

Stadt Kempten (Allgäu)

10. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“

einfacher Bebauungsplan im Bereich der Tom-Mutters-Schule, der Astrid-Lindgren-Schule und des Kindergartens Schwalbennest

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

16.06.2015

04.02.2016

03.05.2016

02.08.2016

Rechtskraft: 21.10.2016

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	Außerkrafttreten eines Bebauungsplans.....	2
§ 4	Inkrafttreten des Bebauungsplans	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
§ 5	Art der baulichen Nutzung	3
§ 6	Maß der baulichen Nutzung.....	3
§ 7	Bauweise.....	3
§ 8	Stellplätze und Nebenanlagen	4
§ 9	Verkehrsflächen	4
§ 10	Grünordnung	4
§ 11	Niederschlagswasser	5
§ 12	Flächen für Abgrabungen.....	5
§ 13	Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	5
§ 14	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
§ 15	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
§ 16	Eingriffs- und Ausgleichsflächen	6
§ 17	Werbeanlagen	6
§ 18	Höhenlage baulicher Anlagen	7
§ 19	Ordnungswidrigkeit.....	7
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
§ 20	Dächer	7
§ 21	Fassadengestaltung	7
§ 22	Geländegestaltung / Stützmauern.....	7
§ 23	Abstandsflächen	8
§ 24	Ordnungswidrigkeit.....	8

4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
	Private Verkehrsfläche.....	8
	Hochwasserrückhaltebecken	8
	Flächen für private Sport- und Spielanlagen	8
	Zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	8
	Abgrabungen des Geländes.....	9
	Altlastenkataster	9
	Abwasserbeseitigung.....	9
5	Begründung	11
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
	FNP / LP	11
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan.....	11
5.2	Plangebiet.....	11
	Lage / Größe.....	11
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	12
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	12
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Nebenanlagen.....	15
	Grünordnung	16
	Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
	Abgrabungen	18
	Werbeanlagen	18
	Höhenlage baulicher Anlagen	18
	Flächen für private Sport- und Spielanlagen.....	18
	Immissionsschutz / Altlasten.....	18
	Örtliche Bauvorschriften	21
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
	Ver- und Entsorgung.....	22
5.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	24
5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	25
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
	Grünordnung und Artenschutz.....	28
5.6	Kenndaten der Planung.....	29
5.7	Umweltbericht	30
	5.6.1 Einleitung	30
	5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	31

5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	40
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	40
5.6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.6.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	42
5.6.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	43
5.6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
6	Anlagen	44

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 10. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ im Bereich der Tom-Mutters-Schule, der Astrid-Lindgren-Schule und des Kindergartens Schwalbennest als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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. 1548).

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, Zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des BaukammernG, des G über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24. 7. 2015 Inhaltsübersicht, Art. 84 mWv 1. 8. 2015 (GVBl S. 296).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 36.700 m².

§ 2 Bestandteile

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 02.08.2016. Zum Umweltbericht zählt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom September 2015.

§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ treten im Geltungsbereich der 10. Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Thingers-Nord Urplan“, „Thingers-Nord 1. Änderung“ sowie „Thingers-Nord 6. Änderung“ außer Kraft.

§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ 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 Bebauungsplanzeichnung mit SO bezeichneten Bauflächen werden als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen“.

Dieses Sondergebiet dient vorwiegend dazu verschiedene Einrichtungen und bauliche Anlagen wie Schulgebäude, Tagesstätte und Kindergarten unterzubringen.

Zulässig sind Wohnungen für Menschen mit Behinderungen. Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl als Höchstmaß gilt für die jeweiligen Baugrundstücke.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl als Höchstmaß ist für die jeweiligen Baugrundstücke einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt für das jeweilige Baufenster als Höchstmaß.

Oberkante Attika OA

Die Höhe der Gebäude mit Flachdach wird über die Oberkante Attika in Meter ü. NN entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Abgrenzung des Maßes

Die Abgrenzung des Maßes der Nutzung ist in der Planzeichnung eingetragen.

§ 7 Bauweise

abweichende Bauweise

Die in der Nutzungsschablone eingetragene Bauweise gilt für das jeweilige Baufenster. Unter abweichende Bauweise sind Gebäude zu verstehen, die länger als 50 m sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen ist nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die festgesetzten privaten Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

§ 9 Verkehrsflächen

Zufahrten

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden die Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche in der Lage festgesetzt.

§ 10 Grünordnung

Freiflächen:

Außerhalb der befestigten Wege, Terrassenbereiche sowie Spiel- und Sportflächen sind private Freiflächen zu begrünen. Soweit Flächen nicht mit Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden, sind diese als Kräuterriesen anzulegen und extensiv zu pflegen (2-3 Mahd pro Jahr und keine Düngung).

Bestandsbäume:

Die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei notwendigen Nachpflanzungen sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. zu pflanzen.

Pflanzgebot Laubbäume in privaten Flächen

Im Bereich der privaten Flächen sind entsprechend der Eintragung der Planzeichnung Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 16/18 m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Baumstandorte müssen eine Fläche von min. 10 m² umfassen, die offen (mit Kräuterriese oder Kleeuntersaat) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: ca. 40 cm Oberboden, ca. 60 cm Rohboden. Die Gehölze sind bei Bedarf mit einem Drahtgeflecht in ausreichendem Abstand um den Stamm vor Biberfrass zu schützen.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Robinia pseudoacacia (Scheinakazie)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus spaethii (Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus in Sorten (Apfelbäume)
Pyrus in Sorten (Birnbäume)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Gemeine Eberesche)
Salix cinerea (Asch-Weide)
Salix aurita (Salbei-Weide)
Salix daphnoides (Reif-Weide)

Diese Pflanzliste gilt auch für Nachpflanzungen für gefälltete Bestandsbäume.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

§ 11 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

§ 12 Flächen für Abgrabungen

Bei der Umgrenzung Flächen für Abgrabungen darf das Gelände auf maximal 706,30 m ü. NN abgegraben werden.

§ 13 Bindung für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit punktierten Linien umgrenzten Flächen sind alle Bäume ab 50 cm Stammumfang – ausgenommen Nadelgehölze – sowie Hecken aus heimischen Gehölzen zu erhalten.

Ausnahmsweise kann die Fällung von Bäumen beantragt werden, wenn das Verbot zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Erlaubnis mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt insbesondere wenn bei Baumkrankheiten ihre Erhaltung nicht mehr möglich ist oder der Bestand bzw. die Nutzbarkeit eines vorhandenen Gebäudes unzumutbar beeinträchtigt wird. Bei einem Wegfall von im Bebauungsplan festgesetzten Bäumen und Sträuchern sind die Bäume gemäß Pflanzliste nach § 10 und wegfallende Sträucher nach folgender Pflanzliste zu ersetzen.

Es sind folgende Arten von Sträuchern (verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100) zu verwenden:

Amelanchier lamarckii (Kupferfelsenbirne)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)

Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

§ 14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung umgrenzten Flächen sind Sträucher aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste in § 13 dieser Satzung anzupflanzen.

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

Bei der Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden, die für Insekten und damit auch für die Fledermäuse nicht anziehend wirken (z.B. LED). Es ist sicherzustellen, dass in den Abendstunden wenig Beleuchtung stattfindet.

Im Zuge der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grund- und/oder Oberflächenwasser gelangen.

Die Fledermausroute ist von Behinderungen freizuhalten und durch Leiteinrichtungen zu verbessern. Während der Bauphase darf die Zufahrt zum künftigen Baugelände nicht mit Baumaschinen etc. zugestellt werden. Bauarbeiten in den Nachtstunden sind zu unterlassen.

In die Gebäudefassade vom neuen Bauvorhaben sind acht wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse zu errichten.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in der Planzeichnung ist eine ökologische Aufwertung durch Strukturverbesserungen, Pflanzung, Kies und Magerflächen durchzuführen. Für die Pflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nach §§ 10 und 13 dieser Satzung zu verwenden.

§ 16 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Die im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich des Eingriffs. Da der Ausgleich nicht im Geltungsbereich erbracht werden kann, müssen Flächen aus dem Ökokonto herangezogen werden. Nach der Berechnung unter Kapitel 5.5. ergibt sich für alle neuen Bauvorhaben im Geltungsbereich ein Ausgleichsflächenbedarf von 2096 m². Die Eingriffe durch die in der Bebauungsplanänderung festgesetzten Bau- und Erschließungsflächen sind auf den Ökokontoflächen in Lugemanns auszugleichen. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kempten-Südwest für das Gebiet zwischen Bucharts, Lugemann und Stadtallmeyer.

§ 17 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern zu den verschiedenen Einrichtungen sind in der Nähe der Straße Schwalbenweg zulässig.

§ 18 Höhenlage baulicher Anlagen

Höhe Erdgeschoss-Rohfußboden EFH

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung. Die Fußbodenhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses in Meter ü. NN. Der festgesetzte Wert darf nicht überschritten werden.

Ist in der Planzeichnung keine Oberkante Attika und Rohfußbodenhöhe festgesetzt, haben sich die baulichen Anlagen der Höhenlage des Geländes anzupassen.

§ 19 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen zu Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 20 Dächer

Dachmaterialien:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei Satteldächern sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Anlagen in einem anderen Winkel als dem der Dachneigung sind ebenfalls nicht zulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 21 Fassadengestaltung

Bei dem neuen Bauvorhaben im Nordosten des Plangebietes muss bei Fensterflächen entspiegeltes Glas verwendet werden.

§ 22 Geländegestaltung / Stützmauern

Bodenmodellierungen dürfen zum Zwecke der Errichtung der in der Planzeichnung dargestellten Gebäude vorgenommen werden.

Abgrabungen zur Erweiterung von Kellerlichtschächten sowie Abgrabungen zum teilweisen Freilegen von Untergeschossen (unterhalb des Erdgeschosses) sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind aufgrund des Geländeverlaufs notwendige Einfassungen und Stützmauern bei den Gebäudeeingängen.

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.

§ 23 Abstandsflächen

Innerhalb des Plangebietes dieses Bebauungsplans gelten die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 24 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

Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche entsprechend der Planzeichnung stellt eine mögliche Anbindung aller Gebäude an die öffentliche Verkehrsfläche sicher. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die private Verkehrsfläche.

Regenrückhaltebecken

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung befindet sich im Nordosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken in Form einer Sickermulde.

Flächen für private Sport- und Spielanlagen

Entsprechend dem Bestand wurden die privaten Sport- und Spielanlagen als Hinweise aufgenommen.

Zusätzliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und sind zu beachten:

- Die Baufelddräumung ist in die Herbst- und Wintermonate zu legen.
- Die Entfernung der drei Birken hat außerhalb der Brutvogelsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Nachdem keine Fledermausquartiere in den Gehölzen nachgewiesen wurden, stellt die Fällung in den Wintermonaten keine Beeinträchtigung von Fledermäusen dar. Die angebrachten Nistkästen sind vorab auf Besatz zu kontrollieren.
- Die Versiegelung von Flächen (Stellplätze, Zufahrt) ist auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.
- Durch die Gestaltung der Außenanlage sind Tiere wie Ringelnatter und Kreuzotter nicht zusätzlich zu locken (d.h. keine Anlage von Kiesflächen, die die Reptilien als Sonnplätze nutzen können).
- Die Laubbäume entlang der Grundstücksgrenze Schwalbenweg 61 Richtung Norden und Osten (auf Seite des Schwabensberger Weihers) sind auf ihre Verkehrssicherungspflicht bzw. im Hinblick auf die Baumfallgrenze hin zu untersuchen. Sind Baumfällarbeiten vorgesehen, so sind diese nach

dem Laubfall und vor der Fällung von Fledermausquartieren bzw. Besatz hin zu untersuchen. Die Bäume dürfen nur in den Wintermonaten gefällt werden.

- Der Altbaumbestand im Osten des Geländes außerhalb des Baugrundstückes darf durch das Vorhaben nicht geschädigt bzw. gefährdet werden. Durch die Nähe zu dem zukünftigen Gebäude ist ein Nachweis über den Zustand der Bäume (u.a. Verkehrssicherungspflicht) einzuholen und Maßnahmen zu ergreifen, dass durch das Vorhaben das Wurzelwerk nicht beeinträchtigt und der Baumbestand nicht gefährdet wird.

Abgrabungen des Geländes

Bei Abgrabungen und Neumodellierungen des Geländes muss die natürliche Bodenfunktion erhalten bleiben bzw. die Bodenschichten sind so wieder herzustellen, dass die natürliche Bodenfunktion gesichert ist.

Altlastenkataster

Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten oder altlastverdächtige Strukturen auftreten, so sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu benachrichtigen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen. Im Zuge der Bauausführung hat bei sämtlichen Aushubmaßnahmen im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen und Aufschüttungen eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung zu erfolgen. Die weiteren Maßnahmen zur Aushubüberwachung und Materialentsorgung bzw. Materialverwertung ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Umweltamt Kempten, Wasserwirtschaftsamt) durchzuführen.

Abwasserbeseitigung

Beim Flurstück 3083/14 wird das Oberflächenwasser über einen verrohrten Bach über einen Vorfluter in den Schwabensberger Weiher eingeleitet.

Biotope und Landschaftsschutzgebiet

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher. Die Vorgaben der entsprechenden Verordnung der Stadt Kempten (Allgäu) über das Landschaftsschutzgebiet sind zu berücksichtigen. In diesem befinden sich die Biotope KE 1167, KE 1169, KE 1168 (alle außerhalb vom Plangebiet). Die entsprechenden Vorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz sind zu berücksichtigen.

Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege

Die brandschutztechnischen Belange der Feuerwehr, insbesondere Feuerwehrezufahrten, Aufstellflächen etc. sind bei der Planung von Außenanlagen zu berücksichtigen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeteilen zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (z.B. Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten, Art. 12 BayBO).

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Barrierefreies Bauen

Art. 48 BayBO und die als Technische Baubestimmung eingeführte DIN 18040 sind zu beachten.

Apfel- und Birnenbäume

Bei der Pflanzung von Apfel- und Birnenbäumen sind vor allem feuerbrandresistente Sorten zu verwenden. Eine Auswahl bietet die Landesanstalt für Wein- und Gartenbau. Auskünfte erteilt auch die Obstbauberatung an der Sprechstelle des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten in Lindau.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des Geltungsbereichs als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Kindergarten ausgewiesen. Für die Grundstücke im Plangebiet und weitere in Thingers-Nord außerhalb vom Plangebiet ist im Flächennutzungsplan die Darstellung Sanierungsgebiet eingetragen. Die Grundstücke gehörten zu dem Sanierungsgebiet vom Bundes-Länder-Programm Soziale Stadt Thingers-Nord. Das Programm ging von 1999 bis 2010, um städtebauliche Missstände im Teilgebiet Thingers-Nord zu beseitigen. Das Programm wurde erfolgreich abgeschlossen und bereits vom Stadtrat Kempten (Allgäu) aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zum Bebauungsplan geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Für das Grundstück 3083 gilt der Bebauungsplan „Thingers-Nord 1. Änderung“. Dort ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Behindertenhilfe Allgäu“ festgesetzt. Es gibt ein relativ großes Baufenster über das Grundstück. Die Bestandsgebäude liegen jedoch teilweise außerhalb vom Baufenster. Im Westen sind zwei Vollgeschosse zulässig, im Osten des Baufensters sind VI Geschosse zulässig. Innerhalb des Grundstücks ist ein Fußweg festgesetzt.

Für die Grundstücke 3083/13 und 3083/14 gilt der Bebauungsplan „Thingers-Nord 6. Änderung“. Dort ist ein sonstiges Sondergebiet – Einrichtungen für Behindertenhilfe festgesetzt. Über die Grundstücke ist ein großes Baufenster für die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,6 ist festgesetzt. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Bestandsgebäude überschreiten teilweise die Baugrenzen.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der zehnten Änderung Thingers-Nord im Bereich der Tom-Mutters-Schule, der Astrid-Lindgren-Schule und des Kindergartens Schwalbennest wird im Südwesten von der Straße Schwalbenweg und dem Grundstück 2984/30 vorhandenes Parkdeck begrenzt. Im Süden grenzt ein Quartiersspielplatz mit Bolzplatz und Jugendheim an. Im Norden und Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher den Bereich ab. Außerhalb von den Grundstücken im Plangebiet Richtung Schwabensberger Weiher verläuft ein Spazierweg. Im Nordwesten grenzt landwirtschaftliche Fläche an.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.700 m². Dazu gehören die Grundstücke mit der Flurnummer 3083 (Tom-

Mutters-Schule, Heilpädagogische Tagesstätte, Schwalbenweg 61), Flurnummer 3083/13 (Kindergarten Schwalbennest, Schwalbenweg 65) und Flurnummer 3083/14 (Astrid-Lindgren-Schule, Schwalbenweg 63).

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt topographisch zwischen 714 und 705 m ü. NN. Das Gelände steigt von Osten nach Westen hin an.

Außerhalb vom Plangebiet liegt der Schwabensberger Weiher und ein kleiner Bach läuft entlang der Grundstücksgrenzen (auf städtischem Grund). Auf dem Flurstück 3084 gibt es im Nordosten eine Sickermulde.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Grundlage/Anlass

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ soll Baurecht für die Unterbringung einer Wohnstätte für Kinder- und Jugendliche mit Behinderungen auf dem Grundstück Schwalbenweg 61 geschaffen werden. Ziel des Neubaus ist es insgesamt 14 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 23 Jahren in den Wohngruppen zu betreuen.

Im gesamten Plangebiet befinden sich bereits mehrere Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Dazu gehören im Süden die Astrid-Lindgren-Schule, welche vorwiegend Kinder und Jugendliche mit körperlichen Behinderungen ausbildet und der integrative Kindergarten Schwalbenweg. Die Tom-Mutters-Schule im Norden hat ihren Schwerpunkt bei der geistigen Entwicklung. Die Heilpädagogische Tagesstätte kümmert sich um Erziehung und Förderung der Kinder nach dem Unterricht. Die Kinder und Jugendlichen brauchen aufgrund ihrer Bedürfnisse eine besondere und umfassende Förderung. Die zwei Schulen haben ein überregionales Einzugsgebiet. Alle Kinder werden mit Kleinbussen zur Schule und wieder nach Hause befördert.

Wohnplätze für Kinder und Jugendliche werden stark nachgefragt. Die Kinder und Jugendlichen sollen von der Tom-Mutters-Schule und von der heilpädagogischen Tagesstätte aus direkt in den Wohnbereich laufen. Die unmittelbare Nähe ist der wichtigste Grund den Neubau dort auf dem Grundstück zu planen. Das Vorhaben einer Wohnstätte auf dem Grundstück wird grundsätzlich begrüßt, da es sich um eine soziale Einrichtung handelt und sich an der Stelle in die vorhandene Nutzung einfügt. Jedoch weicht das Vorhaben deutlich vom bestehenden Bebauungsplan ab.

In der Vergangenheit waren für die bestehenden Einrichtungen bereits verschiedene Befreiungen erteilt. Die bestehenden Bebauungspläne sind veraltet und sind entsprechend den heutigen Nutzungsbedürfnissen anzupassen. Im Norden und Osten außerhalb der Grundstücke beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Schwabensberger Weiher“. Durch das geplante Bauvorhaben könnte das Landschaftsschutzgebiet minimal nachteilig beeinträchtigt werden und muss untersucht werden.

Ziele der Bebauungsplanung/Entwicklungsziele

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ soll Baurecht für die Unterbringung einer Wohnstätte für Kinder und Jugendliche mit Behinderung auf dem Grundstück Schwalbenweg 61 geschaffen werden.

Der gesamte Bereich, auf dem sich Behinderteneinrichtungen befinden, soll einheitlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einrichtungen für Men-

schen mit Behinderungen ausgewiesen werden und insgesamt überplant werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rahmenbedingungen für das neue Bauvorhaben und die vorhandenen Gebäude (Tom-Mutters-Schule, Astrid-Lindgren-Schule, Heilpädagogische Tagesstätte, Kindergarten) und die sonstigen Nutzungen geschaffen werden. Im Bebauungsplanverfahren muss die Erschließung und Unterbringung der notwendigen Stellplätze geregelt werden. Themen des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes sowie die Beeinträchtigung des Spazierweges sollen untersucht werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist notwendig, um die Beeinträchtigungen des geplanten Bauvorhabens abschätzen zu können und eventuelle Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Beschreibung des geplanten Bauvorhabens

Die neu zu errichtende Wohnstätte für Kinder und Jugendliche mit geistiger bzw. mehrfacher Behinderung soll auf dem Gelände Schwalbenweg 61 entstehen. Die Wohnstätte ist barrierefrei und zu einem großen Teil auch rollstuhlgerecht geplant. Im Erdgeschoss soll eine Wohngemeinschaft für acht Kinder und Jugendliche entstehen zuzüglich eines Kurzzeitplatzes für Kinder/Jugendliche, welche sich zeitlich befristet in der Wohnstätte befinden.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohngemeinschaft für sechs Kinder und Jugendliche zuzüglich einem Kurzzeitplatz für Kinder/Jugendliche, welche sich zeitlich befristet in der Wohnstätte befinden.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich Räumlichkeiten für die Leitung und Verwaltung des Wohnbereichs, Therapie/Hobby und Lagerräume, Putzraum, Technikraum, sanitäre Anlagen, ein Appartement für innerbetreutes Wohnen sowie ein Elternappartement für Besuche von Eltern und Angehörigen.

In der Wohnstätte sollen 14 Kinder und Jugendliche in der Regel im Alter zwischen 6 und 23 Jahren stationär in zwei Wohngemeinschaften betreut werden. Hierbei handelt es sich meist um Kinder und Jugendliche, welche bereits die Tom-Mutters-Schule besuchen. Zeitlich befristet werden Kinder- und Jugendliche betreut, deren Angehörige für eine begrenzte Zeit die Betreuung Zuhause nicht möglich ist. Das Wohnprojekt soll im Rahmen der Inklusion familienähnliche Strukturen erhalten. Zu allen Zeiten sind Betreuungspersonen in der Wohnstätte. Angehörige besuchen in regelmäßigen Abständen die Bewohner.

Geplant ist ein U-förmiger Baukörper, dreigeschossig ohne Keller und mit Flachdach. Die Gebäudeform wurde bewusst so gewählt, damit das Aufsichtspersonal noch gut einen Blick auf das Gebäude und die Kinder/Jugendlichen hat. Die Flächengröße ist auch vorgegeben, damit die Wohngruppen funktionieren. Die Sportanlagen sollen erhalten bleiben, sie wurden schon für den Bau der Tagesstätte verlegt. Ziel mit dem Schülerwohnheim ist es zudem das Gelände wirtschaftlich besser zu nutzen und in der bislang ab 16 Uhr ungenutzten Anlage Synergieeffekte anzustreben.

Für die Astrid-Lindgren-Schule und den Kindergarten Schwalbenweg sind in den nächsten Jahren keine konkreten Umplanungen vorgesehen. Die Grundstücke sind bereits sehr bebaut, aus Platzmangel sind keine Erweiterungen geplant. Eventuell sollen die Gebäude irgendwann einmal abgerissen werden, dann sollte ein zweigeschossiger Neubau möglich sein. Bisher sind die Gebäude fast nur eingeschossig. Weitere Anbauten an die Tom-Mutters-Schule und die Tagesstätte sind in nächster Zeit auch nicht beabsichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen“. Als Art der Nutzung wurde ein Sondergebiet gewählt, da die zwei Schulen ein überregionales Einzugsgebiet haben. Alle Kinder werden mit Kleinbussen zur Schule und wieder nach Hause befördert. Im Stadtgebiet Kempten und Umgebung ist es das einzige Gebiet mit Schulen, welche die Kinder und Jugendlichen mit ihren besonderen Bedürfnissen, umfassend fördern und ausbilden. Das Schulangebot wird durch weitere Einrichtungen zur Förderung von Kindern und Jugendlichen ergänzt. Dazu gehören die Heilpädagogische Tagesstätte und der integrative Kindergarten Schwalbennest.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen war bisher auch ein Sondergebiet ausgewiesen.

In diesem Sondergebiet sollen ergänzende Einrichtungen zur Förderung, Betreuung und Unterbringung von Menschen mit Behinderungen zulässig sein. Zulässig sind dementsprechend auch Wohnungen/Wohnstätten/Zimmer für Menschen mit Behinderungen wie beim neuen Bauvorhaben geplant.

Wohnungen bzw. Zimmer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind ebenfalls zulässig, damit die Kinder und Jugendlichen beaufsichtigt werden können. Betriebsinhaber und Betriebsleiterwohnungen sind ebenfalls zulässig, da diese auch eine zwingende räumliche Nähe zu den Einrichtungen benötigen. Dazu gehören beispielsweise Hausmeisterwohnungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Oberkante Attika definiert.

Die Grundstücke sind bereits bebaut, daher orientiert sich die GRZ an den bestehenden versiegelten Flächen durch Gebäude, Zufahrten usw. Gleichzeitig soll noch Entwicklungspotenzial für An- und Umbauten usw. gegeben sein.

Das Grundstück 3083/14 ist bereits fast komplett versiegelt. Hier ist eine relativ hohe GRZ von 0,6 notwendig. Bisher ist das Grundstück fast komplett nur eingeschossig bebaut. Bei einem Abriss und Neubau sollte das Grundstück effizienter genutzt werden und zweigeschossig bebaubar sein. Eine Geschossflächenzahl von 1,0 sichert eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks.

Das Grundstück 3083/13 ist bisher nicht so stark bebaut. Hier sollten aber auch Freiflächen für Spielanlagen weiter erhalten bleiben. Eine GRZ von 0,4 sichert immer noch eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitig großem Erhalt von Freifläche. Auch hier sollen zwei Vollgeschosse möglich sein, eine GFZ von 0,8 ist daher notwendig.

Das Grundstück 3083 ist im Plangebiet am größten und bisher im Westen relativ stark bebaut und versiegelt. Das Grundstück soll noch effizienter genutzt werden und einen Neubau ermöglichen. Auf das Gesamtgrundstück betrachtet entsteht durch den Neubau keine zu große Versiegelung. Die Freianlageninfrastruktur soll weitgehend erhalten bleiben. Eine GRZ von 0,5 ermöglicht den Neubau und kleine Erweiterungsbauten beim Bestand. Es soll jedoch noch ausreichend Freifläche erhalten bleiben, insbesondere da es sich um ein Grundstück am Ortsrand handelt. Bisher sind ein bis drei Vollgeschosse gebaut, weiterhin sollen auch drei Vollgeschosse möglich sein. Eine Geschossfläche von 1,0 ermöglicht eine effiziente Nutzung der Fläche.

Die Oberkante Attika wird bei dem Neubau festgesetzt, damit er sich ins Höhenbild der bestehenden Gebäude und Landschaft einfügt.

Bauweise

Es wird einheitlich eine abweichende Bauweise festgesetzt, da bereits im Bestand Gebäude mit mehr als 50 m Länge vorhanden sind. Dies soll auch künftig noch möglich sein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster wurden entsprechend den Bestandsgebäuden gewählt, gleichzeitig soll es noch Entwicklungspotenzial geben. Speziell in Richtung Ortsrand, Landschaftsschutzgebiet und Außenbereich soll zu deren Schutz und als harmonischer Übergang nicht mehr viel Bebauung ermöglicht werden. Es wurde auf einen Mindestabstand von 3,50 m von der Grundstücksgrenze geachtet, welcher nicht bebaut werden darf.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Nebenanlagen

Erschließung/Verkehrsflächen

Die Grundstücke im Plangebiet sind über den Schwalbenweg erschlossen und somit an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht festgesetzt, da sie sich außerhalb vom Plangebiet befindet. Die Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend dem Bestand festgesetzt. In Zukunft wäre eine Umgestaltung der Anschlüsse, dass beim Ausfahren in nördliche Richtung ein flacherer Aufstellwinkel erreicht wird, zur Erleichterung des Ausfahrens wünschenswert.

Die Grundstücke sind relativ groß und mehrere Gebäude befinden sich darauf. Daher sind teilweise private Verkehrsstraßen notwendig. Die privaten Verkehrsflächen sind als Hinweis dargestellt. Die Anbindung aller Gebäude an die Straße Schwalbenweg muss gewährleistet sein. Die Privatstraße zur geplanten Wohnstätte ist als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen. Hier ist mit nur sehr geringem Verkehrsaufkommen und Begegnungsverkehr zu rechnen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten, so ist eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen erfüllt.

Für das neue Bauvorhaben gilt die Vorgabe gem. Anlage Punkt 1.5 „Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime“

1 Stellplatz je 20 Betten – mindestens 2 Stellplätze sind zu errichten.

Es sind 18 Betten vorhanden. Demnach sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Die Stellplätze werden nördlich vom geplanten neuen Gebäude untergebracht. Die Stellplätze müssen eine Mindestabmessung von 2,50 x 5,00 m aufweisen.

Die Stellplätze sind aufgrund des Naturschutzes versickerungsfähig auszuführen.

Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Müllhäuschen sind innerhalb der Baufenster bzw. in den speziell ausgewiesenen Flächen zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sollen die Freiflächen erhalten bleiben, insbesondere zum Ortsrand hin.

Die bisherigen Stellplatzflächen wurden entsprechend dem jetzigen Bestand festgesetzt. Die Stellplatzanordnung ist grundsätzlich so zu wählen, dass ein vernünftiges Ein- und Ausparken ohne rangieren funktioniert und die anschließende Fahrfläche eine gewisse Fahrbahnbreite aufweist.

Grünordnung

Freiflächen und Bäume

Mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 am Ortsrand wird bereits eine relativ hohe Versiegelung am Ortsrand ermöglicht. Daher sind die Flächen abgesehen von den Gebäuden, befestigten Wegen, Terrassenbereichen sowie Spiel- und Sportflächen zu begrünen oder als Wiesenflächen anzulegen. Dies dient dem Natur- und Klimaschutz. Ein harmonischer Übergang in den Außenbereich wird somit auch unterstützt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Gelände ist bereits bepflanzt und begrünt. Es handelt sich um keine einzelnen schützenswerten Bäume, jedoch kann durch den Erhalt insgesamt eine Durchgrünung des Grundstücks gewährleistet werden.

Insbesondere in dem Bereich in dem es bauliche Veränderungen geben soll, sind Neupflanzungen von Bäumen als Eingrünung notwendig. Es sind nur heimische Gehölze zu benutzen, da diese standortgerecht den Lebensraum fördern. Bei der Pflanzung von Apfel- und Birnenbäumen sind vor allem feuerbrandresistente Sorten zu verwenden, um einen Befall mit der Feuerbrandkrankheit entgegenzuwirken. Die Anpflanzung erfolgt als Ausgleich für den Gehölzverlust.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, damit sie dauerhaft erhalten bleiben und langfristig eine Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet ist. Die Bäume sind bei Bedarf mit geeigneten Mitteln vor Biberfrass zu schützen, da in der Gegend eine Biberproblematik bekannt ist.

Bindung für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet in Richtung Norden / Außenbereich bestehen bereits Bepflanzungen, welche einen Übergang zum Außenbereich schaffen. Gerade hier ist eine Bepflanzung zwingend zu erhalten, daher wurde eine Bindung für die vorhandene Bepflanzung festgesetzt. Wegfallende Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzliste mit heimischen Gehölzen zu ersetzen, damit hier eine gewisse Dichte und Qualität erhalten bleibt. Im Osten grenzt ebenfalls der Außenbereich an. Heimische Weiden können im Grenzbereich als gute strauchartige Gehölze den Übergang zum Landschaftsschutzgebiet harmonisch gestalten. Speziell östlich vom Gebäude soll als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet eine Bepflanzung erfolgen. Durch eine entsprechende Bepflanzung können die im Gebiet jagenden Fledermäuse entsprechend gelenkt werden.

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

Die Maßnahmen ergeben sich aus der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Maßnahmen erfolgen aus Artenschutzgründen und teilweise als Ausgleichsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Zum Schutz der Fledermäuse sind bei der Außenbeleuchtung Leuchtmittel zu verwenden, welche nicht Insekten und somit die Fledermäuse anlocken. Zudem ist sicherzustellen, dass aus den gleichen Gründen in den Abendstunden wenig Beleuchtung stattfindet. Es können Bewegungsmelder eingesetzt werden, welche die Beleuchtung regeln oder durch eine Zeitschaltung die Beleuchtung regulieren.

Im Norden entlang der Grundstücksgrenze vom Schwalbenweg 61 befindet sich eine wichtige Fledermausroute. Aufgrund der vorhandenen Fledermaus-

route ist sicherzustellen, dass diese Fledermausroute von Behinderungen freigehalten wird und durch Leiteinrichtungen verbessert wird. Auch während der Bauphase darf die Fledermausroute (dies betrifft auch die Zufahrt zum künftigen Baugelände) nicht mit Baumaschinen etc. zugestellt werden. In den Nachtstunden sind aus Gründen des Artenschutzes Bauarbeiten zu unterlassen. Die Pflanzorte sind so zu wählen, dass eine Leitfunktion erfüllt ist.

In die Gebäudefassade vom neuen Bauvorhaben sind wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse zu errichten. Da durch das Bauvorhaben die Fledermäuse und ihre Quartiere beeinträchtigt werden, ist ein Ersatz zu schaffen. Im Nordosten befindet sich verwildertes Gelände mit einer Sickermulde. Die regelmäßige Versorgung mit Wasser scheint nicht gegeben. Dieses Eck gemäß Planzeichnung ist ökologisch aufzuwerten mit Strukturverbesserungen wie Kies, Pflanzung mit heimischen Gehölzen und Magerflächen. In diesem Bereich kann durch die Bepflanzung eine Leitfunktion für Fledermäuse und Vögel gesteuert werden.

Beim Einsatz von Baustellenfahrzeugen besteht immer die Gefahr, dass Betriebsstoffe (Öl, Diesel etc.) entweichen. Im Norden verläuft ein kleiner Bach, der in die Schwabensberger Weiher mündet. Zum Schutz von Grund- und Oberflächenwasser, ist im Zuge der Bauarbeiten dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in diese gelangen. Zur Abpufferung könnte das bestehende Sickerbecken in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes herangezogen werden.

Die folgenden Maßnahmen wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet und wurden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen:

Die Baufeldräumung ist in die Herbst- und Wintermonate zu legen, um Störungen bei Brut- und Nistvorbereitungen von Vögeln zu vermeiden.

Die Entfernung der drei Birken hat außerhalb der Brutvogelsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Nachdem keine Fledermausquartiere in den Gehölzen nachgewiesen wurden, stellt die Fällung in den Wintermonaten keine Beeinträchtigung von Fledermäusen dar. Die angebrachten Nistkästen sind vorab auf Besatz zu kontrollieren.

Die Versiegelung von Flächen (Stellplätze, Zufahrt etc.) ist auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Dies wurde indirekt über das Maß der baulichen Nutzung und Vorgaben zu versickerungsfähigen Stellplätzen festgesetzt.

Durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet kommt es vor, dass von dort Tierarten in das Plangebiet einwandern. Bereits mehrfach wurden Ringelnatter und vereinzelt auch die Kreuzotter in Gebäudenähe gesichtet. Durch die Gestaltung der Außenanlage sind diese Tiere nicht zusätzlich zu locken.

Entlang der Grundstücksgrenze im Norden und Osten des Plangebietes stehen auf der Seite des Schwabensberger Weihers einige größere und große Laubbäume. Bei einem Großteil der Bäume handelt es sich zudem um ältere Eschen, die vom Eschentriebsterben befallen und im oberen Drittel bereits abgestorben sind. Sind Baumfällarbeiten vorgesehen, so sind die Bäume nach dem Laubfall und vor der Fällung auf Fledermausquartiere bzw. Besatz hin zu untersuchen. Die Bäume dürfen nur in den Wintermonaten gefällt werden.

Die Gebäudegrenze des geplanten Wohnheims liegt sehr nah an einem wertvollen (Alt-) Baumbestand im Osten des Geländes außerhalb des Baugrundstückes. Dieser darf durch das Vorhaben nicht geschädigt bzw. gefährdet werden. Eine Unterkellung ist nicht vorgesehen. Eine Beeinträchtigung des Wurzelwerks der Altbäume ist fast auszuschließen. Durch die Nähe zum zukünftigen Gebäude ist ein Nachweis über den Zustand der Bäume einzuholen und Maßnahmen zu ergreifen, dass durch das Vorhaben das Wurzelwerk nicht beeinträchtigt und der Baumbestand nicht gefährdet wird.

Abgrabungen

Im Plangebiet befindet sich ein künstlich aufgeschütteter Rodelhügel mit der höchsten Stelle von ca. 711 m ü. NN. An der Stelle des jetzigen Hügels soll teilweise das neue Bauvorhaben entstehen. Dafür muss der Hügel teilweise abgegraben werden. An der Stelle für das Gebäude muss er auf das Bodenniveau von maximal 706,30 m ü. NN abgegraben werden. Südlich vom Gebäude ist geplant, dass der Hügel vorwiegend erhalten bleiben soll, jedoch an der höchsten Stelle noch etwa 709 m. ü. NN hoch ist. Da es sich um einen künstlich aufgeschütteten Hügel handelt, kann dieser auch abgegraben bzw. verändert werden. Dabei sollte die natürliche Bodenfunktion wieder hergestellt werden.

Werbeanlagen

Hinweisschilder zu den Gebäuden/Einrichtungen sind in der Nähe zum Schwalbenweg zulässig, da sie zur Auffindbarkeit der Gebäude von Fremden beitragen. Im Bestand gibt es bereits solche Hinweisschilder.

Höhenlage baulicher Anlagen

Für das neue Bauvorhaben wurde eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, damit sich das Gebäude möglichst in das natürliche Gelände einfügt.

Sind in der Planzeichnung keine Erdgeschossfußbodenhöhe und keine Oberkante Attika vorgegeben, haben sich die Anlagen der Höhenlage des Geländes anzupassen. Bisher ist kein weiteres Bauvorhaben geplant, es betrifft aber alle weiteren Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

Flächen für private Sport- und Spielanlagen

Die Flächen für private Sport- und Spielanlagen wurden entsprechend dem Bestand als Hinweise aufgenommen. Die Sportanlagen sollten erhalten bleiben, daher befindet sich das Baufenster für das neue Bauvorhaben relativ weit im Osten.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen:

Im Plangebiet befinden sich private Spiel- und Sportanlagen. Diese sind für die Kinder und Jugendlichen der Schulen bzw. des Kindergartens. Sie sind nicht für die Öffentlichkeit. Die Geräusche von Kindern sind sozialadäquat und hinzunehmen.

Das Gebiet wird über den Schwalbenweg erschlossen. Der Schwalbenweg weist nach Angaben im Verkehrsentwicklungsplan Verkehrsbelastungen zwischen 600 und 1300 Kfz/24 h auf. Da der im VEP für den Güterschwerverkehr im Schwalbenweg angegebene Wert von 90 Bewegungen pro Tag zu hoch erscheint, wurde der LKW-Anteil für die Immissionsberechnung auf wohngebiets-typische Werte von tagsüber/nachts 3/1 % reduziert. Der DTV-Wert wurde mit 13000 Kfz/24h angesetzt. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind für Sondergebiete folgende schalltechnische Orientierungswertbereiche (OW) genannt:

Sondergebiete

tagsüber 45 dB(A) bis 60 dB(A)

nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A).

Die Orientierungswerte sind an der im Gebiet vorhandenen schutzbedürftigen Nutzung auszurichten. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann die Schutzbedürftigkeit des Gebiets der eines Allgemeinen Wohngebiets gleichgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete

tagsüber 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (GW) der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV- begrenzt. In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gelten folgende IGW:

59 dB(A) am Tage und

49 dB(A) bei Nacht.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume).

Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte entsprechen weitgehend den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten. Eine Ausnahme bildet das Kerngebiet, das in der TA-Lärm dem Dorf- oder Mischgebiet gleichgestellt ist. Ein Unterschied zur DIN 18005 besteht jedoch insofern, als für die Beurteilung des zur Nachtzeit auftretenden Lärms die sogenannte „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist und die im Nachtzeitraum auftretenden Geräuschpegel daher im Gegensatz zum Verkehrslärm nicht über den gesamten Nachtzeitraum, sondern nur über eine Stunde gemittelt werden. Der Immissionsrichtwert muss durch alle auf den jeweiligen Immissionsort einwirkenden Anlagen eingehalten werden. Über die Immissionsrichtwerte hinaus ist in der TA-Lärm festgelegt, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten dürfen (Spitzenpegelkriterium).

Zur Beurteilung von Sportanlagen ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) heranzuziehen, jedoch weist diese darauf hin, dass beim Betrieb einer Sportanlage, die dem Schulsport dient, von der Festlegung von Betriebszeiten abzusehen ist.

Für die Beurteilung von öffentlich genutzten Bolzplätzen, die nicht ausschließlich als Kinder- und Jugendspieleinrichtung zu betrachten sind, ist die 18. BImSchV einschlägig. Die 18. BImSchV legt jedoch keine Immissionsrichtwerte für Sondergebiete fest. Wird dem Gebiet die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet so sind folgende Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten.

Allgemeine Wohngebiet	tagsüber	55 dB(A)
	tagsüber Ruhezeit	50 dB(A)
	nachts	40 dB(A).

Die für die Betrachtung wesentlichen Ruhezeiten erstrecken sich werktags sowie an Sonn- und Feiertagen auf den Zeitraum zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr.

Immissionssituation:
Straßenverkehrslärm

Die Immissionssituation im Plangebiet kann der folgenden Lärmkarte für den Nachtzeitraum entnommen werden. Der geplante Baukörper wird durch die vorgelagerten Gebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt. Es treten Immissionspegel von unter 35 dB(A) auf. Die Orientierungswerte am geplanten Baukörper werden deutlich unterschritten.

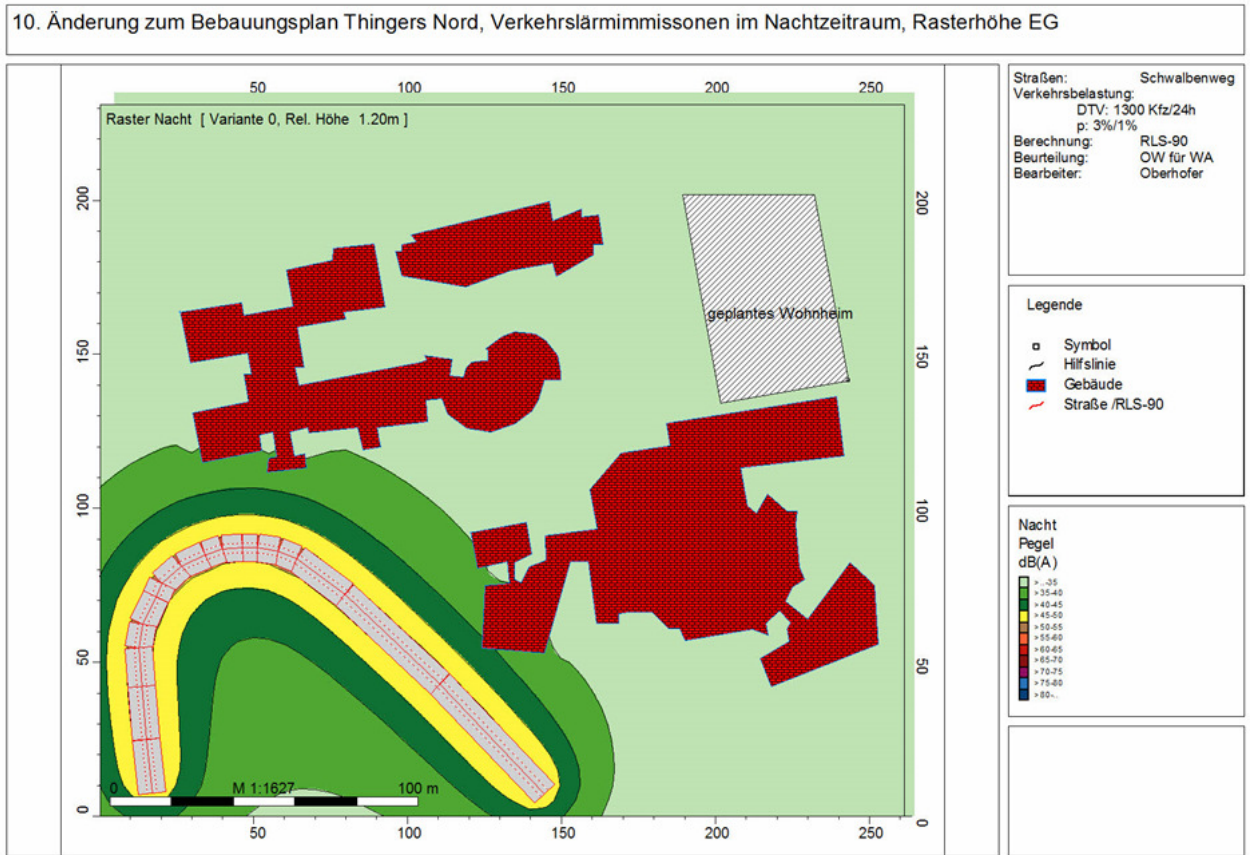


Abb. 1: Lärmkarte

Gewerbelärm

Im Tages- und Nachtzeitraum ist nicht mit dem Auftreten von Beurteilungspiegeln zu rechnen, die den Immissionsrichtwert überschreiten.

Lärm Schulsportanlagen

Hier ist von der Festlegung von Betriebszeiten anzusehen.

Zusammenfassung: Es sind keine Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen am geplanten Baukörper erforderlich.

Altlasten:

Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt.

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Im Plangebiet befinden sich vor allem Flachdächer, es gibt aber auch andere Dachformen. Inzwischen sind aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Anlagen sollen sich jedoch in die Dachflächen einfügen und harmonisch angeordnet werden. Insbesondere bei Grundstücken bzw. Gebäuden, die in Richtung des Außenbereichs und auf das Landschaftsbild wirken, ist ein sensibler Umgang mit der Gestaltung notwendig. Bei Satteldächern sind aus-

schließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Dies soll eine einheitliche Dachlandschaft wie im Kemptener Stadtgebiet üblich gewährleisten.

Fassadengestaltung

Bei dem neuen Bauvorhaben darf für Glasflächen nur entspiegeltes Glas verwendet werden, dies ergibt sich aus Gründen des Artenschutzes. Bei der Außengestaltung der Fassaden ist das Kollisionsrisiko für Fledermäuse und Vögel so minimiert.

Geländegestaltung / Stützmauern

Zum Zwecke der Errichtung von Gebäuden dürfen Bodenmodellierungen vorgenommen werden. Abgrabungen zur Erweiterung von Kellerlichtschächten sowie Abgrabungen zur teilweisen Freilegung von Untergeschossen ist jedoch unzulässig. Die Gebäude sollen sich ins natürliche Gelände einfügen. Durch Bodenmodellierungen gibt es immer Auswirkungen auf die Bodenfunktion und der Versickerung von Wasser. Daher sind Bodenmodellierungen nur in notwendigem Ausmaß, z.B. Einfassungen und Stützmauern bei den Gebäudeeingängen, vorzunehmen. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände harmonisch ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer übergehen. Im Bereich der Fläche Abgrabungen in der Planzeichnung gelten spezielle Regeln.

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen von Art. 6 BayBO, vor allem aus Nachbarschutz- und Brandschutzgründen. Bei den Bestandsgebäuden wurden bereits Abweichungen erteilt, da es jedoch keine konkreten Neuplanungen gibt, gelten auch hier grundsätzlich die Regeln nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit den Vorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich des Eingriffs. Der Ausgleich kann aufgrund Mangel an geeigneten Flächen nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden. Es müssen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) herangezogen werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kempten-Südwest für das Gebiet zwischen Bucharts, Lügemann und Stadtallmey. Nach der Berechnung unter Kapitel 5.5 ergibt sich für das neue Bauvorhaben mit Zufahrt und Flächen für Stellplätze usw. ein Ausgleichsflächenbedarf von 2096 m².

Ver- und Entsorgung

Das geplante Bauvorhaben kann an die bestehende Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Abfallbeseitigung, Fernmeldenetz und Gasversorgung soweit im Gebiet vorhanden angeschlossen werden.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKK (Kemptener Kommunalunternehmen). Für das Grundstück Schwalbenweg 61 (Flst.-Nr. 3083) besteht bereits ein Wasseranschluss. Der geplante Neubau der Wohnstätte muss intern von der Tom-Mutters-Schule versorgt werden. Der Bauleitplan berührt keine Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete der öffentlichen Wasserversorgung. Die Eingriffsfläche befindet sich in

keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasserversorgungen sind keine bekannt.

Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) durch Kanäle in der Straße Schwalbenweg. Die neuen Gebäude sind ver- und entsorgungstechnisch in der Straße Schwalbenweg anzuschließen.

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

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Die technischen Regelwerke DWA M 135 und A 138, sowie für erlaubnisfreie Einleitungen von Niederschlagswasser aus Flächen kleiner 1000 m² die TRENGW sind einzuhalten.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser sollte (ggf. über eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation) gepuffert in ein Oberflächenwasser geleitet werden. Hierzu sind die städtische Entwässerungssatzung bzw. die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 oder bei befestigten Flächen unter 1000 m² entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) die TREN OG zu beachten. Gegebenenfalls sind neue Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken gemäß den technischen Regelwerken zu errichten.

Stromversorgung:

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

Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z.B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen sind einzuhalten. Werden durch Baumaßnahmen elektrische Anlagen des Unternehmens tangiert sind Änderungsarbeiten durchzuführen. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten werden gemäß Konzessionsvertrag durchgeführt und abgerechnet.

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet wird über das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (TCom) angeschlossen. Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planungsbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur bleibt einer Prüfung vorbehalten. Im Plangebiet befinden sich zudem Kommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet muss mit dem Unternehmen Kontakt aufgenommen werden.

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 bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Festsetzungen ist der Bau von kompakten Baukörpern möglich. Es handelt sich somit um eine energiesparende Bauform.
- Die Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist erlaubt.
- Es bleiben große Frei- und Grünflächen übrig, welche zu einem guten Stadtklima beitragen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Die Festsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen sowie Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zum besseren Stadtklima bei.

5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Durch die zehnte Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ entsteht neues Baurecht an einer Stelle (für den Neubau Wohnstätte). Grundsätzlich gilt, dass durch die Schaffung von Baurecht ein Eingriff stattfindet. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Das Baurecht für die Tom-Mutters-Schule, die Heilpädagogische Tagesstätte, die Astrid-Lindgren-Schule und den Kindergarten Schwalbennest wird leicht verändert. Es gab schon große Baufenster, welche in der Form geändert wurden, es bestand somit in diesem Bereich Baurecht. Die Versiegelung der Flächen war vorher schon möglich, durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich dafür kein neuer Ausgleichsbedarf.

Für das neue Bauvorhaben Wohnstätte gab es bisher kein Baurecht. Es waren zwar Nebenanlagen auf der Fläche zulässig, jedoch findet erstmalig für diesen Bereich ein Eingriff statt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Artenschutz sowie Mensch. Diese wurden flächenmäßig bilanziert und mit Hilfe des Ökokontos der Stadt Kempten (Allgäu) kompensiert. Innerhalb des Plangebietes finden auch Ausgleichsmaßnahmen statt. Durch Nutzung des Ökokontos ist der restliche Eingriff als ausgeglichen zu betrachten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung

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

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

Bestandsaufnahme

In einem ersten Schritt erfolgt die Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird abgesehen von bestehenden Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen als private Grünfläche sowie Spiel- und Sportbereich mit Baumbestand genutzt. Insbesondere das Grundstück 3083/14 ist relativ stark versiegelt und bebaut.

Im Norden und Osten grenzt der Außenbereich und das Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher an.

Von dem naturschutzrechtlichen Eingriff ist nur eine vereinzelte Fläche im gesamten Plangebiet betroffen, daher wird im Folgenden nur auf diese spezielle Fläche eingegangen. Der Eingriff hat keine weiteren negativen Auswirkungen auf andere Bereiche im Plangebiet.

Die Freifläche im Osten des Flurstücks 3083, auf der neues Gebäude mit drei Geschossen entstehen soll, ist eine extensiv genutzte Grünfläche, die mit drei größeren Birken und zwei kleineren Bäumen bestockt ist. Zur Zeit wird die Fläche als Spielwiese von Kindern und Jugendlichen genutzt. Auf der Fläche selber befinden sich einige Spielgeräte, Sandkasten und eine Feuerstelle. Naturschutzfachlich ist gesehen ist die Fläche eher von geringer bis mittlerer Bedeutung. Gleichzeitig bildet es aber den bisherigen Ortsrandbereich mit einge-

wachsener Grünstruktur. Unmittelbar im Norden und Nordosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schwabelberger Weiher“ an, wodurch die Fläche eine potenzielle Aufwertung erzielt, da aus dem Schutzgebiet verschiedene Tierarten einwandern bzw. das Areal zur Nahrungssuche nutzen. Gemäß Leitfaden ist er damit der **Kategorie II** (Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Trotz des dargestellten Eingriffs in die bestehenden Natur- und Landschaftselemente sind auf Grund oder durch die Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens festzustellen. Die Vermeidungsmaßnahmen bei einem Bauvorhaben auf dem Flurstück 3083, welche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt wurden, werden im Folgenden ebenfalls aufgelistet. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden auch Vorschläge erarbeitet, welche eine Aufwertung des Bereiches verursacht. Diese können in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

Maßnahme	Schutzgüter					Wohnumfeld
	Arten Lebensräume	Wasser	Boden	Klima Luft	Landschaftsbild	
Anpassung der Höhenlage der Gebäude an das natürliche Gelände	-	X	X	-	X	-
Sparsamer Umgang mit Boden durch verdichtete Bauweise	X	X	X	X	-	-
Extensive Dachbegrünung	-	X	-	X	X	X
Baufeldräumung im Herbst bzw. Winter	X	-	-	-	-	-
Entfernung der Birken von Oktober bis Februar	X	-	-	-	-	-
Anpflanzung von heimischen Gehölzen	X	-	X	X	X	X
Geringe Versiegelung bei Stellplätzen	-	X	X	-	-	-
Entspiegeltes Glas	X	-	-	-	-	-
Besondere Leuchtmittel	X	-	-	-	-	-
Außengestaltung des Geländes	X	-	-	-	-	-
Keine wassergefährdenden Stoffe in die Gewässer	X	X	X	-	-	-
Freihaltung der Fledermausroute	X	-	-	-	-	-
Schutz des Baumbestands	X	-	-	X	X	-
Fledermausquartiere	X	-	-	-	-	-
Ökologische Aufwertung im Nordosten	X	X	X	X	X	X

Auswirkungen des Eingriffs

Als Eingriffsflächen werden nur die Flächen bezeichnet, auf denen neues Bau-recht geschaffen wird. Flächen mit bestehender Versiegelung bleiben unbe-rücksichtigt. Flächen, die als Ausgleichsflächen festgesetzt werden, erfahren ebenfalls keinen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung und bleiben damit auch von der Ausgleichsermittlung ausgenommen.

Betroffen sind nur Bereiche der Kategorie II. Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 2620 m².

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Beim Flurstück 3083 findet ein Eingriff in eine Grünstruktur mit Laubbäumen statt. Der Eingriff ist nach dem Leitfaden der Eingriffsschwere Typ A (GRZ > 0,35 mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad) einzustufen.

Zur Festlegung der jeweils anzuwendenden Kompensationsfaktoren liefert die Abb. 7 des Leitfadens eine Bandbreite, die durch die Art, Vielzahl und Wirk-samkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestimmt wird. Beim Flurstück 3083 war im alten Bebauungsplan kein Baufenster, eine Grünfläche war aber auch nicht festgesetzt. Es gab bisher keine Bebauung und es gab auch kein Baurecht. Tatsächlich wird es als Grünfläche genutzt. Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (ökologische Aufwertung der Fläche im Nordosten des Plangebietes und Fledermausquartiere in der Gebäudefassade, Dachbegrünung) wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 angenommen.

Aus der Überlagerung des Eingriffstyps mit der Wertkategorie der Fläche ergibt sich gemäß Leitfaden folgender Ausgleichsbedarf:

Wertkatego- rie	Eingriffs- typ	Eingriffsflä- che in m ²	Kompensationsfak- tor	Ausgleichsbe- darf in m ²
II	A	2620	0,8	2096

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird ein mittlerer Kom-pensationsfaktor gewählt. Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 2620 m² ergibt sich insgesamt ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von 2096 m², der in die Abwägung einzustellen ist.

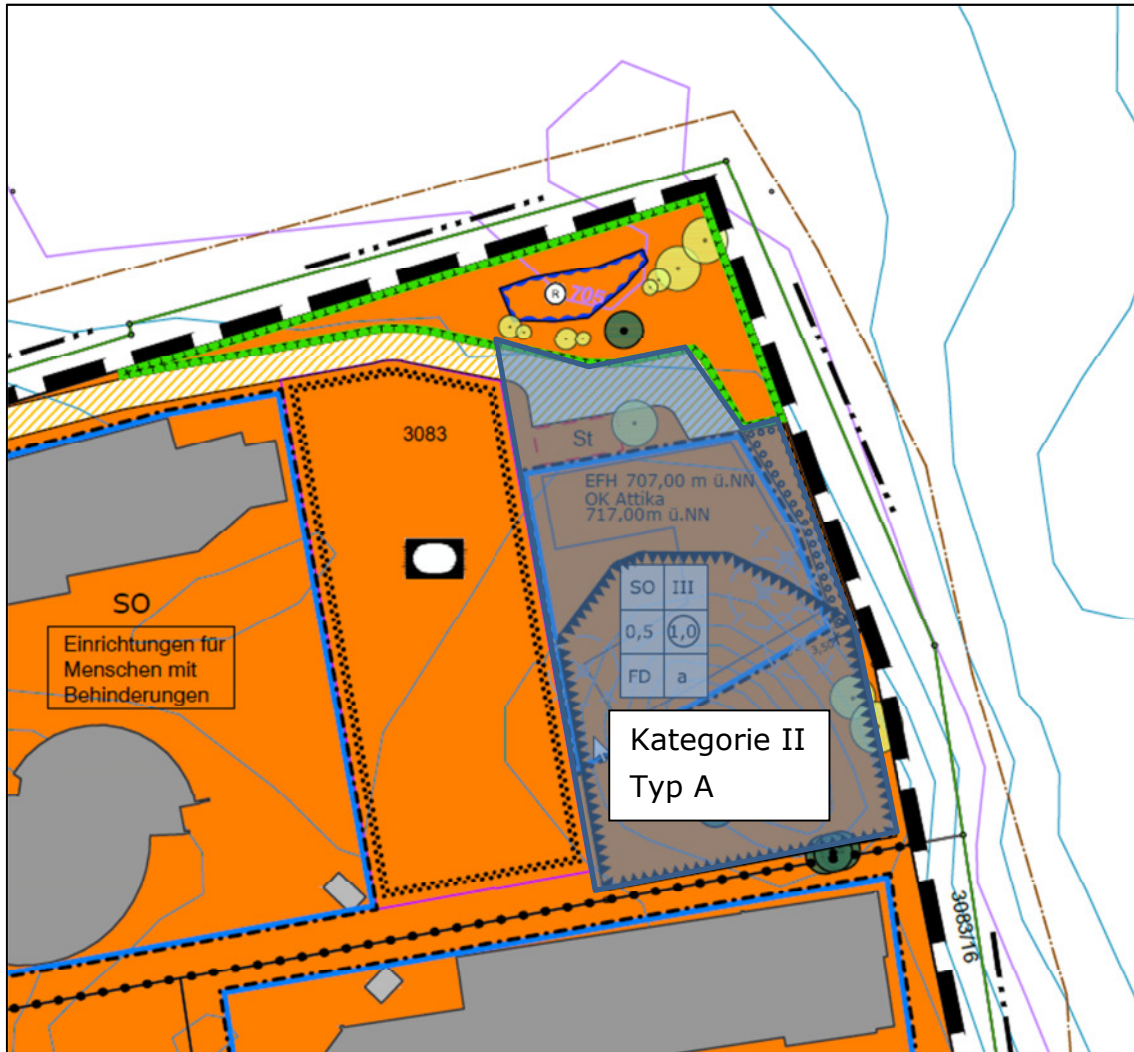


Abb. 2: Planausschnitt mit Eingriffsfläche Wohnstätte

Ausgleichsmaßnahmen

Da im Geltungsbereich kein kompletter Ausgleich erfolgen kann, muss der Ausgleich in Höhe von 2096 m², vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abgebucht werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kempten-Südwest für das Gebiet zwischen Bucharts, Luge-
mann und Stadtallmey.

Grünordnung und Artenschutz

Im Plangebiet befindet sich auf den Freiflächen eine relativ große Anzahl von Bäumen. Die einzelnen Bäume haben keinen besonderen Schutzstatus. Die Anzahl sorgt jedoch für eine Durchgrünung des Grundstückes. Die Festsetzungen unter § 10 dieser Satzung stellen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes sowohl nach innen als auch nach außen sicher. Die Bindung für Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Hecken dient einer Eingrünung im Übergang zum Außenbereich. Im Nordosten ist eine Fläche festgesetzt zur ökologischen Aufwertung. Für das neue Bauvorhaben auf dem Flurstück 3083 wurde aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde der überplante Bereich auf seinen Artenbestand hin untersucht. Im Rahmen dieser faunistischen Detailuntersuchung wurden sieben Fledermaus- und rund dreißig Vogelarten nachgewiesen. Durch das Vorhaben werden sowohl europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppen der Fledermäuse und evtl. Reptilien als auch europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt. Bei den durch das Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext durch die vorgesehenen Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen erhalten bzw. wird nicht weiter verschlechtert. Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind ebenfalls nicht gegeben. Auch signifikante Tötungen von Individuen können vermieden werden.

Daher werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Festsetzung bzw. als Hinweise übernommen und sind im Bauantrag nachzuweisen.

5.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	36.685,90 m ²
Sondergebiet	36.685,90 m ²
Private Verkehrsfläche (nur Hinweis)	2.842,94 m ²
Ausgleichsflächen	2096 m ²

5.7 Umweltbericht

5.6.1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat am 25.06.2015 die zehnte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Kurzdarstellung des Inhalts

Mit der zehnten Änderung des Bebauungsplans Thingers-Nord verfolgt die Stadt Kempten das Ziel Baurecht für eine Wohnstätte für Kinder und Jugendliche mit Behinderungen innerhalb eines Sondergebietes zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes werden überprüft und entsprechend den jetzigen Bedürfnissen und dem Bestand angepasst. Es gibt Festsetzungen zu Höhenentwicklungen und Lage von Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen. Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 36.700 m².

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

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minderung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

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

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

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

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Die vorgenannten Ziele und Grundsätze entsprechen den Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans.

Regionalplan der Region Allgäu (16)

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Das vorgenannte Ziel, neue Bauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden sollen, entspricht dem Planvorhaben. Die Sonderbaufläche füllt eine größere Baulücke innerhalb der geschlossenen Siedlungsfläche am Stadtrandbereich von Thingers-Nord.

5.6.2 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.

5.6.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung:

Das Planungsgebiet umfasst Schulgebäude mit Freiflächen in Form von Sport- und Spielanlagen. Die Freiflächen sind jedoch bereits relativ stark versiegelt mit Zufahrten, Stellplätzen, Hofflächen und Sportanlagen.

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante Baumaßnahme Wohnstätte findet in einem Bereich statt, der bisher vorwiegend als grüner Freibereich genutzt wird. Es findet eine zusätzliche Versiegelung statt, bisher gab es keine baulichen Veränderungen. Allerdings war die natürliche Bodenstruktur bereits teilweise durch die Aufschüttung eines Hügels verändert.

Hier werden großflächig die Bodenstrukturen durch die Beseitigung des anstehenden Oberbodens beeinträchtigt. Es soll kein Kellergeschoss entstehen. Für das Fundament können aber auf einer relativ kleinen Fläche Eingriffe in tiefere Bodenschichten notwendig werden. Es sind im Bereich der überbaubaren Flächen baubedingt Beeinträchtigungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Der flächenmäßig größte Teil des Plangebietes wird jedoch wie bisher genutzt und so festgesetzt. In diesen Bereichen sind nur sehr geringe baubedingte Auswirkungen gegeben. Die Beeinträchtigung wird deshalb als **mittel erheblich** bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion als Puffer, Filter, Vegetationsstandort beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan setzt für die überbaubaren Flächen eine zulässige Grundfläche fest. Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung ist dieser Wert im Norden als hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzusehen. Der flächenmäßig größte Teil wird somit versiegelt, im gesamten Plangebiet gibt es jedoch ausreichend weitere Freiflächen. Die Beeinträchtigung wird deshalb als **mittlere Erheblichkeit** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regeln der Technik sind Belastungen des Bodens in der Regel auszuschließen. Geringfügige Beeinträchtigungen kann es in den Randbereichen von Straßen und Wegen durch Reifenabrieb oder Tausalze im Winter geben. Diese Auswirkungen werden jedoch im Vergleich zu den bereits oben genannten bau- und anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

5.6.2.2 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung zwischen 705 bis 720 m ü. NN) 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 Grünflächen Kaltluftbildner dar. Im Verhältnis zur gesamten unmittelbar umliegenden Grünfläche stellt die Wohnstätte einen relativ kleinen Anteil dar. Die Bedeutung der Fläche im Sinne einer Frischluftzufuhr wird dennoch gemindert.

Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Im Umfeld grenzt der Schwabensberger Weiher und landwirtschaftliche Fläche an sowie weitere Wohnbebauung im Süden. Von diesen Nutzungen sind keine Emissionen zu erwarten. Aufgrund der bestehenden Flächennutzung im Plangebiet 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 werden als **gering erheblich** bewertet.

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 im 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.

Der Standort der Wohnstätte erfolgt anschließend an die bestehende Bebauung, es wird ein Gebäude mit befestigter Privatstraße und erforderlichen Stellplätzen durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Durch die großflächige Versiegelung büßt die Fläche einen Teil ihrer kleinklimatischen Ausgleichsfunktion ein, insbesondere in den Nacht- und Morgenstunden. Die Versiegelung führt dazu, dass hier keine Kaltluft gebildet wird. Allerdings sind durch die Planung keine relevanten Frischluftbahnen zur Versorgung der Stadt Kempten betroffen. Zudem schließt direkt Freifläche an. Zur Vermeidung einer Aufheizung des Gebietes werden weitere Baum- und Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen in Verbindung mit dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads ist mit **geringen anlagebedingten Beeinträchtigungen** zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ansiedlung der Wohnstätte bedingt eine geringe Erhöhung des Verkehrs durch Besucher und Mitarbeiter, welche zur Wohnstätte müssen. Dies führt zu geringen Abgas- und Staubbelastungen. In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden **geringe Beeinträchtigungen** erwartet.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

5.6.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Es befindet sich nur eine Sickermulde im Nordosten des Plangebietes. Es grenzt jedoch im Norden an den Schwabensberger Weiher an. Ein Wasserschutzgebiet liegt im Geltungsbereich nicht vor.

Grundwasser

Besondere Grundwasserbedingungen sind nicht bekannt.

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 Schichtwasser möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es ist deshalb von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auszugehen. Bei einer sachgerechten Arbeit und Vorgehensweise bei den Bauarbeiten wird das angrenzende Gewässer nicht beeinflusst. Das geplante Gebäude hat ausreichend Abstand zu dem Gewässer. Bezüglich der Oberflächengewässer ist mit **keiner Beeinträchtigung** zu rechnen.

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. Unter Berücksichtigung der angesetzten GRZ von 0,5 ist von einem hohen Versiegelungsgrads auszugehen.

Der Versiegelungsgrad verstärkt die negativen Effekte für die Grundwasserneubildung. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet geringen überbaubaren Fläche werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als **mittel erheblich** eingestuft. Die geplanten Gebäude sind ausreichend vom Oberflächenwasser entfernt. Es findet daher **keine Beeinträchtigung** des Oberflächengewässers statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten sind durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Daher wird von **mittleren Auswirkungen** ausgegangen. Das angrenzende Oberflächengewässer hat mit **keiner Beeinträchtigung** zu rechnen, da ausreichend Abstand des geplanten Gebäudes und Nutzungen zum Gewässer vorhanden ist.

Ergebnis

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

5.6.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung

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

An der nördlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher an. Dieses wird in mehrere Biotope aufgeteilt. Dort befinden sich die Biotope KE 1167, KE 1169, KE 1168.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen auf den Artenschutz geprüft.

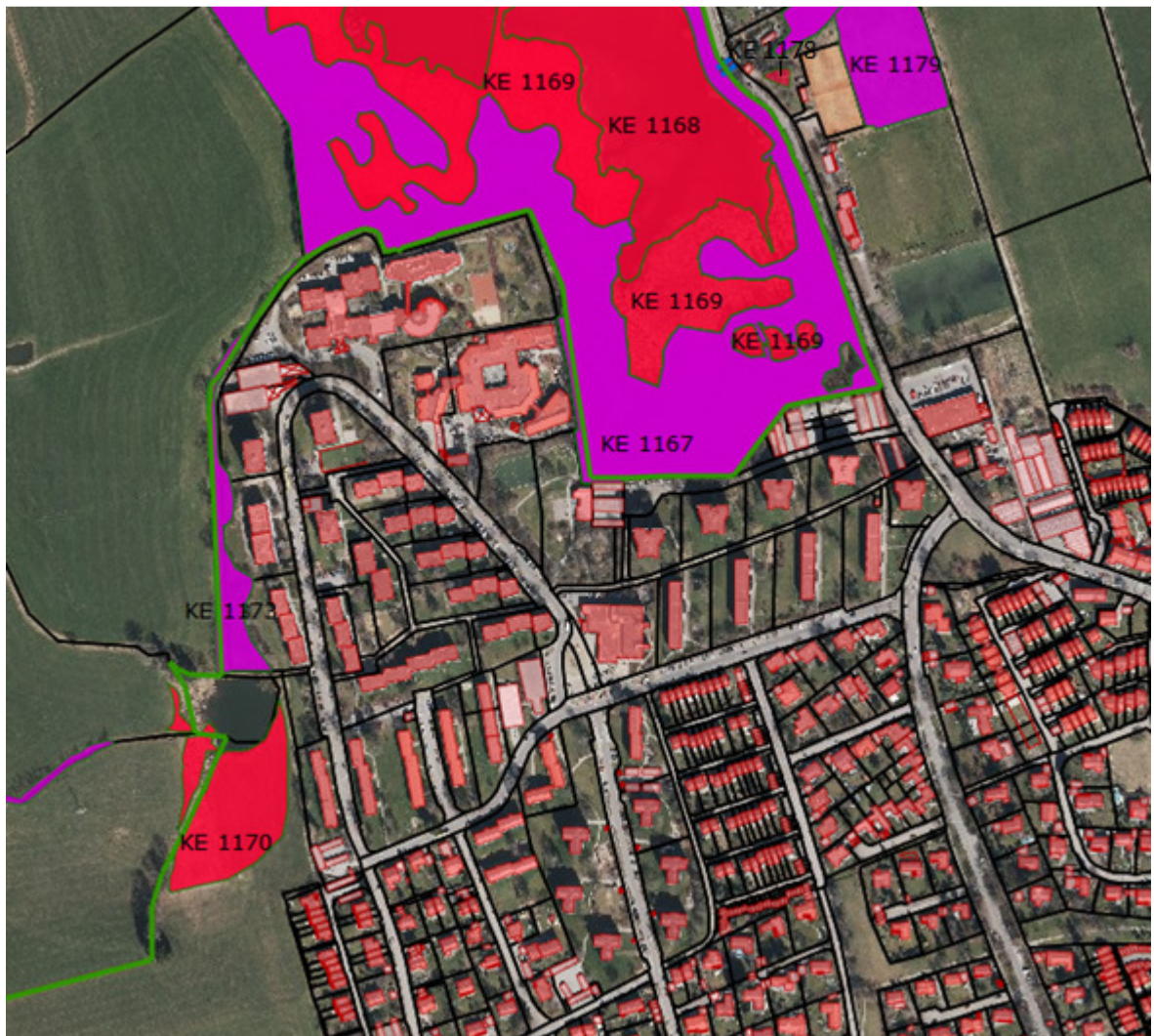


Abb. 3: Untersuchungsgebiet und Lage amtlich kartierter Biotop am Rand des Geltungsbereichs



Abbildung 4: Untersuchungsgebiet und Lage des Landschaftsschutzgebietes Schwabensberger Weiher außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben erfordert durch den Bau Eingriffe in eine Grünfläche mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Weiterhin wird zur Erstellung des Gebäudes die Fällung von Einzelbäumen und Gebüschern notwendig. Dadurch können geschützte Tier- und Pflanzenpopulationen beeinträchtigt werden. In Bezug auf das potentielle Jagdhabitat von Vögeln oder Fledermäusen ist davon auszugehen, dass die Tiere sich auf ruhigere Flächen im Nordosten zurückziehen werden. Aufgrund der anschließenden Grünfläche stehen hier weiterhin ausreichende, mindestens gleich gestaltete Flächen zur Verfügung. Insgesamt können die baubedingten Eingriffe als **mittel erheblich** angesehen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind **geringfügige Beeinträchtigungen** durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter möglich. Eine gravierende Beeinträchtigung der neuen Grünflächen wird jedoch nicht erwartet. Es kann geringfügig zu vermehrten Lärm- oder Lichtemissionen kommen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

Spezieller Artenschutz

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde war davon auszugehen, dass bauanlagen- oder betriebsbedingt streng geschützten Arten betroffen sein könnten. Es ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Bauvorhaben Wohnstätte erstellt worden. Entsprechend dieser Prüfung wurde erkannt, dass durch das geplante Vorhaben entsprechende Wirkfaktoren auftreten, die grundsätzlich Beeinträchtigungen und Störungen bei einigen Arten verursachen können. Je nach Ausführung und Umfang der Bebauung bzw. Folgenutzung wird in verschiedene Lebensräume eingegriffen bzw. grundlegend verändert.

In der Abschichtung des Untersuchungsraums für die saP auf dem Grundstück Fl. Nr. 3083 hat sich kein Untersuchungsbedarf für die Amphibien ergeben. Es handelt sich um eine bisher genutzte Spiel- und Sportfläche mit häufigerem Mähen. Amphibien kommen weiter im Norden, entlang der westlichen Grenze des Schwabelsberger Weihers vor.

Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Die Baumaßnahme bedeutet eine Inanspruchnahme bzw. Störung von Lebensräumen, durch die Auswirkungen auf die jeweiligen Populationen entstehen können:

- Zerstörung, Überbauung und Beeinträchtigung von potenziellen Brut-, Jagd- und Nahrungshabitaten
- Funktionsverlust von (Teil-)habitaten durch Beeinträchtigung von Individuen durch Staub- und Schadstoffimmissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge)
- Während der Bauphase sind Bodenerschütterungen und Lärmemissionen anzunehmen
- Flächenverlust von Teilarealen durch Versiegelung bzw. Überbauung
- Bodenverdichtung und Umwandlung der Bodenart
- Zerschneidung von Revieren durch die Infrastruktur und somit Unterbrechung von Vernetzungsachsen
- Verlust von potenziellen Nistplatz-/Quartierstrukturen beim Entfernen von Gehölzen

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Durch den Neubau ist mit entsprechenden Wirkprozessen zu rechnen:

- Verlust an Lebensraum, Nahrungshabitaten und Fortpflanzungshabitaten durch anlagebedingte Flächeninanspruchnahme (Versiegelung und Bebauung)
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden (Bodengefüge, -wasserhaushalt und -chemismus) durch Überbauung, Umlagerung, Ver- bzw. Abdichtung
- Teilweiser Funktionsverlust als Leitlinie und Nahrungshabitat durch die Bebauung
- Teilweise Zerschneidung von Flug- und Wanderrouten, dadurch ggf. Barrierewirkung
- Störung ausgehend von Licht- und Lärmemissionen

- Erhöhte Gefahr von Scheibenflug vor allem dort, wo sich die Landschaft im Spiegelbild erkennen lässt oder wo sich Gehölze in den Glasfassaden widerspiegeln.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Auf dem Areal soll ein Wohnheim mit typischer Infrastruktur gebaut werden (Gebäude, Parkplätze, Zufahrten etc.), dementsprechend sind Wirkprozesse zu erwarten:

- Entsprechender Anteil an versiegelter Fläche
- Beeinträchtigung des Verbundes von Tierlebensräumen (Arten- und Individuenaustausch) durch betriebsbedingte Trennwirkungen
- Kollisionsgefahr für Fledermäuse und Vögel
- Beeinträchtigung durch Lärm- und Lichtemissionen

In der saP wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherheit der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität erarbeitet. Diese Ergebnisse sind im Bebauungsplan in entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen worden.

Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde der überplante Bereich auf seinen Artenbestand hin untersucht. Im Rahmen dieser faunistischen Detailuntersuchung wurden sieben Fledermaus- und rund dreißig Vogelarten nachgewiesen. Durch das Vorhaben Wohnstätte werden sowohl europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppen der Fledermäuse und evtl. Reptilien als auch europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL beeinträchtigt. Bei den durch das Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext durch die vorgesehenen Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen erhalten bzw. wird nicht weiter verschlechtert. Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind ebenfalls nicht gegeben. Auch signifikante Tötungen von Individuen können vermieden werden.

Es werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

5.6.2.5 Mensch

LÄRM

Beschreibung

Die schalltechnische Situation im Geltungsbereich wird derzeit durch die Erschließungsstraßen und Schulbetrieb geprägt. Darüber hinaus sind die im Bestand vorhandenen Emissionen des bestehenden Sport- und Spielplatzbereiches, welche zu den Einrichtungen gehören, zu benennen.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterial kommen. Aufgrund der geplanten Baumaßnahme ist hier von einer durchschnittlichen Bauphase auszugehen. Nachdem im unmittelbaren Bereich der neugeplanten Gebäude keine Wohngebiete anschließen, sind diese Beeinträchtigungen als **gering erheblich** anzusehen.

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 zukünftigen Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist. Im vorliegenden Fall handelt sich das neue Bauvorhaben selbst um eine Wohnnutzung.

Die Erschließung erfolgt über eine private Anbindung an den bestehenden Schwalbenweg. Die Verkehrsmehrung ist sehr gering, hier ist mit keiner Mehrbelastung für daran angrenzende Wohngebäude zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch-Lärm **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

ERHOLUNG

Bestandsbeschreibung

Das gesamte Plangebiet selbst hat für die organisierte Erholung eine geringe Bedeutung, da es nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Angrenzend ans Plangebiet gibt es zahlreiche Freifläche. Die Umgebung und das Naherholungsgebiet um den Schwabensberger Weiher werden häufig von der Öffentlichkeit aufgesucht und haben eine sehr hohe Naherholungsqualität (außerhalb vom Plangebiet).

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher im Norden bereits eingezäunte Freifläche der Schule wird künftig bebaut. Ein Teil der Grünfläche der Schulen im Norden bleibt jedoch weiterhin als Spielbereich erhalten. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Wohnnutzung in Form von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Diese sind bereits im Bestand gegeben und nach ständiger Rechtsprechung für den von Kindern ausgehenden Lärm als sozialadäquat zu betrachten. Eine Beeinträchtigung der bereits eingeschränkten Erholungseignung im Untersuchungsgebiet ist dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering

5.6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird durch die Baumreihen außerhalb des Geltungsbereichs am Schwabensberger Weiher und durch die dichte Baum- und Heckenstruktur geprägt. Der Geltungsbereich wird unter dem Aspekt Landschaftsbild im Westen und Nordosten von vorhandener landwirtschaftlicher Fläche geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild ändert sich durch das neue Gebäude. Vom Fußweg außerhalb des Geltungsbereichs wird das neue Gebäude wahrgenommen werden. Die Auswirkungen sind von **geringer Erheblichkeit**.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

5.6.2.7 Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie Bau- und Bodendenkmäler, sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

5.6.2.8 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 keinen zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden.

5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als freier Spielbereich für die Tom-Mutters-Schule genutzt wird.

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

5.6.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden/Wasser

- Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.
- Flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Im Zuge der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe ins Grund- und/oder Oberflächenwasser gelangen.

Schutzgut Landschaftsbild, Flora und Fauna

- Anpflanzung und Erhaltung von artenreichen, aus heimischen Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Artenschutz

- Bei der Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel zu verwenden, die für Insekten und damit auch für die Fledermäuse nicht anziehend wirken (z.B. LED).
- Die Fledermausroute ist von Behinderungen freizuhalten und durch Leiteinrichtungen zu verbessern. Während der Bauphase darf die Zufahrt zum künftigen Baugelände nicht mit Baumaschinen etc. zugestellt werden. Bauarbeiten in den Nachtstunden sind zu unterlassen.
- In die Gebäudefassade vom neuen Bauvorhaben sind wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse zu errichten.
- Bei dem neuen Bauvorhaben im Nordosten des Plangebietes muss bei Fensterflächen entspiegeltes Glas verwendet werden.

Die folgenden Maßnahmen für das Schutzgut Artenschutz sind in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen:

- Die Baufeldräumung ist in die Herbst- und Wintermonate zu legen.
- Die Entfernung der drei Birken hat außerhalb der Brutvogelsaison von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- Die Versiegelung von Flächen (Stellplätze, Zufahrt) ist auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.
- Durch die Gestaltung der Außenanlage sind die Tiere wie Ringelnatter und Kreuzotter nicht zusätzlich zu locken (d.h. keine Anlage von Kiesflächen, die die Reptilien als Sonnplätze nutzen können).
- Die Laubbäume entlang der Grundstücksgrenze Schwalbenweg 61 Richtung Norden und Osten (auf der Seite des Schwabensberger Weihers) sind auf ihre Verkehrssicherungspflicht hin zu untersuchen. Sind Baumfällarbeiten vorgesehen, so sind diese nach dem Laubfall und vor der Fällung von Fledermausquartieren bzw. Besatz hin zu untersuchen. Die Bäume dürfen nur in den Wintermonaten gefällt werden.
- Der Altbaumbestand im Osten des Geländes außerhalb des Baugrundstückes darf durch das Vorhaben nicht geschädigt bzw. gefährdet werden. Durch die Nähe zu dem zukünftigen Gebäude ist ein Nachweis über den Zustand der Bäume (u.a. Verkehrssicherungspflicht) einzuholen und Maßnahmen zu ergreifen, dass durch das Vorhaben das Wurzelwerk nicht beeinträchtigt und der Baumbestand nicht gefährdet wird.

5.6.4.2 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.

Unter Kapitel 5.5 dieser Satzung wird die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung mit Bestandsaufnahme, Beschreibung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Auswirkungen des Eingriffs sowie Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen beschrieben.

Maßnahmen zum Ausgleich

Da im Geltungsbereich kein kompletter Ausgleich erfolgen kann, muss der Ausgleich in Höhe von 2096 m², von dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abgezogen werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kempten-Südwest für das Gebiet zwischen Bucharts, Lügemann und Stadtallmey.

5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene Alternativen von der Form, Lage der Wohnstätte auf dem Grundstück untersucht. Eine Auslagerung der Wohnstätte in ein anderes Gebiet, kam nicht in Frage, da die Kinder und Jugendlichen sehr nah zur Schule wohnen sollen und nur einen kurzen Weg haben sollen. Die Infrastruktur für Menschen mit Behinderungen war auf dem entsprechenden Grundstück schon vorhanden. Im Ergebnis bietet der vorliegende Standort einige Vorteile gegenüber anderen Standorten. Er liegt direkt im Schulzentrum und das Grundstück gehört bereits der Lebenshilfe. Das Grundstück kann effizient ausgenutzt und nachverdichtet werden. Das Grundstück ist bereits erschlossen und braucht nur noch eine private Straße zur Anbindung an den Schwalbenweg.

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Gute Anbindung an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Lage außerhalb der Biotop- und Landschaftsschutzgebiete
- Gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- Durch Nachverdichtung optimale Nutzung des Grundstücks.

Die Versiegelung wurde mit der Gebäudeplanung und den versickerungsfähigen Stellplätzen auf ein Minimum reduziert. Die bisherige Spielfläche wird verkleinert. Die sportlichen Einrichtungen können erhalten bleiben. Aus verschiedenen Gründen (Sicherheit, Lärm, Platzangebot, Brandschutz, Anbindung an die Freizeit- und Spieleinrichtungen) kamen andere Lagen auf dem Grundstück oder eine andere Gebäudeform nicht in Frage.

Weiterhin wurden verschiedene Möglichkeiten des Ausgleichs geprüft. Aufgrund des relativ hochwertigen Grünbestands im Geltungsbereich und mangelnder Fläche ist jedoch ein kompletter Ausgleich im Gebiet nicht realisierbar, so dass nur ein Ausgleich im Ökokonto bleibt.

5.6.6 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 Bayern, Stand 1985
- Begründung zum Bebauungsplan, Stand Januar 2014

- Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003
- Stadt Kempten, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

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

Es ist zu prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung ihre Wirkung entfalten und eventuelle negative Auswirkungen auf den Artenschutz auftreten.

5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter). Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMENFASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächen-gewässer	keine	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Die Planung sieht den Neubau einer Wohnstätte für Kinder und Jugendliche vor, der aufgrund der großen Nachfrage in der Nähe der Tom-Mutters-Schule gefordert wurde.

Die Tabelle 9 zeigt, dass für das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist. Dies begründet sich durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad in Teilflächen der Grünanlage.

Diese Versiegelung bedingt geringe Auswirkungen auf das Klima, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten deutlich stärker erhitzen und somit das lokale Kleinklima minimal verändern können. Zudem wird das Kaltluftentstehungsgebiet etwas reduziert.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt mittlere Auswirkungen zu erwarten, durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere entstehen mittlere Auswirkungen, da ein Teil der Grünfläche betroffen ist und entsprechende Ersatzmaßnahmen ge-

troffen werden. Die Biotopflächen und das Landschaftsschutzgebiet sind geschützt.

Für den Menschen entstehen nur geringe Auswirkungen. Es gibt ausreichend andere Flächen zur Erholung. In Bezug auf die Lärmbelastungen sind die Vorbelastungen durch die bestehende Straße und den bereits vorhandenen Bolz- und Spielplatz zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild gibt es geringe Auswirkungen, da am bisherigen Randbereich der Stadt ein neues Gebäude entsteht. Dieses ist jedoch eingegrünt.

Der notwendige Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt werden und erfolgt daher über das Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu).

6 Anlagen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom September 2015 (siehe separate Anlage)