstwiese, Grünland). Aus der Überlagerung der Eingriffstypen mit der Wertkategorie der Fläche ergibt sich gemäß Leitfaden folgender Ausgleichflächenbedarf:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Flst. Nr.	Wert-Kategorie	Eingriffs-typ	Eingriffs-fläche (m ²)	Kompen-sationsfaktor	Ausgleichs-bedarf (m ²)
4028 (Teilbe-reich)	I	A	720 m ²	0,4	288 m ²
4028 (Teilbe-reich)	I	A	877 m ²	0,3	263 m ²
Gesamtfläche					551 m ²

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde ein mittlerer Kompensationsfaktor gewählt. Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 1597m² ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 551m², der in die Abwägung einzustellen ist.

Der komplette Ausgleich erfolgt durch Anrechnung auf dem Ökokonto der Stadt Kempten.

5.7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch den Bestand und die Abweichung zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan haben sich keine abweichenden Planungen ergeben.

5.7.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung:

- Biotopkartierung der Stadt Kempten (Allgäu), Stand 2009
- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003
- Stadt Kempten, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Verfahren traten keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken auf.

5.7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sind bezogen auf die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen zu empfehlen. Die Überwachung erfolgt fachamtsbezogen.

5.7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlage- bedingten Auswirkungen	Betriebs- bedingten Auswirkungen	
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	mittel	gering
Oberflächenwasser	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch Erholung	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Landschaftsbild	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt
Kultur- und Sach- güter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Modus Consult GmbH, Verkehrstechnische Untersuchung, Fassung vom 04. Mai 2015