

Stadt Kempten (Allgäu)

9. Änderung zum Bebauungsplan „Thingers-Nord“

im Bereich Schwalbenweg Nord

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

25.07.2013

16.10.2013

14.01.2014 / 23.01.2014

04.11.2014

09.11.2015

Rechtskraft: 20.11.2015

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.1</b>	<b>Festsetzungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>1</b>
<b>2.3</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung.....</b>	<b>1</b>
<b>4.1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
§ 2	Bestandteile.....	2
§ 3	Außerkräfttreten eines Bebauungsplans.....	2
§ 4	Inkräfttreten des Bebauungsplans .....	2
<b>4.2</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
§ 5	Art der baulichen Nutzung .....	3
§ 6	Maß der baulichen Nutzung.....	3
§ 7	Bauweise.....	3
§ 8	Abweichende Abstandsflächen .....	4
§ 9	Ausragende Bauteile.....	4
§ 10	Stellplätze und Garagen .....	4
§ 11	Flächen für Spielanlagen.....	4
§ 12	Verkehrsflächen, Versorgungsflächen .....	4
§ 13	Versickerung von Niederschlagswasser.....	5
§ 14	Grünordnung .....	5
§ 15	Maßnahmen zum Schutz von Natur.....	7
§ 16	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Hecken .....	7
§ 17	Wasserflächen.....	7
§ 18	Immissionsschutz .....	8
§ 19	Höhenlage baulicher Anlagen .....	8
§ 20	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	8

---

<b>4.3</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>9</b>
	§ 21 Dächer .....	9
	§ 22 Einfriedungen.....	9
	§ 23 Geländegestaltung / Stützmauern.....	9
	§ 24 Ordnungswidrigkeiten .....	10
<b>4.4</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>11</b>
	Altlastenkataster .....	11
	Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit.....	11
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	11
	Denkmalschutz.....	11
	Einzelhandelskonzept .....	11
	Biotope .....	12
	Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	12
	Regelwerke.....	13
<b>5</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>15</b>
<b>5.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>15</b>
	FNP / LP .....	15
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan.....	15
<b>5.2</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>15</b>
	Lage / Größe.....	15
	Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	15
<b>5.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen ....</b>	<b>15</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen .....	17
	Stellplätze, Garagen / Erschließung / Verkehrsflächen .....	21
	Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz von Natur / Wasserflächen / Niederschlagswasser / Flächen für Spielanlagen .....	25
	Belange des Brandschutzes.....	28
	Altlasten / Immissionsschutz.....	29
	Ver- und Entsorgung .....	39
	Örtliche Bauvorschriften .....	40

<b>5.4</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>42</b>
<b>5.5</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>	<b>43</b>
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	43
	Ausgleichsmaßnahmen .....	47
	Grünordnung und Artenschutz.....	48
<b>5.6</b>	<b>Kenndaten der Planung .....</b>	<b>49</b>
<b>5.7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>50</b>
5.6.1	Einleitung .....	50
5.6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	52
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	59
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	59
5.6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	61
5.6.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	62
5.6.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring) .....	62
5.6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	63
<b>6</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>63</b>
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (siehe separate Anlage).....	63

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1   Festsetzungen**

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

### **2.3   Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

## **3      Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan „Thingers Nord / 9. Änderung“ im Bereich Schwalbenweg Nord diese Änderungssatzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014.

#### Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 20.09.2013 (BGBl.I S. 1548).

#### Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 177 V v. 22.7.2014, 286).

### 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)).

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 93.000 m<sup>2</sup>.

## **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Thingers Nord / 9. Änderung“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht mit Datum vom 09.11.2015 sowie spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 08.05.2014.

## **§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans „Thingers-Nord / 9. Änderung“ treten im Geltungsbereich der Änderung die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Thingers-Nord / 1.-3., 5., 7.-8. Änderung“ außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

„Thingers-Nord / 9. Änderung“ 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 WR, WR 1 und WR 2 bezeichneten Bauflächen werden als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO – festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 2 S. 2 BauNVO zulässigen zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Kemptener Sortimentsliste) ausgeschlossen.

#### Reines Wohngebiet WR 1

Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt. Ein Gebäude im Baufeld WR 1 darf erst errichtet werden, wenn 103 Parkplätze im Umkreis von 300 Meter Luftlinie hergestellt und benutzbar sind.

Die Nutzung der bestehenden Parkdecks mit insgesamt 103 Stellplätzen auf dem Flurstück 2984/19 darf erst aufgegeben werden, wenn 103 Stellplätze im Umkreis von 300 Meter Luftlinie hergestellt und benutzbar sind.

### § 6 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl GRZ

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

Flurstück 2984/30 und 2984/31 im Norden GRZ: max. 0,8

#### Geschossflächenzahl GFZ

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

#### Oberkante Attika OA

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

### § 7 Bauweise

Entsprechend den Eintragungen der Planzeichnung.

Unter abweichende Bauweise sind hier Hausgruppen mit über 50 m zu verstehen.

#### überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit einem A gekennzeichnet sind, ist nach max. 45 m Hauskante (Wandflucht) ein Versatz von mind. 1,50 m Tiefe vorzusehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit einem B gekennzeichnet sind, ist nach max. 24 m Hauskante (Wandflucht) ein Versatz von mind. 3,00 m Tiefe vorzusehen.

#### Firstrichtung

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

### **§ 8 Abweichende Abstandsflächen**

Die vorgegebenen Abstandsflächen der BayBO gelten im Plangebiet nicht. Gebaut werden kann innerhalb der Baufenster entsprechend der Nutzungsschablone.

### **§ 9 Auskragende Bauteile**

Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind Balkone als auskragende Bauteile auf der Westseite des Gebäudes mit bis zu 1 m Tiefe auf der gesamten Länge außerhalb des Baufensters zulässig.

### **§ 10 Stellplätze und Garagen**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf der Fläche für Garagen GA 2 sind Garagengebäude mit bis zu drei Garagengeschossen zulässig.

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

Die Dachflächen von Garagen, Garagengeschossen und Tiefgaragen sind zu begrünen.

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

### **§ 11 Flächen für Spielanlagen**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

### **§ 12 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen**

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



Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Auf der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind Radfahrer frei.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ auf den Flurstücken 2984/88, 298/87, sind als Feldweg zu erhalten, ein Ausbau ist nicht zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei öffentliche Bushaltestellen („Schwalbenweg Nord“ und „Schwalbenweg Süd“) festgesetzt.

Auf den Flurstücken 2984/24 und 2984/49 in der Gemarkung Kempten werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

### **§ 13 Versickerung von Niederschlagswasser**

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser zu versickern.

### **§ 14 Grünordnung**

#### Öffentliche Grünflächen:

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

#### Private Grünflächen:

Die privaten Grünflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Bestandsbäume:

In der Planzeichnung eingetragene Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für gefälltete Bestandsbäume gilt die Pflanzliste für Laubbäume in privaten Grünflächen.

#### Pflanzgebot, Laubbaum, entlang der Verkehrsstraßen

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte eine Fläche von min. 10 m<sup>2</sup> umfassen, die offen (mit Kräuterwiese oder Kleeuntersaat) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: ca. 40 cm Oberboden, ca. 60 cm Rohboden. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgenden Baumarten sind im Schwalben- und Amselweg zu verwenden:  
Tilia cordata (Winterlinde)

Acer campestre (Feldahorn), Sorte „Elsrijk“

Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robinie)

Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane), Sorte „Pyramidalis“ oder „Tremonis“

Hinweis:

Die Bepflanzungen entlang der Verkehrsstraßen müssen in enger Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen (Erdleitungen) erfolgen, ggf. müssen bestehende Leitungen verlegt werden.

Pflanzgebot, Laubbaum in privaten Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen sind entsprechend der Eintragung der Planzeichnung Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 14/16 m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Baumstandorte müssen eine Fläche von min. 10 m<sup>2</sup> umfassen, die offen (mit Kräuterwiese oder Kleeunterseed) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: ca. 40 cm Oberboden, ca. 60 cm Rohboden.

Folgende Baumarten sind zu verwenden:

Acer platanoides (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Tilia cordata (Winterlinde)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Amelanchier canadensis (Kupferfelsenbirne)

Pyrus calleryana (Wildbirne)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Diese Pflanzliste gilt auch für Nachpflanzungen für gefälltete Bestandsbäume.

Pflanzgebot, Fassadenbegrünung, Reines Wohngebiet WR 1

Die nach Osten gerichtete Fassade des Gebäudes im Reinen Wohngebiet WR 1 ist bei Mauern und fensterlosen Wandflächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Die Pflanznischen für die Kletterpflanzen müssen eine Mindestgröße von 0,5 m<sup>2</sup> haben. Die Topfballen der Pflanzen müssen 2 x verschult sein. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Soweit notwendig sind geeignete Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Folgende Kletterpflanzen sind zu verwenden:

Clematis vitalba (Waldrebe)

Euonymus fort. In Sorten (Kletter-Spindelstrauch)

Lonicera perclymenum (Waldgeißblatt)  
Hedera helix (Efeu)  
Hydrangea petiolaris (Kletter-Hortensie)

Pflanzgebot, Eingrünung, Flurstück 2984/35

Das Flurstück 2984/35 ist an der Grundstücksgrenze Richtung Westen / Weiher mit Sträuchern aus standortgerechten, heimischen Gehölzen im Pflanzabstand von 1,00 m zu begrünen. Auf dem Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume (entsprechend den Vorgaben für Pflanzgebot, private Laubbäume dieser Satzung) zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf dem Flurstück 2988 (entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung) ist zu erhalten.

**§ 15 Maßnahmen zum Schutz von Natur**

Es sind je 10 Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse am Gebäude auf dem Flurstück 2984/35 anzubringen.

**§ 16 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Hecken**

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung mit punktierten Linien umgrenzten Flächen sind alle Bäume ab 80 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 Hecken sind diese mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

Für private Grundstücksflächen werden die Bäume aus der Pflanzliste für private Laubbäume nach § 14 dieser Satzung festgesetzt.

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

**§ 17 Wasserflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

## **§ 18 Immissionsschutz**

Neu entstehende Wohngebäude auf den Flurstücken 2984/19 und 2984/95 sind mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Bei der Detailausführung des geplanten Garagengebäudes GA 2 einschließlich der Zu- und Abfahrt ist dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionsrichtwerte von

tagsüber 50 dB(A) und

nachts 35 dB(A)

an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschritten werden.

Hinweis: Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **§ 19 Höhenlage baulicher Anlagen**

Höhe Rohfußboden Erdgeschoss EFH

Gemäß der Eintragung in der Planzeichnung. Die Fußbodenhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses angegeben 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.

## **§ 20 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die mit den Vorhaben GA 2 und Gebäude auf dem Flurstück 2984/35 verbundenen 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 1448,5 m<sup>2</sup>. 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 Stadtallmey.

## 4.3 Örtliche Bauvorschriften

### § 21 Dächer

#### Dachform / Dachneigung:

Die Dachformen entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung sind vorgeschrieben. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Satteldächer sind in einer Neigung von 22-28° zu errichten. Für Garagen und Carports sind Flach- und Pultdachformen (flachgewinkeltes Pultdach bis max. 10°) zulässig.

#### Dachmaterialien:

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper von Satteldächern sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Flach- und Pultdächer von Garagen sind zu begrünen.

Flach- und Pultdächer von Hauptkörpern, die nicht begrünt werden, sind in der Farbe Grau einzudecken.

#### Dachüberstand:

Dachüberstände von maximal 0,80 m, senkrecht gemessen zur Außenwand sind zulässig.

#### Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Dachaufbauten sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachbreite und bei einer Minstdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Eine Gaube darf maximal 4,50 m breit sein. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen:

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf geneigten Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständerungen 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.

### § 22 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

### § 23 Geländegestaltung / Stützmauern

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

Stützmauern sind unzulässig. Bei ungünstigem Geländeverlauf können Stützmauern ausnahmsweise bis zu 1,50 m zugelassen werden.

#### **§ 24 Ordnungswidrigkeiten**

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

## 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### **Altlastenkataster**

Informationen zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor. Sofern bei Erdarbeiten Altlasten auftreten sollten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) zu unterrichten.

Bei Abrissarbeiten (Parkhaus) ist auf einen geordneten Rückbau und eine geordnete Verwertung des Recyclingmaterials zu achten.

### **Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit**

Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Baumaßnahmen gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

### **Landwirtschaftliche Nutzung**

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen des Plangebietes ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

### **Denkmalschutz**

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) wird 2015 überarbeitet. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums in Thingers wird dann leicht geändert. Bisher befindet sich das Flurstück 2984/95 innerhalb des Nahversor-

gungszentrums Thingers. Die neue Abgrenzung und somit die künftige Lage des Flurstücks 2984/95 außerhalb des Nahversorgungszentrums wurde in diesem Bebauungsplan beachtet.

### **Biotope**

Im Plangebiet befinden sich im Westen mehrere amtlich kartierte Biotope (KE 1170, KE 1171, KE 1173). Für Teilflächen (siehe Planzeichnung) sind die entsprechenden Vorgaben nach Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

### **Vereinbarung Nutzung Ortsmittelpunkt Thingers**

Für den Thingersplatz, den Ortsmittelpunkt Thingers gibt es eine notarielle Vereinbarung zwischen der Stadt Kempten (Allgäu) und dem Eigentümer der Fläche. In dieser Vereinbarung wird die Nutzung dieser Fläche durch die Öffentlichkeit geregelt. Die Stadt Kempten (Allgäu) ist berechtigt die Fläche für Veranstaltungen, die im öffentlichen Interesse stehen (insb. Warenmärkte, Stadtteilstelle, Ausstellungen und ähnliches) durch die Allgemeinheit nutzen zu lassen, wobei diese Nutzung auch Dritten überlassen werden kann.

### **Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

Die folgenden Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für eine Bebauung auf dem Flurstück 2984/35 erarbeitet und sind zu beachten.

V1: Die Weidengewächse am Weiher sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten und zu schützen.

V2: Es sind Bodenschutzmaßnahmen zum Weiher zu treffen, welche verhindern, dass der Weiher während der Bauzeit in die Baugrube auf dem Flurstück 2984/35 auslaufen kann, sowie dass kein Abwasser aus dem Baugeschehen in das Gewässer gelangen kann.

V3.1: Die Rodung des Gehölzbestandes muss außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Die Freigabe zur Fällung muss durch eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb der Brutzeiten dann ausgesprochen werden, wenn diese Fachkraft feststellt, dass keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche (Bäume einschließlich Nistkästen) stattfindet.

V3.2: Alle Schächte im Außenbereich (Kellerschächte, Lüftungen, Gullideckel etc.) sind mit feinmaschigem Gitter abzudecken, sodass keine Amphibien, Reptilien und sonstigen Kleintiere hineinfallen können.

V4: Bei Gebäuden sind große Glasflächen in Richtung Weiher (Westen) zu vermeiden. Es ist zum Schutz vor der Gefahr des Vogelschlags nur reflexionsar-



mes Vogelschutzglas zu verwenden. Ausgeschlossen sind verspiegelte Glasarten.

V5: Bei dem Einbau von Photovoltaik-Anlagen auf dem Flurstück 2984/35 sind Module zu verwenden, bei denen nur ein geringer Anteil polarisiertes Licht einfällt. Es sind Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% (4% pro Solarglasseite) reflektieren. Die Module müssen entspiegelt und monokristallin sein sowie ein deutliches Kreuzmuster aufweisen. Es sind Elemente aus mattem Strukturglas zu verwenden, kein Floatglas. Die Rahmen zwischen den einzelnen Modulen sind weiß zu halten.

V6: Als Lichtquellen dürfen nur „Insektenfreundliche“ Lichtsysteme verwendet werden. Dabei sind folgende Regeln zu beachten:

Die Leuchte soll das Licht gezielt dorthin lenken, wo die Beleuchtung gebraucht wird.

Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben (=Planflächenstrahler“) sind zu bevorzugen; dadurch wird eine Ausstrahlung in die weite Ferne und damit Anlockung von Insekten aus den Gewässerlebensräumen deutlich reduziert.

Strahler, die nach oben (himmelwärts), auf eine helle Fassade oder ein Fenster gerichtet sind, sind nicht zulässig.

Beleuchtung soll grundsätzlich nur soweit dringend erforderlich eingesetzt werden. Schmuck- oder Reklamebeleuchtung ist nicht zulässig.

V7: Zaunanlagen sollten grundsätzlich nicht errichtet werden; d.h. sie sind auf das Minimum zu beschränken und nur als Schutzmaßnahme für z.B. Kleinkinder in Teichnähe und zeitlich begrenzt aufzustellen. Zum Schutz von Vögeln sind einfache Bretterzäune den Maschen- oder Stacheldrahtzäunen vorzuziehen.

Dem Bauantrag für ein Gebäude auf dem Grundstück 2984/35 ist ein qualifizierter Außenanlagenplan mit Verortung der Vermeidungsmaßnahmen beizufügen.

### **Wertstoffinseln**

Im Plangebiet sind drei Stellen freizuhalten für Wertstoffsammelcontainer. Die Lage wurde nachrichtlich übernommen nach der jetzigen Bestandssituation.

### **Wasserleitung**

Von einer Quelle auf dem Flurstück 2984 verläuft eine unterirdische Wasserleitung vor dem Weiher durch die Grünfläche auf dem Flurstück 2984/34.

### **Regelwerke**

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen

Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **5 Begründung**

### **5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **FNP / LP**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist der Bereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind Auen und weitere grundwassernahe Bereiche dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist eine Wasserfläche innerhalb einer Fläche nach § 30 BNatSchG und Flächen für Landwirtschaft im Westen des Plangebietes des Bebauungsplans dargestellt. Die 9. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord“ führt zu weiterer Wohnbebauung innerhalb der Wohnbaufläche. Die Auen, grundwassernahen Bereiche und die Wasserfläche werden erhalten. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

#### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Flächen als reines Wohngebiet und als Flächen für Garagen, Tiefgarage und Stellplätze fest. Im Westen ist eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Gewässern mit einer Grünanlage festgesetzt.

### **5.2 Plangebiet**

#### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich „Thingers-Nord / 9. Änderung“ wird durch die Straßen „Schwalbenweg“, „Im Thingers“ und einem Feldweg im Westen begrenzt und hat eine Fläche von ca. 93.000 m<sup>2</sup>.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt topographisch zwischen 710 und 720 m ü. NN und steigt von Osten nach Westen leicht an. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Weiher umgeben von einer Wiese und Sträuchern.

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

#### Grundlage

Es wurde eine Bauvoranfrage zur Realisierung eines Zeilenbaus mit ursprünglich 28 Wohneinheiten und Tiefgaragengeschoss anstelle der jetzigen Parkgarage am Thingersplatz gestellt. In dem Zeilenbau sollen barrierefreie Mehrgenerationswohnungen entstehen. Die dortige Tiefgarage und Parkdecks sind sanierungsbedürftig. Für das Vorhaben des Zeilenbaus bestand zu dem Zeitpunkt kein Baurecht, da der rechtskräftige Bebauungsplan (7. Änderung zum Bebau-

ungsplan Thingers-Nord im Bereich Schwalbenweg Nord) für dieses Grundstück einen Garagen- und Stellplatzbereich festsetzt.

Eine weitere Anfrage wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens für den Bereich zwischen Schwalbenweg 45 und 47 für ein siebengeschossiges Punkthaus mit insgesamt 21 Wohneinheiten und Tiefgarage gestellt. Dieses Grundstück ist bisher nicht bebaut, es besteht aber auch kein Baurecht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan (7. Änderung zum Bebauungsplan Thingers-Nord im Bereich Schwalbenweg-Nord) ist das Grundstück als private Grünfläche mit Spielplatzbereich ausgewiesen. Faktisch wird das Grundstück als Grünfläche genutzt. Da das Grundstück zwischen Schwalbenweg 45 und 47 direkt an die Grünfläche und den Weiher mit einem geschützten Biotop angrenzt, ist vor einer möglichen Bebauung zu prüfen ob eine Eingangsbetroffenheit „Artenschutz“ vorliegt. Aufgrund der vorhandenen Eingangsbetroffenheit war eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung anzuschließen.

Zudem haben die Bauherren verschiedene Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen geprüft. Angedacht wurde eine Tiefgarage zwischen Amsel- und Schwalbenweg mit ca. 65 Stellplätzen zwischen zwei Gebäuden. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch beschlossen die Stellplätze anderweitig unterzubringen und stattdessen die Freifläche zu erhalten. Im Nordwesten des Plangebietes soll ein größeres dreigeschossiges Parkhaus statt der vorhandenen Parkierungsanlage errichtet werden. Bisher sind Gemeinschaftsgaragen entsprechend der jetzigen Anlage zulässig.

Die beiden Neubauvorhaben Mehrgenerationenwohnen am Thingersplatz und Punkthaus erfordern eine umfangreiche Umplanung und Neuorganisation der öffentlichen und privaten Stellplätze im Quartier.

#### Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass des Änderungsverfahrens war das angefragte Bauvorhaben Mehrgenerationenwohnen, welches nach rechtskräftigem Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig war. Das angefragte Bauvorhaben würde sich jedoch städtebaulich in die Struktur des Stadtquartiers einfügen.

Statt der bisherigen Garagen am Thingersplatz ist der geplante Zeilenbau eine Aufwertung der bestehenden Platzsituation. Das geplante Haus für Mehrgenerationenwohnungen entspricht dem Hauptziel „Demographie gestalten“ der Strategischen Ziele 2020 der Stadtverwaltung Kempten (Allgäu). Die Bebauungsplanänderung ermöglicht Baurecht für dieses Vorhaben. Der erhöhte Bedarf nach altersgerechtem Wohnen wird so in diesem Bereich verbessert. Zeitnah soll das Bauvorhaben am Thingersplatz ermöglicht werden. Zudem regelt die Bebauungsplanänderung die Neuorganisation der öffentlichen und privaten Stellplätze.

Ursprünglich war geplant die Bebauung des Grundstücks zwischen Schwalbenweg 45 und 47 ggf. bei Bedarf in einem ergänzenden Änderungsverfahren zu behandeln. Das Planverfahren wurde daher beim Aufstellungsbeschluss ohne das Ziel Baurecht für das Punkthaus zu schaffen gestartet und in der frühzeitigen Beteiligung so vorgestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde seitens des Bauträgers ein Antrag für Baurecht auf dem Flurstück 2984/35 gestellt. Mit dem neuen Punkthaus kann die verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen bedient werden und der Mietwohnungsbau in Thingers abgerundet werden. Als

weiteres Planungsziel kam die Schaffung von Baurecht für ein oberirdisches dreigeschossiges Garagengebäude im Nordwesten des Gebietes hinzu. In Form einer Bürgerinformationsveranstaltung mit Beginn der frühzeitigen Beteiligung wurden von den Bewohnern des Gebietes vermehrt weitere geschlossene Parkplätze gefordert. Diesem Bedürfnis wird durch das Garagengebäude im Norden Rechnung getragen. Die Tiefgarage zwischen Amsel- und Schwalbenweg wurde im Laufe des Verfahrens nicht mehr weiter verfolgt.

Das ursprüngliche Planungsziel Baurecht für Mehrgenerationsgebäude wurde im Laufe des Verfahrens ergänzt, um Baurecht für ein Punkthaus und mehrgeschossiges Parkhaus im Norden. Das Planungsziel Tiefgarage zwischen Amsel- und Schwalbenweg hingegen ist entfallen.

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

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet ist ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Das gesamte Gebiet dient dem Wohnen. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung, welche auch zukünftig beibehalten werden soll. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ erfüllt. Andere Nutzungen würden die Wohnfunktion beeinträchtigen und in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen. Zusätzliches Verkehrsaufkommen in Folge mit mehr Lärm, Immissionen und Stellplatzbedarf ist im Plangebiet nicht abwickelbar. Weitere Immissionen werden in diesem Gebiet vermieden und gleichzeitig wird in diesem Bereich so die bestmögliche Luftqualität erhalten. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen, da sie sich problemlos mit der Nutzung Wohnen vertragen und ergänzend wirken. Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dies entspricht den Bedürfnissen einer älter werdenden Bewohnerstruktur. Aufgrund der Altersstruktur im Plangebiet gibt es einen größeren Bedarf an Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen. Diese sind im Sinne von kurzen Wegen im „Reinen Wohngebiet“ schnell erreichbar und daher ausnahmsweise zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

### Einzelhandelsnutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzung basiert auf dem Kemptener Einzelhandelskonzept von Juli 2013, das in der Stadtratssitzung vom 11.07.2013 beschlossen wurde. Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage einer strategisch und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Das Gutachten definiert 11 Nahversorgungszentren, den Bereich der Einkaufsinnenstadt, sowie eine Liste zentrenrelevanter Sortimente.

### Auszug Einzelhandelskonzept

- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
- Zeitschriften, Bücher, Toto / Lotto
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Baby- und Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sport- und Campingartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten / Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

Quelle: GMA-Vorschlag 2013

Der Bebauungsplan Thingers-Nord- 9. Änderung schließt auf der Grundlage der vom Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsabgrenzung die o.a. Sortimente innerhalb des Plangebietes zum Schutze der zentralen Versorgungsbe-  
reiche vollständig aus.

### GRZ

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Mit dieser Grundflächenzahl werden die Grundstücke einerseits baulich gut ausgenutzt und andererseits bleibt genug Freifläche und unversiegelte Fläche zur Erhaltung des ökologischen Gleichgewichts. Die erforderlichen Stellplätze für die Siedlung befinden sich nicht auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem sich auch das Wohngebäude befindet. Es gibt dafür an mehreren Stellen in der Siedlung punktuelle Anhäufungen von Stellplätzen. Dies betrifft auch das Parkgebäude im Norden (Flurstück 2984/30 und teilweise 2984/31). Für diesen Bereich wird eine höhere GRZ von max. 0,8 festgesetzt, um auf relativ kleiner Fläche Stellplätze zu konzentrieren. Durch Zusammenfassung der Stellplätze im Gebiet mit günstiger Anbindung an das Straßennetz wird die Verkehrsbelastung reduziert. Die jetzige Bebauung weist bereits diesen erhöhten Versiegelungs- und Dichtegrad auf. Das Parkgebäude bestehend aus Tiefgaragenparkdeck und ein oberirdisches Parkdeck soll zukünftig durch ein Garagengebäude mit drei oberirdischen Geschossen ersetzt werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und es gibt aufgrund der für dieses Bauvorhaben festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

### GFZ

Die Geschossflächenzahl wird individuell je nach Bebauungstyp, Grundstücksgröße und Geschosszahl so festgesetzt, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks möglich ist, die gewünschte städtebauliche Dichte erreicht wird und genug Freiflächen bleiben.

Für die Zeilenbauweise im Süden des Plangebietes wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Es handelt sich um den gleichen Gebäudetyp auf etwa gleichgroßen Flächen. Durch die GFZ wird sichergestellt, dass ausreichend Freiflächen erhalten bleiben.

Für die Flurstücke 2984/34 und 2984/32 wird nur eine GFZ von 0,7 festgesetzt. Es handelt sich um relativ große Grundstücke mit anschließendem unbebauten Außenbereich. Dies sollte daher nicht so stark bebaut werden.

Im Norden des Gebietes für die höheren Punkthäuser (Flurstücke 2984/36 und 2984/31) wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Einerseits sollen an dieser Stelle höhere Gebäude entstehen können, um kostengünstigen Wohnraum zu sichern, gleichzeitig soll qualitativer Freiraum erhalten werden. Die Grundstücke sind relativ nah am Außenbereich und sollten daher keine zu starke Verdichtung aufweisen.

Innerhalb der Schleife vom Schwalbenweg ist eine höhere GFZ von 1,2 festgesetzt. Auch für das Grundstück 3984/34 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Konzentriert soll so eine relativ große Anzahl an Wohnungen untergebracht werden. Im Sinne der Bodenschutzklausel im Baugesetzbuch wird das Quartier so nachverdichtet. Für das Flurstück 2984/20 ist eine GFZ von 0,7 festgesetzt, da es ein relativ großes Grundstück ist und nicht vollkommen bebaut werden soll, um die großen vorhandenen Freiflächen zu erhalten.

Auf dem Flurstück 2984/19 ist eine GFZ von 1,4 zugelassen. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO kann unter bestimmten Bedingungen überschritten werden. Die zulässigen Überschreitungen werden durch den Umstand relativiert, dass an dieser Stelle bereits eine hohe Versiegelung und Dichte vorliegt. Es handelt sich um eine punktuelle Verdichtung im Plangebiet mit dem Ziel eine verdichtete Baustruktur an zentraler Stelle im Stadtquartier zu ermöglichen. Die viergeschossige Bauweise dient der Raumkantenbildung am Thingersplatz. Die hohe GFZ wird ausgeglichen, dadurch, dass die Fassade begrünt werden muss und ein Baum neu zu pflanzen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden so vermieden. Es wird eine höherwertige Grünfläche als bisher entstehen. Die Belange des Verkehrs, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen öffentlichen Belange stehen der höheren zulässigen Dichtezahl nicht entgegen.

### Geschoßzahl und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Geschosszahl wird zwingend festgesetzt, um das bisherige Höhenbild zu erhalten. Im nördlichen Bereich sind Punkthäuser mit 7 bis 9 Geschossen möglich. Mit dieser Festsetzung wird eine bestimmte gewünschte Mindest- und Maximalhöhe der Gebäude erreicht und gleichzeitig Spielraum für die Bauherren gelassen. Im Westen ist ein weiteres Punkthaus mit 6 bis 7 Geschossen zulässig. Damit wird eine bestimmte gewünschte Mindest- und Maximalhöhe gelassen. Es ist aufgrund der umliegenden Gebäudehöhen niedriger als im nördlichen Bereich, aber höher als die direkt umliegenden. Dies erfolgt mit dem Ziel

eines sparsamen Umgangs mit Boden und Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials im Bestand.

Für die neuen Bauvorhaben wird die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, damit die Gebäude entsprechend der jetzigen Straßenhöhe sich gut in die vorhandene Geländestruktur einfügen. Die Oberkante Attika wird ebenfalls festgesetzt, damit die Gebäude sich in das bisherige Höhenbild der vorhandenen Gebäude einfügen. Für das Garagengebäude im Nordwesten wird ebenfalls die Oberkante Attika festgesetzt sowohl aus Gründen des Höhenbildes als auch aus Gründen des Nachbarschutzes. Zudem soll beim dahinterliegenden Gehweg kein Angsträum entstehen. Für die anderen Grundstücke wurden keine eindeutigen Höhenangaben festgesetzt, da alle Gebäude bereits bestehen. Bei einem Neubau haben sich die baulichen Anlagen an die bestehende Höhenlage des Geländes anzupassen, damit nicht einzelne Anlagen optisch hervortreten und ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zu den Baufenstern und ihre Lage regeln, dass eine aufgelockerte und gegliederte Baustruktur entsteht, trotz relativ großer Baukörper mit vielen Wohneinheiten.

Die Baufenster, welche mit einem A gekennzeichnet sind, schreiben für neu entstehende Gebäude einen kleinen Gebäudeversatz vor. Es handelt sich bei den bestehenden Gebäuden um Zeilenbauweise. Die Zeile soll erhalten bleiben, aber etwas aufgelockert werden, dafür reicht mind. 1,50 m aus. Durch die kleinen Gebäudeversätze wird das lange Gebäude optisch unterbrochen.

Die Baufenster, welche mit einem B gekennzeichnet sind, schreiben für neu entstehende Gebäude größere Gebäudeversätze von mind. 3,00 m vor. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um aneinandergereihte Einzelbaukörper, sie zählen zur „weißen Siedlung“. Zu diesem Baustil gehören große Gebäudestrukturen, welche aber aufgelockert werden und mit vielen Freiflächen umgeben sind. Daher sind im Vergleich zu Baufenster A schon nach 24 m ein Versatz und deutlichere vorgegeben.

#### Bauweise

Für drei Punkthäuser im Norden des Plangebietes sowie für das Punkthaus auf dem Flurstück 2984/35 wurde die offene Bauweise festgesetzt, damit möglichst große, zusammenhängende Freibereiche ohne bauliche Anlagen gesichert werden. Für die restlichen Gebäude wurde die abweichende Bauweise in Form von Gebäuden über 50 m festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist eine Auflockerung der Anordnung der Gebäude. Die Grundstücksfläche kann so wirtschaftlich ausgenutzt werden.

#### Firstrichtung

Die Firstrichtung wird für die Gebäude mit Satteldach festgesetzt, damit die Häuser traufständig zur Straße stehen und die Wegführung der Straße so betont wird.



### Abstandsflächen

Es wurden abweichende Abstandsflächen zur BayBO festgesetzt. Die bestehenden Gebäude halten die Abstandsflächen größtenteils nicht ein und vor allem bei dem Parkhaus im Norden sind in der Bestandssituation die Abstandsflächen nicht einzuhalten. Die bestehende Situation soll aber so erhalten bleiben, daher sind Abweichungen zur BayBO notwendig. Auch bei den neuen Bauvorhaben sind abweichende Abstandsflächen notwendig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch abweichende Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Die Lage der Baufenster und Höhe der GRZ steuern, dass nicht zu viele Gebäude zu nah stehen und sich verschatten. Da bereits 80 % des Plangebietes bebaut sind, kann abgeschätzt werden, dass keine zusätzlichen negativen Auswirkungen durch abweichende Abstandsflächen entstehen.

### Auskragende Bauteile

Im „Reinen Wohngebiet WR 2“ sind Balkone als auskragende Bauteile auf der Westseite des Gebäudes mit bis zu einem Meter Tiefe zusätzlich außerhalb des Baufensters zulässig. Das Gebäude soll bei diesem Baufeld aus Naturschutzgründen nicht so nah am Weiher und der geschützten umliegenden Natur liegen. Bauteile wie Balkone bis zu einem Meter Tiefe über das Baufenster hinaus beeinträchtigen hingegen den Naturschutz nicht negativ und sind somit zulässig.

### **Stellplätze, Garagen / Erschließung / Verkehrsflächen**

Durch die geplanten neuen Bauvorhaben sind neue private Stellplätze nachzuweisen. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. In der folgenden Berechnung ist davon ausgegangen worden, dass die neuen Wohneinheiten weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben. Bei größeren Wohnungen ist ein anderer Stellplatzschlüssel anzuwenden und dementsprechend mehr Stellplätze bauordnungsrechtlich nachzuweisen. Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu).

### Baurechtlicher Stellplatznachweis

<b>Vorhaben</b>	<b>erforderliche Stellplätze</b>
Neubauvorhaben am Thingersplatz (36 WE)	36
Neubauvorhaben Punkthaus (ca. 21 WE)	21
<b>Gesamt</b>	<b>57</b>

Durch die geplanten Bauvorhaben entfallen zusätzlich mehrere private und öffentliche Stellplätze. Die Kompensation des Stellplatzverlustes und der Nachweis der durch die Baumaßnahmen erforderlichen Stellplätze erfolgt durch die Änderung des Bebauungsplans unter anderem durch Nachverdichtung auf privaten Flächen. Zwischen Schwalbenweg 74 und 66 sind 45 Stellplätze (davon 22 neue) auf privater Fläche möglich. An einzelnen Stellen sind auf privaten Grund weitere 24 Stellplätze möglich.

In dem neugeplanten Garagengebäude mit drei oberirdischen Geschossen im Nordwesten des Plangebietes werden mittelfristig weitere Stellplätze entstehen. Im vorhandenen Tiefgaragengeschoss und Parkdeck befinden sich 112 Stellplätze. Bei Neubau sollen ca. 250 Stellplätze entstehen.

Stellplatz Verlust-/Gewinnübersicht

Private Stellplätze

Verortung	Wegfall	zusätzlich neu	Differenz
St 1		+18	
St 3		+22	
St 5		+6	
TGA 1 (unter Mehrgenerationsgebäude)		(+63-36 für neuen Nachweis) +27	
Parkdeck Thingersplatz	-103		
GA 2 (Parkhaus im Nordwesten)	-112	(+250-21 für neuen Nachweis) +229	
Gesamt	-215	+302	+87

Bisher befindet sich auf dem Gelände westlich vom Thingersplatz ein Garagendeck mit 103 Stellplätzen. Bei einem Neubau auf dem Gelände müssen die Garagen dafür vorher weichen. Statt dem bestehenden Parkdeck soll ein Gebäude am Thingersplatz entstehen. Dies ist städtebaulich sehr wünschenswert, da dies eine Raumkante bildet und den Platz damit besser betont. Da der öffentliche Raum im Plangebiet nicht 103 entfallende private Parkplätze auffangen kann, wird im Interesse eines funktionierenden ruhenden Verkehrs und des hohen Parkdrucks ein bedingtes Baurecht in § 5 dieser Satzung festgesetzt. Im Plangebiet ist bereits ein relativ hoher Parkdruck und während der Bauarbeiten muss daher bereits Parkersatz vorhanden sein. Würde das bedingte Baurecht nicht festgesetzt werden, wäre kein Parkersatz während der Bauphase und auch nicht nach Errichtung des Gebäudes vorhanden. Dies führt zu negativen Auswirkungen wie vermehrte Wildparkerei, Parken auf nicht ausgewiesenen Stellplätzen sowie Parken in zweiter Reihe auf der Straßenverkehrsfläche. Dadurch würde der fließende Verkehr in diesen Straßen ebenfalls behindert und nur eingeschränkt funktionieren. Dies würde sich auch negativ auf die angrenzenden Quartiere auswirken. Die wegfallenden Stellplätze müssen daher durch 103 private Stellplätze vorher im Umkreis von 300 Meter Luftlinie auf privatem Grund bereitgestellt und benutzbar sein. Nur so kann der ruhende Verkehr im Plangebiet geordnet und organisiert werden. Auf dem Flurstück

3084 besteht beispielsweise Potenzial zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

### Öffentliche Stellplätze

Verortung	Wegfall	Neu	Differenz
Zufahrt zu 2984/19	-3		
Amselweg Ostseite	Erhalt von 19 Längsparker		
Amselweg Westseite	-15	+29	
Schwalbenweg Ostseite	-15		
Schwalbenweg Westseite Hausnr. 41-45		+20	
Schwalbenweg Fläche entlang Fl.-Nr. 2984/35	-28	+20	
Schwalbenweg Westseite Hausnr. 47-55	-19	+19	
<b>Gesamt</b>	<b>-80</b>	<b>+88</b>	<b>+8</b>

Durch die Baumaßnahmen und die Umorganisation werden für das Plangebiet insgesamt 88 neue zusätzliche private Stellplätze und 8 neue zusätzliche öffentlich Stellplätze geschaffen. Die öffentliche Stellplatzzahl je Wohneinheit verbessert sich somit im Stadtquartier minimal. Die Stellplatzzahl je Wohneinheit verbessert sich jedoch deutlich.

Die Erschließung und Verkehrsführung ändert sich im Nordosten am Thingersplatz. Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt Thingers“ wurde der Platz umgestaltet und die Verkehrsführung leicht geändert. Dies wird nun in der Bebauungsplanänderung übernommen. Aufgrund der Umplanung des Straßenraums verschieben sich teilweise die Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Straße und privatem Grund. Im Vergleich zum alten Bebauungsplan wird der Gehweg zwischen Schwalbenweg Hausnummer 45 und 47 etwas nach Norden verlegt. Dort befindet sich der Gehweg bereits faktisch und eine Gehwegeverbindung für die Bewohner des Wohngebiets zu dem Weiherbiotop bleibt erhalten.

Das Grundkonzept der Erschließung und Verkehrsführung ändert sich im Plangebiet nicht, aber die Aufteilung der Verkehrsfläche für Fußgänger, ruhender Verkehr und fließender Verkehr. Auch die Grenzen für öffentliche und Verkehrsfläche und den privaten Wohnbauflächen ändern sich teilweise.

Der Fahrbahnverlauf wird durch die Änderung des Bebauungsplans ebenfalls geändert. Um Baurecht zu schaffen für das Punkthaus auf dem Flurstück 2984/35 wurde Fläche, die vorher zur Verkehrsfläche gehörte, dem Wohngrundstück zugeordnet. Die Bauherren haben ein Baufenster mit einer größeren Ausdehnung der Fläche nach Westen beantragt, um mehr Baufreiheiten

und Fläche bei der Gebäudeplanung zu haben. Ein größeres Baufenster Richtung Osten wäre nur mit dem Wegfall einer größeren Anzahl an öffentlichen Stellplätzen möglich. Eine Verschwenkung der Fahrbahn i.S. der Verkehrsberuhigung wurde ebenfalls angeregt. Jedoch ist in diesem Fall der Erhalt von Stellplätzen einer Verkehrsberuhigung vorzuziehen. Zwischen Schwalbenweg Hausnummer 55 bis 47 wird die Fahrbahn auf 5 Meter verengt mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung.

Die Fußwegeverbindungen in der Mitte des Plangebietes zwischen dem Schwalbenweg bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan erhalten, da sie teilweise die Gebäude erschließen und eine wichtige fußläufige Verbindung im Quartier sind. Sie dienen als Abkürzung und als sichere Wegeführung für Kinder zur Schule. Radfahrer können diese Fläche auch nutzen, damit mit diesem Verkehrsmittel bis zu den Häusern gefahren werden kann. Radfahrer sind aber den Fußgängern untergeordnet und dürfen diese nicht gefährden. Die Räumspflicht bei Fußwegen liegt bei den Anliegern.

Der Fußweg im Westen des Plangebietes und der Fußweg vor dem Weiher werden festgesetzt. Die Flächen sollen nicht gewidmet werden, sondern dienen lediglich als fußläufige Verbindung vom Quartier zum Naherholungsgebiet und als Spazierweg. Der Fußweg soll als aus ökologischen Gründen als Feldweg erhalten bleiben, ein Ausbau mit z.B. Pflastersteinen oder Teer ist unzulässig. Die natürliche Einbindung des Weges in den Landschaftsraum ist zu erhalten. Eine zusätzliche Versiegelung ist unnötig und daher zu vermeiden.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur innerhalb gekennzeichnete Umgrenzungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird gesteuert, dass die entsprechend benötigte Anzahl an Stellplätzen in der Nähe der Wohnungen liegt. Gleichzeitig werden die Flächen so bestimmt, dass möglichst wenig Fläche verdichtet und versiegelt wird. Die Standorte wurden so ausgewählt, dass keine Konflikte und Gefahren mit den dort wohnenden und spielenden Kindern entstehen. Um die Versiegelung gering zu halten und aus ökologischen Gründen wurde festgesetzt, dass die privaten Stellplätze versickerungsfähig auszuführen sind. Aus Gründen des Naturschutzes und Klimaschutzes sind die Dachflächen von Garagen und Tiefgaragen bei Neubau zu begrünen. Im Norden sind bei GA 2 bis zu drei Garagengeschosse zulässig. Hier sollen an zentraler Stelle verdichtet Stellplätze für das Quartier nachgewiesen werden. Die Stelle wurde unter anderem ausgewählt, damit eventuell die Angestellten der danebenliegenden Schulen mitnutzen können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zwei öffentliche Bushaltestellen festgesetzt. Beide bestehen bereits und die Buslinie 5 und 8 befahren die Siedlung. Sie dienen der Anbindung an den ÖPNV und als Verbindung in die Innenstadt. Des Weiteren gibt es in der Straße „Im Thingers“ eine Haltemöglichkeit für die Linienbusse. Die Regelung der Haltemöglichkeit erfolgt jedoch verkehrsrechtlich und nicht im Bebauungsplan, da im Bebauungsplan nicht gesteuert werden kann, dass dort nur Linienbusse halten und keine anderen Busse.

Die Festsetzung Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität auf den Flurstücken 2984/24 und 2984/49 in der Gemarkung Kempten wird festgesetzt um die Bewohner mit Elektrizität zu versorgen. Die Standorte der Flächen wurden so gewählt wie es leitungstechnisch möglich ist. Die Standorte entsprechen dem Bestand.

Im Plangebiet sind drei Stellen freizuhalten für Wertstoffsammelcontainer. Die Wertstoffsammelcontainerplätze sind nötig um die Wertstoffe Glas, Papier, Aluminium usw. geordnet einzusammeln und in regelmäßigen Abständen aus der Siedlung abtransportieren zu können. Die Lage wurde ausgewählt nach der jetzigen Bestandssituation und so, dass alle Bewohner keine langen Wege zurücklegen müssen. Auf dem Flurstück 2984/36 im südlichen Bereich angrenzend an die Verkehrsfläche mit besonderer Verkehrsbestimmung ist ein solcher Platz nachrichtlich übernommen, gekennzeichnet mit eine W für „Wertstoffcontainerplatz“. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche gegenüber von Schwalbenweg 90 a ist ein Wertstoffcontainerplatz gekennzeichnet mit W (Wertstoff). Auf dem Flurstück 2984/20 ist innerhalb eines Parkplatzes ein weiterer Platz nachrichtlich übernommen, markiert mit einem W für einen Wertstoffcontainerplatz.

### **Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz von Natur / Wasserflächen / Niederschlagswasser / Flächen für Spielanlagen**

#### Grünordnung

Die öffentliche Grünfläche entlang des Fußweges im Westen des Plangebietes entspricht dem vorhandenen Grün, welches ökologisch und gestalterisch wichtig ist. Ebenfalls im Westen befinden sich private Grünflächen, welche aus ökologischen Gründen zu erhalten sind. Zudem dient die Pflanzung als Eingrünung der Bebauung zum Außenbereich.

Die festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Neben ihrer ökologischen Funktion, gliedern und strukturieren sie das Plangebiet. Entlang der Verkehrsstraßen werden auf öffentlicher und privater Fläche Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt. Sie durchgrünen den Straßenraum.

Die öffentlichen Straßenbäume gliedern den Straßenraum und durchgrünen diesen. Die neu zu pflanzenden Straßenbäume sollen nicht auf Wasserleitungen gepflanzt werden. In der Planzeichnung wurde dies berücksichtigt. Das Straßenbegleitgrün durchgrünt den Straßenraum. Die festgesetzten zu pflanzenden privaten Bäume betonen den Straßenraum bei der Straße „Im Thingers“. Aus ökologischen Gründen werden weitere private zu pflanzende Bäume innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Im Reinen Wohngebiet WR 1 wird festgesetzt, dass die nach Osten gerichteten Mauern und fensterlosen Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Diese Fassade ist vom Thingersplatz gut sichtbar und sollte daher gegliedert und gestalterisch wertvoll sein.

Im Reinen Wohngebiet WR 2 wird festgesetzt, dass an der Grundstücksgrenze Richtung Westen und Weiher eine Eingrünung des Grundstücks mit Sträuchern zu erfolgen hat. Die Einpflanzung dient als Abschirmung bzw. Übergang der freien Natur zu der neuen Nutzung Wohnen. Ebenfalls sind zwei Laubbäume zu pflanzen als Ausgleich für wegfallende Bäume. Da auf dem Grundstück eine Tiefgarage zulässig ist, sind die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume in Abhängigkeit von der Lage der Tiefgarage festzulegen. Die Bepflanzung um den vorhandenen Weiher ist zugunsten der Flora und Fauna zu erhalten.

Die Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Hecken erfolgt einerseits aus ökologischen Gründen und da die Bäume und Hecken das Plangebiet gliedern und die Fußwegeverbindungen betonen. Die Umsetzung des Baumschutzes ist nur durch klar definierte Festsetzungen möglich, daher wird jeder zu erhaltende Baum im Plan gekennzeichnet. Die gute Durchgrünung des Wohngebietes soll aus ökologischen und klimatischen Gründen erhalten bleiben. Der jetzige Baumbestand ist seinerzeit mit Pionierbaumarten bepflanzt worden, welche nur eine begrenzte Lebensdauer aufweisen. Für die nächsten Jahrzehnte ist ein stabiler Baumbestand mit robusten standortgerechten Laubbaumarten aufzubauen. Die Pflanzliste bestimmt die entsprechenden Baumarten. Die Festsetzung soll nicht verhindern, dass Umgestaltungen im Freibereich unmöglich gemacht werden.

#### Maßnahmen zum Schutz von Natur

Da entsprechend der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mehrere Fledermausarten im Untersuchungsraum als gefährdet bzw. stark gefährdet in der Roten Liste Bayern eingestuft sind und Mauersegler als Arten der Vorwarnliste wurden als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass 10 Nisthilfen für Fledermäuse und Mauersegler anzubringen sind.

#### Sonstiges: Vermeidungsmaßnahmen

Zu den Hinweisen gehören acht weitere Vermeidungsmaßnahmen, welche sich aus dem Artenschutz ergeben. Für das Baurecht auf dem Flurstück 2984/35 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund der Nähe zum Biotop durchgeführt. Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt, eine Darlegung naturschutzfachlicher Ausnahmevoraussetzungen ist daher nicht erforderlich. Für die Tiergruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese Konflikte können mit vergleichsweise geringem Aufwand durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden. Die in der saP erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten und müssen im Bauantrag für ein Gebäude auf dem Flurstück 2984/35 überprüft werden. Die saP bildet einen eigenen Bestandteil des Umweltberichts.

Dem Bauantrag für ein Gebäude auf dem Grundstück 2984/35 ist ein qualifizierter Außenanlagen mit Verortung der Vermeidungsmaßnahmen beizufügen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Ziele auch greifen.

Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan dieser Vermeidungsmaßnahmen erfolgt nicht aus den folgenden aufgeführten Gründen.

Der „Schutz der Weidengruppe am Weiher“ ist durch die Festsetzung zu erhaltender Baum- und Strauchbestand und das amtlich kartierte Biotop vor dem Weiher bereits geschützt.

„Bodenschutzmaßnahmen zum Weiher“ sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und einzuhalten. Dies muss nicht planungsrechtlich gesichert werden.

Die „Rodung des Gehölzbestandes“ muss nach Naturschutzrecht im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen. Dies kann nicht auf Ebene der Bebauungsplanung gelöst werden.

Die Vermeidungsmaßnahme „Schächte im Außenbereich mit feinmaschigem Gitter“ dient den Zielarten Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere. Die Zielart Amphibie ist jedoch nach saP im Untersuchungsraum potenziell möglich, aber nicht nachgewiesen. Im Eingriffsgebiet wurden keine Reptilien der speziell geschützten Arten nachgewiesen. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist somit nicht möglich. Die Vermeidungsmaßnahme muss auf Ebene der Umsetzung geprüft und gelöst werden.

Die Vermeidungsmaßnahme „Vermeidung großer Glasflächen Richtung Weiher“ erfolgt für die Zielarten Vögel. Nach der saP ist der Gänsesäger als einzige Vogelart im Untersuchungsraum als stark gefährdet nach der roten Liste Bayern eingestuft. Die Vermeidungsmaßnahme muss auf Ebene der Umsetzung geprüft und gelöst werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen „Vorgaben zur Photovoltaikanlagen“ und „Insektenfreundliche Lichtsysteme“ erfolgt zum Schutz von Insekten und da diese als Nahrung für Fledermäuse und Vögel dienen auch zum Schutz dieser Tiere. Die Vermeidungsmaßnahme erfolgt für ein einzelnes Gebäude, die potenziell mögliche Fläche für Photovoltaikanlagen und Lichtsysteme ist somit begrenzt. Die Anzahl der gefährdeten Insekten wird aufgrund der relativ kleinen Fläche von möglichen Photovoltaikanlagen nicht die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel drastisch reduzieren. Eine strengere Festsetzung für ein einzelnes Gebäude im Plangebiet kann nicht begründet werden. Es muss auf Ebene der Baugenehmigung gelöst werden.

Der Vermeidungsmaßnahme „keine Zaunanlagen“ wird im Bebauungsplan entsprochen, da im gesamten Plangebiet nach den örtlichen Bauvorschriften keine Einfriedungen zulässig sind.

#### Niederschlagswasser

Es ist festgesetzt, dass das entstehende Niederschlagswasser innerhalb der Freiflächen des Baugebietes grundsätzlich zu versickern ist. Dies erfolgt mit dem Ziel das Regenwasser geordnet abzuleiten, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst zu erhalten und keine Überlastungen vom Abwasserkanal zuzulassen.

#### Wasserflächen

Die in der Planzeichnung eingetragene Wasserfläche ist zu erhalten und zu schützen, da sie als Oberflächengewässer wichtige Funktionen für den Wasser-

haushalt und die Bodenstruktur hat. Die Eutrophierung der Wasserfläche durch die Enten (Kot, Fütterung) sollte in Grenzen gehalten werden. Das Ufergehölz am Bach, der den Weiherauslauf aufnimmt, ist zu erhalten.

#### Flächen für Spielanlagen

Zur Befriedigung der Bedürfnisse von Kindern sind in der Stadt in regelmäßigen Abständen Flächen für Spielplätze auszuweisen. Das Plangebiet hat solch eine Größe, dass mehrere Spielplätze nötig sind. Sie wurden räumlich so festgesetzt, wie sie bereits bestehen und dass für die Nutzer möglichst kurze Wege entstehen sowie keine Nutzungsunverträglichkeiten zu anderen Nutzungen entstehen. Auf dem Flurstück 2984/34 wird ein neuer Spielplatz festgesetzt, da bisher auf der westlichen Seite vom Schwalbenweg kein Spielplatz für die Kinder unmittelbar vorhanden ist.

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit den neuen Bauvorhaben entstehen erstmals neue naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, welche einen Ausgleich erfordern. Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden, da bereits relativ wertvolle Freiflächen bestehen und keine geeignete Fläche zur ökologischen Aufwertung vorhanden ist. Daher werden die Ausgleichsflächen vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abgebucht. Die Berechnung der Ausgleichsflächen und Begründung erfolgt im Kapitel 5.5 dieser Satzung.

### **Belange des Brandschutzes**

#### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Planungsgebiets erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Planungsgebiet mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebiets müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

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

#### Zufahrtsmöglichkeit / Rettungswege

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 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 Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten. (Art. 12 BayBO)

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).

### **Altlasten / Immissionsschutz**

#### Altlasten

Altlasten sind keine bekannt.

#### Immissionsschutz

Ausgangssituation:

Gegenüber vom „Thingerstreff“ soll ein viergeschossiger Zeilenbau mit Tiefgarage darunter entstehen. Die Zufahrt erfolgt von Osten. Ebenfalls im Osten des Plangebietes befindet sich der „Thingerstreff“ mit großem Vorplatz. Aktuell sind drei Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Mixmarkt, Schreibwarengeschäft), eine Fahrschule, ein Bistro sowie der Verein „Ikarus Thingers e.V.“ in dem Wohn- und Geschäftshaus untergebracht.

Das Gebiet wird über die Straße im Thingers sowie den Schwalbenweg erschlossen. Sie weisen 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 wohngebietstypische Werte von tagsüber/nachts 3/1% reduziert. Der DTV-Wert wurde für beide Straßen mit 1300 Kfz/24 h 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 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Reines Wohngebiet

tagsüber                    50 dB(A)

nachts                        40 dB(A) bzw. 35 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. Im 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 Einwirkungen durch Geräusche soweit die 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 1998 (Aufenthaltsräume).

Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte entsprechen weitgehend den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten. 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. Dieses sogenannte „Spitzenpegelkriterium“ führt dazu, dass zwischen PKW-Stellplatz und dem nächstgelegenen Aufenthaltsort einer im Reinen Wohngebiet gelegenen Wohnung ein Abstand von mindestens 43 m einzuhalten ist.

**Straßenverkehrslärm:**

Die Immissionssituation im Plangebiet kann der folgenden Lärmkarte für den Nachtzeitraum entnommen werden. Am geplanten Baukörper treten Immissionspegel von nachts 44 bis 47 dB(A) auf, die den Orientierungswert um 4 bis 7 dB(A) überschreiten. Tagsüber fallen die Überschreitungen um 1-2 dB(A) geringer aus. Auch im übrigen Plangebiet können die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete je nach Dichte der Bebauung bis zu einem Abstand von 20-30 m nicht eingehalten werden.

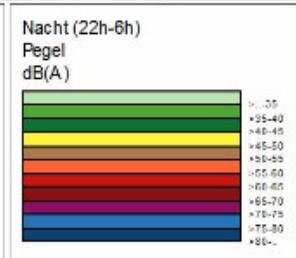
9. Änderung des Bebauungsplans Thingers Nord  
 Verkehrslärmimmission zur Nachtzeit, Immissionshöhe: 1. OG



Straßen: Im Thingers,  
 Schwalbenweg, Verkehrsbelastung:  
 DTV: 1.300 Kfz/24 h, pt/n = 3/1 %

Berechnung: RLS 90  
 Beurteilung: DIN 18005  
 Orientierungswerte im WR:  
 50 / 40 dB(A)

- Legende
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Gebäude
  - Straße /RLS-90



Gewerbelärm:

Im Tageszeitraum ist nicht mit dem Auftreten von Beurteilungspegeln zu rechnen, die den Immissionsrichtwert überschreiten.

Die Abschätzung der Immissionssituation im relevanten Nachtzeitraum wurde auf der Grundlage von Betriebsbeschreibungen (Bäckerei, Ikarus, Mixmarkt),

einem Telefongespräch mit dem Vorsitzenden des Ikarus, einer Ortseinsicht und den Baugenehmigungsbescheiden für den Thingerstreff und das Bistro vorgenommen. Da die zu erwartenden Lärmpegel größtenteils verhaltensbezogen sind, ist ihre Berechnung mit starken Unsicherheiten behaftet. Für die Lärmberechnung wurden folgende Quellen berücksichtigt:

**Bäckerei:** Nach Angaben in der Betriebsbeschreibung wird die Bäckerei um 5 Uhr (lauteste Nachtstunde: 5-6 Uhr) beliefert. Im 2. Obergeschoss des Gebäudes Schwalbenweg 94 wird der Immissionsrichtwert durch die nächtliche Anlieferung geringfügig um 1 dB(A) überschritten. An allen anderen Fassaden kann der Richtwert eingehalten werden.

**Ikarus und Bistro:** Der Verein Ikarus.Thingers e.V. erzielt einen Teil seiner Einkünfte aus den Vermietungen des Bürgersaals für Familienfeiern oder andere Veranstaltungen/ Zusammentreffen mit maximal 100 Personen. Der Mietvertrag sieht vor, dass die Mietdauer wochentags auf 23 Uhr und freitags und samstags auf 24 Uhr beschränkt ist und die Fenster des Saals geschlossen gehalten werden müssen. Lärmimmissionen entstehen dabei vorwiegend durch die sich beispielsweise zum Rauchen vor dem Saal aufhaltenden Gäste bzw. Teilnehmer und den Abfahrtsverkehr. Nach Aussage des Vorsitzenden vom Verein liegen dem Verein keine Beschwerden über Lärmbelästigungen durch die Vermietung des Bürgersaals vor.

Überschreitungen des im Reinen Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwertes zur Nachtzeit sind aber selbst bei rücksichtsvoller Verhaltensweise unumgänglich. Zudem ist insbesondere in der warmen Jahreszeit nicht gleich damit zu rechnen, dass sich alle Personen nach Ende der Feierlichkeiten bzw. Treffen gleich auf den Heimweg begeben. Es kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, dass sich manche Unterhaltungen noch auf dem Thingersplatz fortsetzen. Ähnliches gilt für das Bistro, das gemäß baurechtlichem und gaststättenrechtlichen Genehmigungsbescheid zwar nur bis 22 Uhr geöffnet haben darf, dessen Gäste sich aller Wahrscheinlichkeit nach aber nach Schließung des Lokals nicht sofort zerstreuen werden.

**Berechnung:**

Für die Berechnung wurde angenommen, dass sich vor dem Bürgertreff bzw. dem Bistro je 5 Personen aufhalten und sich 2 davon in gehobener Sprechweise unterhalten.

$$L_{WA}: \quad 70 \text{ dB} + 10 \lg (2) \text{ dB} = 73 \text{ dB}$$

$$K_I: \quad 9,5 \text{ dB} - 4,5 \lg (2) \text{ dB} = 8,1 \text{ dB}$$

$$L_{WAFTm}: \quad 81 \text{ dB}$$

In der lautesten Nachtstunde kommen noch die Lärmimmissionen, die durch den Abfahrtsverkehr von 18 Pkws hervorgerufen werden, hinzu. Trotz der eher konservativen Abschätzung treten an der bestehenden Wohnbebauung (Schwalbenweg 94 a) Beurteilungspegel zur Nachtzeit auf, die den im WR geltenden Immissionsrichtwert um bis zu 12 dB(A) überschreiten. Am geplanten Mehrgenerationenhaus reduzieren sich die Überschreitungen auf immer noch erhebliche 5 dB(A), die wegen der Informationshaltigkeit als deutlich störender als der Straßenverkehrslärm eingestuft werden müssen.

#### Beurteilung Straßenverkehrslärm:

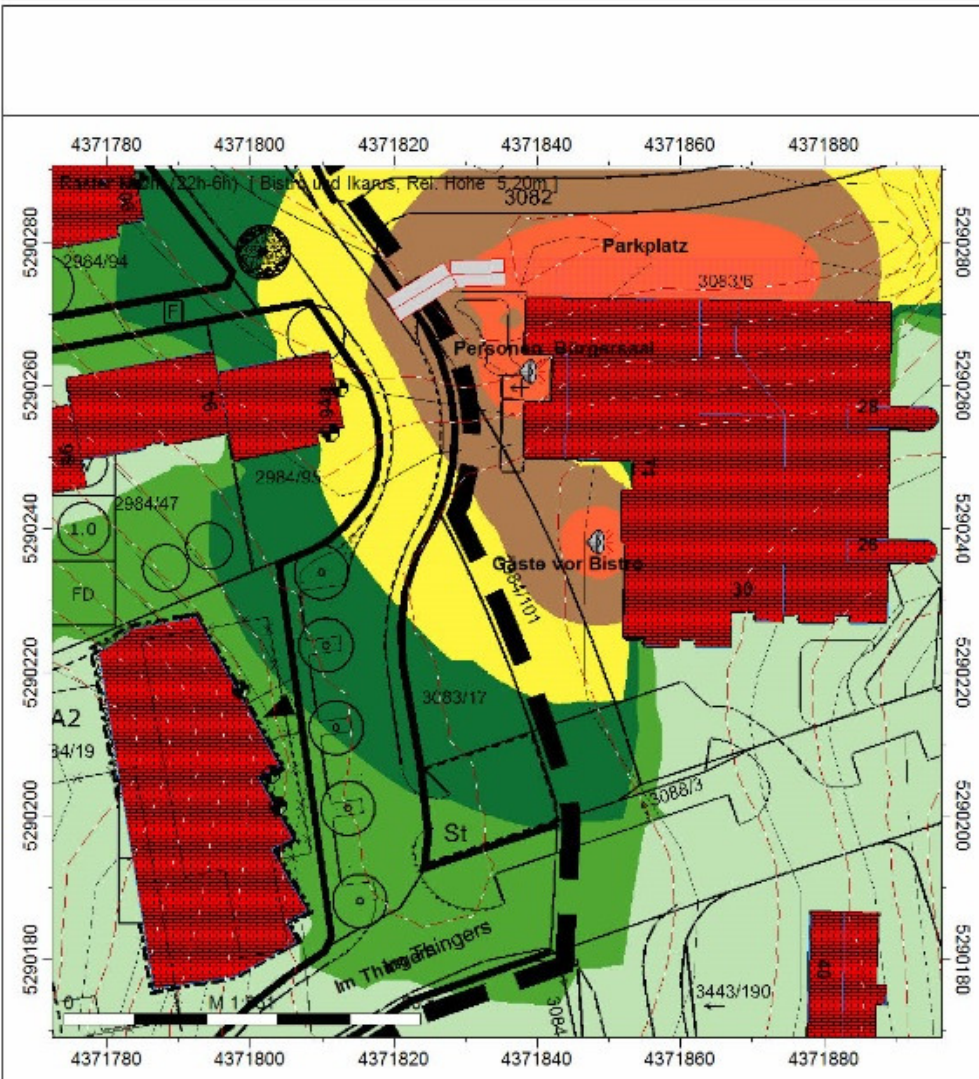
Obwohl die Überschreitungen der Orientierungswerte mit bis zu 7 dB(A) als erheblich einzustufen sind, geht die Untere Immissionsschutzbehörde davon aus, dass aktive Schallschutzmaßnahmen sowohl im Hinblick auf die weitgehend bereits bestehende Bebauung als auch auf die absolute Höhe der Immissionen (Grenzwerte werden deutlich unterschritten) nicht in Erwägung gezogen werden. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm nicht erforderlich.

#### Beurteilung Gewerbelärm:

Zur Begrenzung der durch den Bürgertreff Thingers sowie das sich im gleichen Gebäude befindliche Bistro hervorgerufenen Geräusche wurden Auflagen in den jeweiligen Genehmigungsbescheiden festgesetzt. Beschwerden über Lärmbelästigungen liegen weder dem Ordnungsamt noch dem Umweltamt vor. Dennoch ist davon auszugehen, dass die im WR geltenden und dementsprechend sehr niedrigen Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können, wenn der Bürgersaal – wie vom Verein angegeben – an 2 bis 3 Wochenenden pro Monat für Feierlichkeiten oder Veranstaltungen genutzt wird. Bei nicht auszuschließenden künftigen Beschwerden müsste von dem im Baugenehmigungsbescheid für den Thingerstreff aufgeführten Auflagenvorbehalten Gebrauch gemacht werden. Erhebliche Belästigungen treten auch für den (nicht unwahrscheinlichen) Fall auf, dass sich Gäste nach Schließung des Bistros noch zum Feiern auf dem Thingersplatz aufhalten. Da diese Lärmimmissionen dann keiner Anlage mehr zuzurechnen sind, dürfte sich ihre Eindämmung schwierig bis unmöglich gestalten.

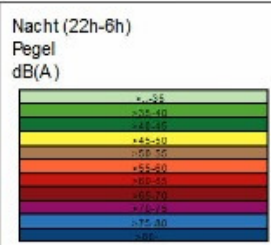
Aus vorgenannten Gründen wird empfohlen, die Schlafräume von Wohnungen im geplanten Mehrgenerationenhaus vorzugsweise auf die lärmabgewandte Seite (Westen) zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sollten sie mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Neu entstehende Wohngebäude auf den Flurstücken 2984/19 und 2984/95 sind mit Schallschutzfenstern entsprechend dem heutigen Standard der Klasse 3 nach VDI 2719 auszustatten.

9. Änderung des Bebauungsplans Thingers-Nord  
 Lärmsituation zur Nachtzeit (Bürgertreff, Bistro)  
 Immissionshöhe: 1.OG



**Einstufung: Reines Wohngebiet**  
**Beurteilung: TA-Lärm**  
**Immissionsrichtwert: 35 dB(A)**  
**(nachts)**  
**Lärmquellen: Bürgertreff, Bistro**  
**Unterhaltung: Lw je 81 dB(A)**  
**Parkplatz: Abfahrt 18 PKW**  
**10.12.2013**

- Legende**
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Gebäude
  - Straße /RLS-90
  - Parkplatzlärmstudie
  - Punkt-SQ /ISO 9613



Am Thingersplatz gibt es für eventuelle Lärmquellen (Bistro und Bürgerveranstaltungsraum im Thingerstreff) Genehmigungsbescheide, welche einzuhalten sind. Im Genehmigungsbescheid für den Bürgerveranstaltungsraum ist vorgegeben, dass „außen“ keine Immissionswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten werden dürfen. Diese Werte liegen 5 dB(A) über den Werten von reinen Wohngebieten.

Das neu geplante Gebäude rückt an die Lärmquelle heran, ist aber immer noch weiter weg, als das bereits bestehende Gebäude Schwalbenweg 94 a. Die leichten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden durch die Festsetzung von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen bei Neubau dieser Gebäude eingedämmt.

#### Immissionssituation Garagengebäude GA2:

Nach überschlägiger Berechnung der bei der Zu- und Abfahrt in das geplante Parkhaus an den beiden nächstgelegenen Immissionsorten (Schwalbenweg 59 und 76) auftretenden Beurteilungspegeln ist festzustellen, dass der im Nachtzeitraum geltende Immissionsrichtwert von 35 dB(A) in Abhängigkeit der Lage der Zufahrt um 2 bis 6 dB(A) überschritten wird. Im Tageszeitraum kommt es nicht zu Konflikten. Welchen zusätzlichen Beitrag das Parkgebäude zum Beurteilungspegel leistet, hängt von der Lage und Ausdehnung der Lüftungsöffnungen ab. Eine schalltechnisch verträgliche Ausführung des Parkhauses sollte jedoch unproblematisch sein.

#### Beurteilung Garagengebäude GA2:

Da die Lage der Zufahrt und die Ausgestaltung des Parkhauses im Bebauungsplan noch nicht genau festgelegt sind, erscheint es sinnvoll die Anforderungen an die Bauausführung des Parkhauses und den Umfang der Einhausung im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Daher wurde die Festsetzung zum Immissionsschutz für das Garagengebäude GA 2 im Bebauungsplan aufgenommen. Ein Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im Vorentwurf wurde eine Tiefgarage mit ca. 65 Stellplätzen zwischen Amsel- und Schwalbenweg geplant mit Zufahrt von Süden (von der Straße Im Thingers). Danach wurde angedacht die Zufahrt nun von über den bestehenden privaten Parkplatz mit 44 Stellplätzen zu erfolgen.

Die zwei Varianten wurden schalltechnisch nach den bereits oben aufgeführten Grundlagen durchgeführt.

#### Nördliche Zufahrt:

Von der nördlichen TG-Zufahrt sind vorwiegend die Südfassaden des Geschosswohnungsbaus Schwalbenweg 56-60, sowie in geringerem Ausmaß die Nord-, Ost- und Westfassaden der Gebäude Schwalbenweg 52 und Amselweg 65 betroffen. Diese Immissionsorte sind durch den bestehenden nicht öffentlichen Parkplatz bereits erheblich vorbelastet. Die Überschreitungen des im Reinen Wohngebiet zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) erreichen im Istzustand Werte von bis zu 7 dB(A). Das „Spitzenpegelkriterium“

kann ebenfalls an weiten Teilen der vorgenannten Fassaden nicht eingehalten werden. Durch die vom Schwalbenweg geplante Zufahrt zur Rampe, die Rampe sowie den in den Amselweg einmündenden Fahrstreifen, werden die Beurteilungspegel um 2 dB(A) (umbaute Rampe) bis 4 dB(A) (offene Rampe) erhöht. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts erreichend dadurch Werte von bis zu 10 dB(A).

#### Südliche Zufahrt:

Von der südlichen TG-Zufahrt sind das Ein- bzw. Zweifamilienhaus im Thingers 57 und 59 betroffen. Sie weisen keine an der Nordfassade befindlichen Fenster von Aufenthaltsräumen auf. Somit müssen nur Immissionsorte an den Ost- bzw. Westfassaden der Gebäude betrachtet werden. Da die Zufahrt direkt von der öffentlichen Straße erfolgt, ist nur der Emissionspegel der Rampe zu berücksichtigen. Die Überschreitungen des im WR zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes beschränken sich auf maximal 2 dB(A) (umbaute Rampe) bzw. 3 dB(A) (offene Rampe). Würde die Steigung der Rampe auf 5% beschränkt, kann der Immissionsrichtwert eingehalten werden.

#### Beurteilung:

Bei beiden Varianten kann der im Tageszeitraum geltende Immissionsrichtwert eingehalten werden.

#### Nördliche Zufahrt:

Im Nachtzeitraum treten an den nördlichen Immissionsorten bereits heute erhebliche Lärmbelastungen durch den bestehenden Parkplatz auf. Durch die geplante TG-Zufahrt werden die Überschreitungen auf bis zu 10 dB(A) erhöht. Gegen die nördliche Zufahrtsvariante müssen von der Unteren Immissionsbehörde daher auch unter der Voraussetzung einer umbauten Rampe Bedenken erhoben werden. Eine annäherungsweise Einhaltung des Immissionsrichtwertes sowie des Spitzenpegelkriteriums könnte nur durch eine beidseitige, geschlossene Ausführung der Stellplätze als Carports erreicht werden.

#### Südliche Zufahrt:

Gegen die südliche Zufahrt werden keine Bedenken erhoben, da die Überschreitungen mit umbauter Rampe gering sind und bei Wegfall des in Ansatz gebrachten Steigungszuschlags (Rampe) ganz entfallen würden.

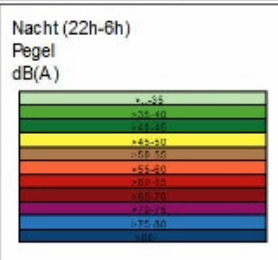


9. Änderung des Bebauungsplans Thingers-Nord  
 Tiefgaragenzufahrt von Süden mit eingehauster Rampe  
 Lärmsituation zur Nachtzeit, Immissionshöhe: 1.OG

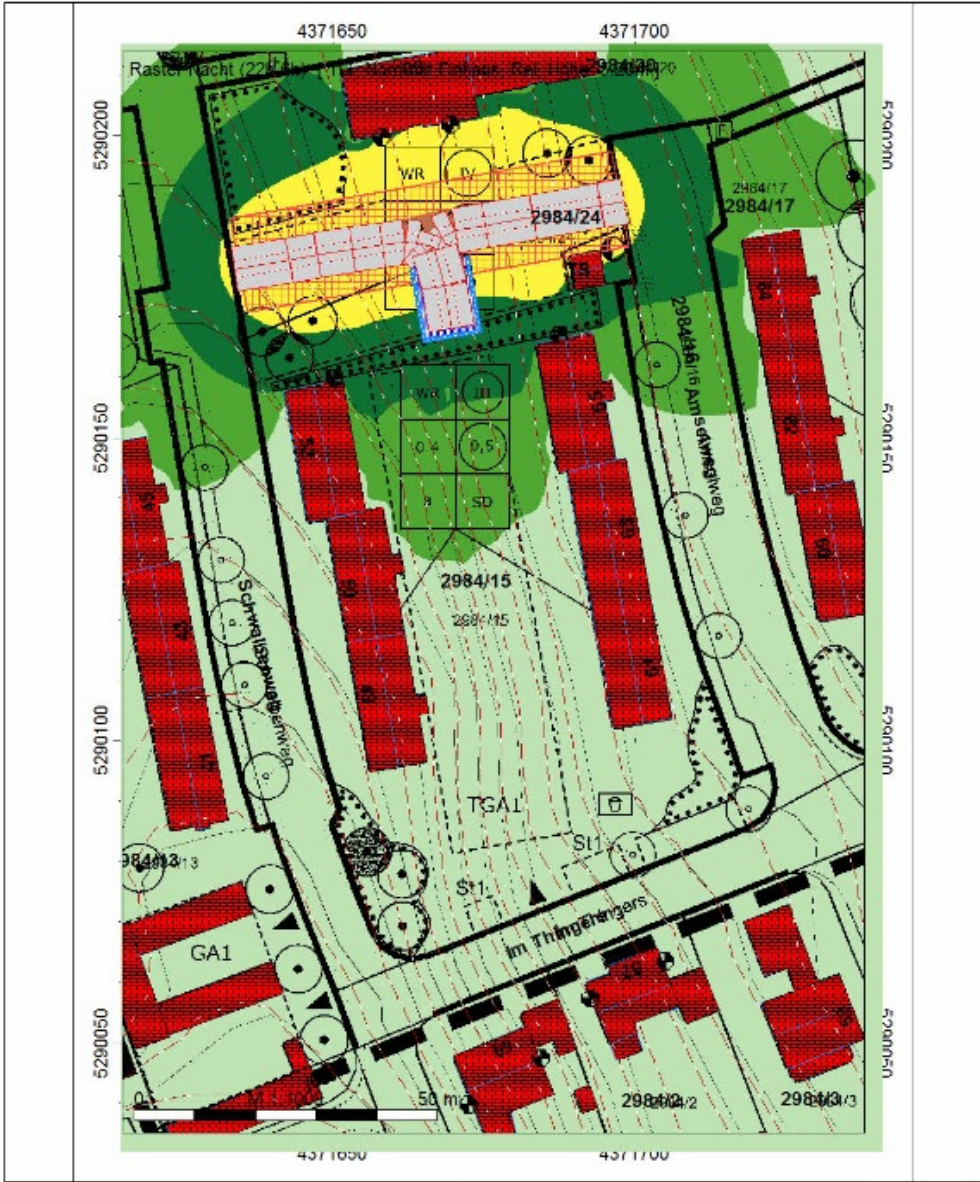


**Einstufung: Reines Wohngebiet**  
**Beurteilung: TA-Lärm,**  
**Parkplatzlärmstudie**  
**Immissionsrichtwert: 35 dB(A)**  
**(nachts)**

- Legende
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Wandelement
  - Gebäude
  - Reflexionselement
  - Straße /RLS-90
  - Parkplatzlärmstudie

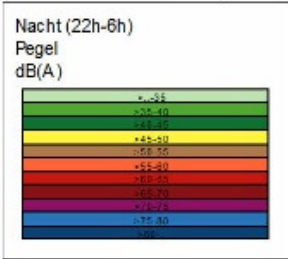


9. Änderung des Bebauungsplans Thingers-Nord  
 Tiefgaragenzufahrt über bestehenden Parkplatz mit eingehauster Rampe  
 Lärmsituation zur Nachtzeit, Immissionshöhe: 1.OG



**Einstufung: Reines Wohngebiet**  
**Beurteilung: TA-Lärm,**  
**Parkplatzlärmstudie**  
**Immissionsrichtwert: 35 dB(A)**  
**(nachts)**

- Legende
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Wandelement
  - Gebäude
  - Reflexionselement
  - Straße /RLS-90
  - Parkplatzlärmstudie



Die Tiefgarage wurde zwischenzeitlich aus dem Bebauungsplanentwurf genommen. Es gibt daher keine Überschreitungen der Immissionswerte und kein Regelungsbedarf in diesem Bereich.

## **Ver- und Entsorgung**

Das geplante Bauvorhaben kann an die bestehende Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Stromversorgung, Abfallbeseitigung und Fernmeldenetz angeschlossen werden.

### Wasserversorgung:

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

Das geplante Gebiet wird über den Hochbehälter Schwarzen mit 700 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen versorgt. Der Hochbehälter liegt auf 764,10 m über NN.

### Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) durch Kanäle im „Im Thingers“, im Amsel- und Schwalbenweg. Das Gebäude am Thingersplatz ist entsorgungstechnisch im Schwalbenweg anzuschließen. Schmutzwasser ist über das städtische Mischwassersystem an das AV-Klärwerk anzuschließen, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann.

Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden zu versickern. Ist dies aus Platzgründen nicht zu verwirklichen, so ist eine Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerungsschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Dies gilt auch hinsichtlich der Ableitung in das städtische Mischsystem. Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist vor Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerungen in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung einzubauen. Abhängig vom Ausmaß der zu entwässernden Fläche sind technische Regelwerke einzuhalten. DWA M 153 und A 138 für befestigte Flächen über 1000 m<sup>2</sup>, NWFreiV und TRENGW für befestigte Flächen unter 1000 m<sup>2</sup>.

### Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebietes wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen. Es gibt im Plangebiet zwei Trafostationen. Eine Trafostation befindet sich nördlich im Amselweg, von dieser erfolgt die Zuleitung für das neue Gebäude am Thingersplatz. Das Bauvorhaben Punkthaus wird voraussichtlich ebenfalls an die Trafostation im Amselweg angeschlossen. Das AÜW wird die ausgewiesene neue Bebauung Mehrgenerationswohnen durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. Im Bereich der Tiefgarage zwischen Amsel- und Schwalbenweg liegen Versorgungsleitungen. Da die Tiefgarage zwischenzeitlich nicht mehr geplant ist, sind keine erforderlichen Änderungsarbeiten in diesem Bereich durchzuführen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass alle geplanten Maßnahmen so durchzuführen sind, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z.B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen einzuhalten.

#### Abfallbeseitigung:

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

#### Fernmeldenetz:

Das Plangebiet wird über das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH. Diese sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut und vorhandene Abdeckungen nicht verringert werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### Dachform / Dachneigung:

Die Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen erfolgen aus Gründen einer einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude und einer einheitlichen Dachlandschaft. Die Spannweite der Dachneigung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden.

#### Dachmaterialien:

Die Festsetzung zu den Dachmaterialien orientiert sich an den umliegenden landschaftsgebundenen Bauformen. Es wird den Bauherren aber auch ausreichend gestalterischer Spielraum gelassen. Die Farbfestsetzung erfolgt um ein einheitliches und regionaltypisches Gesamtbild der Stadt zu erhalten. Für Garagen und Carports sind nur Flach- und Pultdächer zulässig und zu begrünen, damit sie möglichst wenig in Erscheinung treten und sich in die Umgebung einfügen sowie aus ökologischen Gründen.

Eine Begrünung von Flachdächern bei Hauptkörpern ist möglich, wird aber nicht festgesetzt, damit noch anderer Gestaltungsspielraum bei der Dachgestaltung bleibt. Flach- und Pultdächer sind in grauer Farbe einzudecken, da es sich an den vorhandenen Dächern der Stadt orientiert. Andere Farben würden auffallen und das Gesamtbild negativ beeinträchtigen.

#### Dachüberstand:

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden dadurch nicht ausgeschlossen.

#### Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten erfolgten mit dem Ziel eines einheitlichen und harmonischen Stadtbildes. Dacheinschnitte sind unzulässig, da durch Unterbrechungen der Dachfläche keine einheitliche und harmonische Dachlandschaft entsteht.

#### Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen:

Durch das Verbot von Aufständerungen von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus soll eine zurückhaltende, einheitliche und ruhige Dachlandschaft gewahrt werden. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind aus Klimaschutzgründen zulässig.

#### Einfriedungen

Städtebauliche Ziele in diesem Plangebiet sind möglichst offene und großzügige Freiflächen für die Anwohner zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Freiflächen sollen fließend ineinander übergehen. Von stark trennenden Elementen ist daher abzusehen. Einfriedungen sind daher unzulässig. Zusätzlich sind Einfriedungen in Richtung Außenbereich / freies Gelände aus Gründen des Artenschutzes zu unterlassen.

#### Geländegestaltung / Stützmauern

Das natürliche Gelände soll soweit erhalten bleiben um die Bodenfunktion nicht zu beeinträchtigen und um ineinander übergehende fließende Freiflächen zu bilden.

## 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:

- Der Geschosswohnungsbau hat aufgrund eines kompakten Baukörpers ein besseres Oberflächen/Volumen-Verhältnis, als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Es handelt sich somit um eine energiesparende Bauform.
- Soweit es städtebaulich sinnvoll ist, wurden mehrere Dachflächen nach Süden orientiert. Dies ermöglicht die Anordnung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Dächer von Garagen und Tiefgaragen sind zu begrünen.
- Im gesamten Plangebiet wurden relativ viele Bäume auf privater Fläche und entlang der Straßen festgesetzt. Im Westen des Gebietes wurde eine relativ große Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Dies geschieht aus naturschutzrechtlichen Gründen, aber auch da es für den Klimaschutz und das Stadtklima einen äußerst wertvollen Beitrag leistet.

## 5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord / 9. Änderung“ entsteht neues und größeres Baurecht an insgesamt drei Stellen (am Thingersplatz für ein Wohngebäude, Punkthaus mit Tiefgarage TGa 3 vor dem Weiher und größeres Parkhaus im Norden GA 2). Grundsätzlich gilt, dass durch die Schaffung von Baurecht ein Eingriff stattfindet. Das Baurecht für ein Wohngebäude am Thingersplatz wird ersetzt durch vorheriges Baurecht für Stellplätze. Die Fläche war somit bereits vorher versiegelt. Für ein Teil des Parkhauses im Norden bestand bereits Baurecht und die Fläche ist in diesem Bereich vollständig versiegelt. Ein Teil ist aber ein Eingriff. Für das Punkthaus mit Tiefgarage bestand bisher gar kein Baurecht und daher findet für diesen Bereich ein erstmaliger Eingriff statt. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 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. Durch Nutzung des Ökokontos ist der 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 Landespflege zu berücksichtigen. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

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

#### Bestandsaufnahme:

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

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird abgesehen von den Wohngebäuden und Stellplätzen als private Grünfläche sowie Spielbereich mit relativ hohem Anteil an vorhandenem Baumbestand genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Von dem naturschutzrechtlichen Eingriff sind nur vereinzelte Flächen im gesamten Plangebiet betroffen, daher wird im Folgenden nur auf die speziellen Grundstücke / Flächen eingegangen. Die einzelnen Eingriffe haben keine weiteren Auswirkungen auf andere Bereiche im Plangebiet.

Die Fläche im Norden des Plangebietes (Flurstück 2984/30 und 2984/31), auf der ein Parkhaus mit bis zu drei überirdische Geschosse entstehen soll, ist be-

reits größtenteils bebaut und somit versiegelt. Ein anderer Teil ist teilweise mit Sträuchern und rudimentären Baumsorten begrünt.

Diese Fläche lässt sich nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in folgende Kategorie einordnen:

Das vorhandene Parkdeck mit einem weiteren Untergeschoss, versiegelte Wege und Zufahrten sowie Grünfläche mit den vorhandenen Bäumen und Sträuchern hat nach Liste 1 a des erwähnten Leitfadens nach den Bedeutungen der Schutzgüter nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und sind somit der **Kategorie I** zuzuordnen.

Die Freifläche des Flurstücks 2984/35, auf der ein Punkthaus mit 7 Geschossen entstehen soll, ist größtenteils mit Rasenflächen angelegt. Entlang der Straße im Osten sind mehreren Bäume. Der Grünzug gilt als Frischluftbahn zwischen dem waldbestandenen Marienberg und Wohnbebauung.

Diese Fläche lässt sich nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in folgende Kategorie einordnen:

Die Fläche hat nach Liste 1 a des erwähnten Leitfadens nach den Bedeutungen der Schutzgüter eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und ist somit der **Kategorie II** 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 2984/35, welche in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegt wurden, werden im Folgenden ebenfalls aufgelistet.

Maßnahme	Schutzgüter					Wohnumfeld
	Arten Lebensräume	Wasser	Boden	Klima Luft	Landschaftsbild	
Neupflanzung von mehreren neuen privaten und öffentlichen Laubbäumen und mehreren Sträuchern	X	-	-	X	X	X
Tiefgaragen mit begrüntem Dach bzw. Parkhaus mit begrüntem Dach	X	X	X	-	X	X



Maßnahme	Schutzgüter					Wohnumfeld
	Arten Lebensräume	Wasser	Boden	Klima Luft	Land-schafts-bild	
Versickerungsfähige Böden bei den Stellplätzen	-	X	X	-	-	-
Anpassung der Höhenlage der Gebäude an das natürl. Gelände	-	-	X	-	-	-
Sparsamer Umgang mit Boden durch verdichtete Bauweise	X	X	X	-	-	-
V1 Schutz Weiden	X	-	-	X	X	-
V2 Bodenschutzmaßnahmen Weiher	X	X	X	-	X	-
V3.1 Auflagen Rodung	X	-	-	-	-	-
V3.2 Abdeckung Schächte	X	-	-	-	-	-
V4 Auflagen Glasflächen	X	-	-	-	-	-
V5 Vorgaben Photovoltaik	X	-	-	-	-	-
V6 Vorgaben Lichtsysteme	X	-	-	-	-	-
V7 keine Zäune	X	-	-	-	X	X
V8 Nisthilfen	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. Für das Flurstück 2984/30 und 2984/31 ist ein Parkhaus vorgese-hen. Für das Flurstück 2984/35 ist ein Punkthaus vorgesehen. Betroffen sind Bereiche der Kategorie I und II. Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von insge-samt 2135 m<sup>2</sup>.

Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Beim Flurstück 2984/35 findet zum ersten Mal ein Eingriff in eine prägende Grünstruktur mit Laubbäumen statt. Der Eingriff ist nach dem Leitfaden der **Eingriffsschwere Typ A** (GRZ > 0,35 mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad) einzustufen. Bei dem Parkhaus im Norden wird das Grundstück zukünftig verdichtet genutzt, der Eingriff ist ebenfalls der **Eingriffsschwere Typ A** zuzuordnen.

Zur Festlegung der jeweils anzuwendenden Kompensationsfaktoren liefert die Abb. 7 des Leitfadens eine Bandbreite, die durch die Art, Vielzahl und Wirksamkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestimmt wird.

Im Bereich der GA2 war ebenfalls bereits beim alten Bebauungsplan eine Fläche für Stellplätze festgesetzt und somit eine Eingriffsfläche zulässig. Es wird ein **Kompensationsfaktor von 0,3** in Absprache mit der unteren Natur-schutzbehörde angenommen.

Beim Flurstück 2984/35 war im alten Bebauungsplan eine Grünfläche festge-setzt. Es gab bisher keine Bebauung und es gab auch kein Baurecht. Es wird ein **Kompensationsfaktor von 0,8** in Absprache mit der unteren Natur-schutzbehörde angenommen.

Abb. 2: Planausschnitt mit Eingriffsfläche GA 2

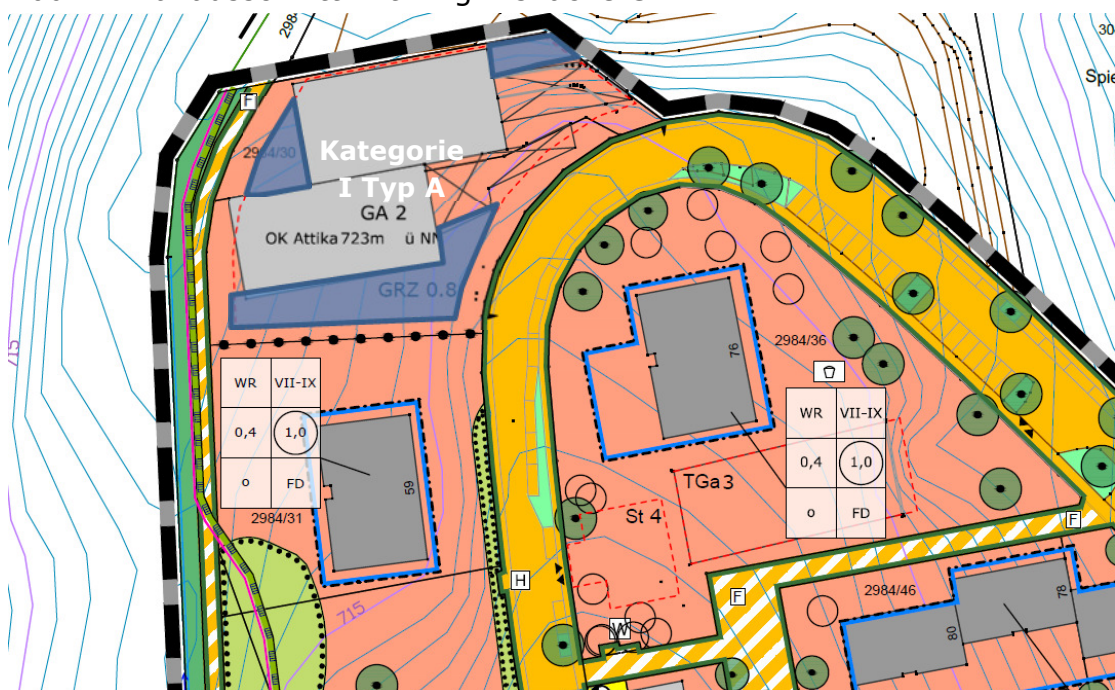
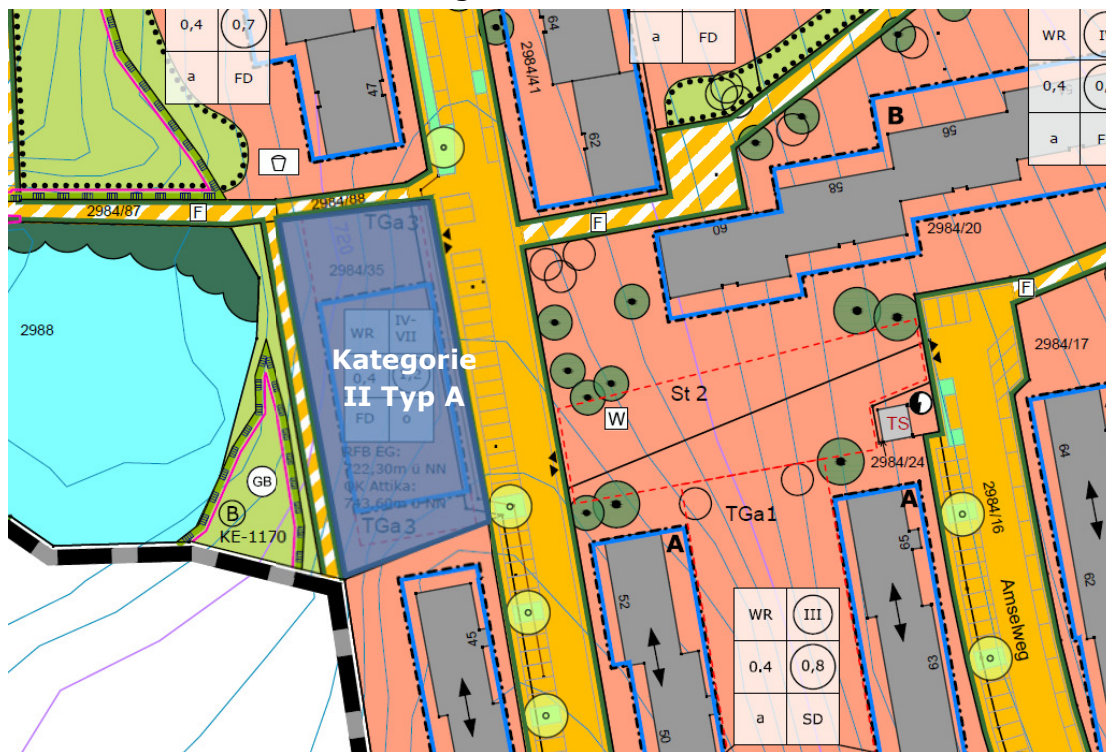


Abb. 3: Planausschnitt mit Eingriffsfläche Punkthaus



Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, kann die erforderliche Ausgleichsfläche anhand einer Addition der Flächen bestimmt werden (Abb. 6 des Leitfadens). Der rechnerische Ausgleichsbedarf wird in die Abwägung eingestellt.

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

Wertkategorie	Eingriffstyp	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m <sup>2</sup> )
I	A	519	0,3	155,7
II	A	1616	0,8	1292,8
Gesamtausgleichsbedarf				1448,5

### Ausgleichsmaßnahmen

Da im Geltungsbereich kein Ausgleich erfolgen kann, muss der vollständige Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen. Der anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 1448,5 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abgebucht. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kempten-Südwest für das Gebiet zwischen Bucharts, Lugemann und Stadtallmey.

### **Grünordnung und Artenschutz**

Die Festsetzungen unter § 12 dieser Satzung stellen eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes sowohl nach innen als auch nach außen sicher. In erster Linie tragen dazu die zu erhaltenden großkronigen Laubbäume und einheimischen Hecken bei. Die Straßenbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen und bei der neugestalteten Straße sind entsprechend der Planzeichnung neue Baumpflanzungen vorzunehmen, um die Straße zu durchgrünen.

Das Biotop im Westen des Plangebietes ist nach § 30 BNatSchG geschützt und wurde nachrichtlich übernommen.

Für das neue Bauvorhaben vor dem Weiher auf dem Flurstück 2984/35 wurde aufgrund der Nähe zum Weiher und Biotop eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kam heraus, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, eine Darlegung naturschutzfachlicher Ausnahmevoraussetzungen ist nicht erforderlich.

Für die Tiergruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese könnten zu Konflikten mit den Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG führen. Allerdings können diese Konflikte mit vergleichsweise geringem Aufwand durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden. Daher werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Hinweise übernommen und sind im Bauantrag nachzuweisen.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass eine Eingrünung des Grundstücks 2984/35 Richtung Weiher erfolgen muss.

## 5.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	93.077 m <sup>2</sup>
davon	
Wohnbauflächen	62.423 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	16.095 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	593 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.156 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	922 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	4.085 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	2.484 m <sup>2</sup>
Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand	1.422 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	756 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Elektrizität	142 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	1.448,5 m <sup>2</sup>

## 5.7 Umweltbericht

### 5.6.1 Einleitung

Die Stadt Kempten beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Nord / 9. Änderung“ im Bereich Schwalbenweg Nord.

Für die Änderung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine Beschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen, die eine Änderung des Rechtsplans verursachen können.

Es werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie evtl. vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet.

Für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2984/35 ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig. Diese Prüfung bildet einen eigenständigen Bestandteil des Umweltberichts und folgt daher als separater Anhang der Satzung.

#### **Kurzdarstellung des Inhalts**

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 93.000 m<sup>2</sup>. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 erfolgt um neues Baurecht zu schaffen und um die Umorganisation des ruhenden Verkehrs vorzunehmen. Die angrenzenden Nutzungen sind im Süden und Osten Wohnbebauung, sowie im Südosten ein Platz mit Nahversorgung. Im Norden grenzt das Plangebiet an zwei Schulen und einen Kindergarten, dahinter befinden sich Grünfläche und ein Landschaftsschutzgebiet. Im Westen des Plangebietes grenzt ein Grundstück, welches ein 7-geschossiges Bauvorhaben zulässt, an ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG an.

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für den Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird auf einigen Grundstücken neues Baurecht geschaffen. Die Fläche für das neue Wohngebäude auf dem Flurstück 2984/18 war bereits vorher vollflächig versiegelt. Die Schaffung von Baurecht in diesem Bereich wird nicht als naturschutzfachlicher Eingriff gewertet. Das Grundstück, auf dem das Parkhaus im Norden errichtet werden soll, ist teilweise schon für Garagen zulässig, jedoch nicht im gleichen Umfang. Das Grundstück 2984/35 wird erstmalig bebaut, daher ist ein vollständiger Ausgleich notwendig. Im gesamten Plangebiet ergibt sich somit für das neue Baurecht des Punkthauses mit Tiefgarage TGa 3 und das Parkhaus GA2 ein notwendiger Ausgleich.

## **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Begründung**

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stadt Kempten 2009)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

### Regionalplan Allgäu

Einschränkende Aussagen des Regionalplans liegen für das Plangebiet nicht vor.

### Spezieller Artenschutz (FFH-Richtlinie, Anhang IV, BNatSchG § 44)

Der spezielle Artenschutz wurde für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 2984/35 genauer mit Hilfe einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Es gibt im Bereich des Biotops und des Weihers Hinweise auf streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie streng geschützte europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Für die anderen Bereiche des vorliegenden jetzigen Bebauungsplans war erkennbar, dass die Planungen keine Auswirkungen auf den speziellen Artenschutz haben werden.

Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt. Eine Darlegung naturschutzfachlicher Ausnahmevoraussetzungen ist nicht erforderlich.

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten an Pflanzen, Libellen, Käfern, Tagfalter und Fische ist im Eingriffsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung bzw. der regionalen Verbreitung der Arten nicht zu erwarten. Hinsichtlich dieser Tiergruppen sind keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutzrecht oder dem Naturschutzgesetz zu erwarten.

Für die Tiergruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese könnten zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen. Allerdings können diese Konflikte mit vergleichsweise geringem Aufwand durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen sind im Bauantrag für das Gebäude nachzuweisen. Somit finden keine Auswirkungen des Vorhabens auf Biotope und Arten statt.

Bei der Aufstellung des Umweltberichtes wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung sowie Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

## 5.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden folgende drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 5.6.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut bzw. versiegelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist geringfügig weitere Bebauung und Versiegelung möglich.

Die zusätzlichen Flächen, die dabei versiegelt werden können, nehmen in der Gesamtbetrachtung eine geringe Rolle ein.

#### Auswirkungen

##### baubedingt

Während der Bauphase wird an einigen Stellen im Plangebiet natürlich anstehender Oberboden sowie tiefere Bodenschichten abgetragen und teilweise zwischengelagert oder abgefahren. Die Baumaßnahme findet teilweise in Bereichen statt, die bisher keine baulichen Veränderungen aufweisen. Dort werden der natürliche Bodenaufbau, das natürliche Bodengefüge und die Bodenfunktion durch Abgrabung und Verdichtung verändert. Dies führt zu anderem Porenvolumen und Leistungsfähigkeit in mittlerem Ausmaß.

##### anlagebedingt

Durch die Anlage des neuen Gebäudes auf dem Flurstück 2984/19 wird kein neuer Bereich versiegelt. Das geplante Gebäude auf dem Flurstück 2984/35 hingegen versiegelt erstmals neue Bereiche. Teilweise wird auch im Norden durch ein größeres Parkhaus mehr Fläche versiegelt. Die Gesamtfläche ist im Vergleich zum gesamten Plangebiet jedoch gering. Der Boden und seine Funktionen als Puffer, Filter, Vegetationsstandort werden jedoch mittel erheblich belastet.

##### betriebsbedingt

Nach Fertigstellung des Baugebietes und Wiederauftrag des gelagerten Oberbodens kommt es zu mittleren Bodenverlusten und -veränderungen. Es findet ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	mittel	mittel



### 5.6.2.2 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Die neu entstehenden Gebäude und das Parkhaus werden an das dortige Abwassernetz angeschlossen. Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Oberflächengewässer. Ein Wasserschutzgebiet liegt im Geltungsbereich nicht vor.

#### Auswirkungen

##### baubedingt

Während der Bauphase gibt es keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser. Baubedingt besteht für das Grundwasser eine Gefährdung, wenn durch Baukörper oder Baugruben in grundwasserführende Schichten eingegriffen wird. Ggf. sind Eingriffe in Stau- oder Schichtwässer möglich, für die während der Bauphase eine Bauwasserhaltung notwendig wird. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- oder Grundwassers sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen. Für das Gebäude vor dem Weiher gibt es diesbezüglich extra Bodenschutzmaßnahmen als Vermeidungsmaßnahme.

##### anlagebedingt

Ähnlich wie in Bezug auf das Schutzgut Boden, ist 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 0,4 (wie bereits beim alten Bebauungsplan) und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Versiegelung der geplanten Vorhaben ist von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Aufgrund der im Vergleich zum Plangebiet geringen neuen überbaubaren Fläche werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel erheblich eingestuft. Durch die neuen Baukörper gibt es keine Auswirkungen auf das Oberflächenwasser.

##### betriebsbedingt

Durch den Betrieb der neuen Gebäude entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer. Beim Grundwasser gibt es geringe Beeinträchtigungen. Durch die erhöhte Versiegelung an den neuen Eingriffsflächen gibt es zeitlich verzögerte Versickerungen.

#### Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	mittel	gering	mittel

### **5.6.2.3 Klima / Luft**

#### Beschreibung

Für das lokale Klima sind die Freiflächen / Grünflächen entscheidend für die Bildung von Kaltluft zuständig. Das neue Punkthaus verändert die Frischluftzufuhr gering. Die darunter zulässige Tiefgarage wird wieder begrünt, trotzdem wird die Frischluftzufuhr minimal gemindert. Die lufthygienische Situation wird von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Durch den Neubau von Wohngebäuden wird es zu einem gering vermehrten Verkehrsaufkommen als bisher im Gebiet kommen. Aufgrund der Innenbereichslage sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes jedoch nur geringe Veränderungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

#### Auswirkungen

##### baubedingt

Während der Baumaßnahmen kommt es zu minimalen Belastungen durch Staubentwicklung und Transport des Baumaterials. Diese zeitlich begrenzten Belastungen sind nur gering belastend.

##### anlagenbedingt

Es entsteht mehr Versiegelung als bisher. Durch die Versiegelung hat die Fläche nicht mehr die gleiche kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Es kann hier weniger Kaltluft gebildet werden. Es sind durch die Planung keine relevanten Frischluftbahnen zur Versorgung der Stadt Kempten betroffen. Zur Vermeidung der Aufheizung bzw. weniger starke Abkühlung kommt im Hinblick auf die Vermeidung auch der Begrünung der Tiefgarage und der Durchgrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Ein wichtiger Beitrag leisten dazu die festgesetzten Bäume und andere Pflanzen zur Erhaltung und teilweise Neupflanzung. Daher wird durch die neuen Baukörper keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima anlagebedingt geben.

##### betriebsbedingt

Es kommt aufgrund neuer Wohneinheiten zu einem erhöhten Quellverkehr im Plangebiet. Da es aber nur im Verhältnis zur Größe des Plangebietes relativ wenige neue Wohneinheiten sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	keine	gering	gering

#### **5.6.2.4 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. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Plangebiet befindet sich ein nach Biotop nach § 30 BNatSchG. In der Umgebung des gesamten Plangebietes gibt es noch das Landschaftsschutzgebiet Schwabensberger Weiher.

##### Auswirkung

###### baubedingt

Während der Bauphase werden durch die Vermeidungsmaßnahmen, welche in der saP erarbeitet wurden, weder das Landschaftsschutzgebiet noch das nach BNatSchG geschützte Biotop von den Baumaßnahmen berührt. Durch den Bau des Punkthauses mit darunter liegender Tiefgarage TGa 3 wird der Lebensraum von Tieren und Pflanzen verändert und ist nicht mehr für diese nutzbar. Es handelt sich um einen geringen Eingriff, da es sich um eine Grünfläche mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung handelt. Zur Errichtung des Punkthauses ist die Rodung von Gehölzbestand notwendig. Die Beeinträchtigung von geschützten Tier- und Pflanzenpopulationen kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen und der bereits intensiven Nutzung (Spielplatz, bestehender Parkplatz davor) ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich vorhandene Tiere auf ruhigere Flächen in der Umgebung zurückziehen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Tiere sind zu beachten. Die baubedingten Eingriffe können als gering erheblich eingestuft werden.

###### anlagenbedingt

Der neue Baukörper am Thingersplatz steht auf bereits vorher versiegelter Fläche und die Tiefgarage wird wieder begrünt werden. Für diesen Bereich besteht kein Kompensationsbedarf für Pflanzen und Tiere. Durch das geplante Punkthaus vor dem Weiher wird der Lebensraum von Tieren jedoch gering beeinträchtigt und steht nicht mehr zur Verfügung.

###### betriebsbedingt

Durch den Betrieb der neuen Gebäude gibt es keine Beeinträchtigung der Grünflächen. Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu erwarten.

###### Spezieller Artenschutz

Es war davon auszugehen, dass beim Bauvorhaben zwischen Schwalbenweg 45 und 47 bauanlagen- oder betriebsbedingt streng geschützten Arten betroffen sein könnten. Verbots-Tatbestände gemäß § 44 BNatSchG könnten vorliegen. Es ist daher ein Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen gewesen. Ein externes Büro (IGL-

Puscher aus Kempten) wurde beauftragt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Die saP ist ein eigenständiger Bestandteil dieses Umweltberichts und befindet sich im Anhang der Satzung.

Es werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Darlegung naturschutzfachlicher Ausnahmenvoraussetzungen ist nicht erforderlich.

Ein Vorkommen saP-relevanter Arten an Pflanzen, Libellen, Käfern, Tagfalter und Fische ist im Eingriffsbereich nicht bekannt und aufgrund der Biotopausstattung bzw. der regionalen Verbreitung der Arten nicht zu erwarten. Hinsichtlich dieser Tiergruppen sind keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutzrecht oder dem Naturschutzgesetz zu erwarten.

Für die Tiergruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Diese könnten zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen. Diese Konflikte können mit vergleichsweise geringem Aufwand durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden. Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen gibt es keine Auswirkungen auf den speziellen Artenschutz.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	keine	gering

**5.6.2.5 Mensch**

Beschreibung

Der Mensch ist im Plangebiet gering von den Verkehrsimmissionen der dortigen Straßen betroffen. Das Plangebiet ist zudem schalltechnisch geprägt durch Gewerbelärm, welcher aber durch Genehmigungsaufgaben limitiert wird, im angrenzenden Thingerstreff. Die bisherigen Grünflächen dienen der Erholung und als Spielraum für Kinder und Jugendliche.

Auswirkungen

baubedingt

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen durch Transport des Baumaterials und Maschinenlärm entstehen. Dies beschränkt sich jedoch auf einen geringen Zeitraum und nur wenige Gebiete in der Siedlung. Es gibt geringe Beeinträchtigungen. Nach Bau des Punkthauses vor dem Weiher entfällt eine Grünfläche für die Naherholung der Bewohner. Es gibt jedoch ausreichend weitere Freiflächen in der direkten Umgebung zum Ausweichen.

anlagenbedingt

Eine positive Wohnqualität mit ausreichend Freiflächen zur Erholung wird weiterhin gewährleistet. Durch die neuen Anlagen entstehen keine Emissionen und es gibt somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Die bisherige

Grünfläche auf dem Flurstück 2984/35 wird durch den Bau eines Punkthauses teilweise versiegelt und steht nicht mehr zur Naherholung zur Verfügung. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch ausreichend weitere Freiflächen. Ferner wird für Kinder ein neuer öffentlicher Spielplatz errichtet werden. Die Beeinträchtigung der Erholung wird als gering erheblich eingestuft.

betriebsbedingt

Durch den Betrieb der neuen Bauvorhaben entstehen mehr Quellverkehr und damit mehr Immissionen. Die Immissionssituation verschlechtert sich aber nur minimal. Es gibt keine Beeinträchtigungen.

Ergebnis

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

**5.6.2.6 Landschaftsbild**

Beschreibung

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Weiher in einem Biotop. Eine Blickachse von der Straße und den direkt angrenzenden Wohngebäuden besteht.

Auswirkungen

bau- und anlagenbedingt

Durch den Bau der neuen Baukörper gibt es geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch das Punkthaus vor dem Weiher wird die Blickachse von der Straße nicht mehr vollständig erhalten bleiben können. Es gibt jedoch noch den Fußweg, welcher direkt zum Weiher und die dahinter liegende Landschaft führt.

betriebsbedingt

Durch den Betrieb der neuen Bauvorhaben wird das Landschaftsbild berührt. Es gibt geringe Beeinträchtigungen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

### 5.6.2.7 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kultur- und Sachgüter vor. Auch für die in der näheren Umgebung liegenden Güter sind durch die Aufhebung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen

Es findet weder bau-, anlagen oder betriebsbedingt ein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter statt.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
keine	keine	keine	keine

### 5.6.2.8 Emissionen/Luftqualität/Abfälle/Abwasser

#### Beschreibung

Die durch die Änderung des Bebauungsplans möglichen neuen Gebäude werden an das bestehende Abwassernetz angeschlossen und die Abfälle werden vom dort zuständigen Entsorger entsorgt. Durch die möglichen neuen Gebäude kommt es zu vermehrten Verkehr und somit auch zu neuen Emissionen. Es handelt sich jedoch nur um verhältnismäßig geringe Mengen es ist mit keiner bemerkenswerten Beeinträchtigung der Luftqualität zu rechnen.

#### Auswirkungen

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind so gering, dass kein Kompensationsbedarf vorhanden ist.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
keine	keine	keine	keine

### 5.6.2.9 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den geschilderten führen werden.

### **5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der 9. Änderung des Bebauungsplans besteht für das gesamte Plangebiet Baurecht nach den Maßgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Thingers-Nord / 7. Änderung. Dadurch wäre in mehreren Bereichen kein Baurecht möglich. Die Schutzgüter würden nicht beeinträchtigt werden.

### **5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

Um die Schutzgüter zu bewahren und zu schützen werden verschiedene Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt. Diese verbessern das Landschaftsbild und sichern die Erhaltung der Pflanzen- und Tiervielfalt. Alle Grünordnungsmaßnahmen tragen zu einem ökologischen Gleichgewicht im Plangebiet bei.

Um Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind die Vermeidungsmaßnahmen V1-V8 durchzuführen. Diese wurden aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als notwendig empfunden.

V1: Die Weidengewächse am Weiher sind während der gesamten Bauzeit zu erhalten und zu schützen. Schutzgut Pflanzen und Tiere; Zielarten: Fledermäuse, Kleiber, Wacholderdrossel, Spechte und Eulen, Bilche

V2: Es sind Bodenschutzmaßnahmen zum Weiher zu treffen, welche verhindern, dass der Weiher während der Bauzeit in die Baugrube auf dem Flurstück 2984/35 auslaufen kann, sowie dass kein Abwasser aus dem Baugeschehen in das Gewässer gelangen kann. Schutzgut: Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere; Zielarten: Wasservögel, Biber, Amphibien, sonstige Wassertiere, Flora

V3.1: Die Rodung des Gehölzbestandes auf dem Flurstück 2984/35 muss außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Die Freigabe zur Fällung muss durch eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb der Brutzeiten dann ausgesprochen werden, wenn diese Fachkraft feststellt, dass keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche (Bäume einschließlich Nistkästen) stattfindet. Schutzgut: Tiere, Zielarten: alle Vögel außer Wasservögel

V3.2: Alle Schächte im Außenbereich (Kellerschächte, Lüftungen, Gullideckel etc.) auf dem Flurstück 2984/35 sind mit feinmaschigem Gitter abzudecken, sodass keine Amphibien, Reptilien und sonstigen Kleintiere hineinfallen können. Schutzgut: Tiere, Zielarten: Amphibien, Reptilien, sonstige Kleintiere

V4: Bei Gebäuden auf dem Flurstück 2984/35 sind große Glasflächen in Richtung Weiher (Westen) zu vermeiden. Es ist zum Schutz vor der Gefahr des Vogelschlags nur reflexionsarmes Vogelschutzglas zu verwenden. Ausgeschlossen sind verspiegelte Glasarten. Schutzgut: Tiere, Zielarten: alle Vögel, vor allem Klein- und Greifvögel

V5: Bei dem Einbau von Photovoltaik-Anlagen auf dem Flurstück 2984/35 sind Module zu verwenden, bei denen nur ein geringer Anteil polarisiertes Licht einfällt. Es sind Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 8% (4% pro Solarglasseite) reflektieren. Die Module müssen entspiegelt und monokristallin sein sowie ein deutliches Kreuzmuster aufweisen. Es sind Elemente aus mattem Strukturglas zu verwenden, kein Floatglas. Die Rahmen zwischen den einzelnen Modulen sind weiß zu halten. Schutzgut: Tiere, Zielarten: Fledermäuse, Vögel, Insekten

V6: Als Lichtquellen auf dem Flurstück 2984/35 dürfen nur „Insektenfreundliche“ Lichtsysteme verwendet werden. Dabei sind folgende Regeln zu beachten: Die Leuchte soll das Licht gezielt dorthin lenken, wo die Beleuchtung gebraucht wird.

Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel zur Vertikalen kein Licht abgeben (=Planflächenstrahler“) sind zu bevorzugen; dadurch wird eine Ausstrahlung in die weite Ferne und damit Anlockung von Insekten aus den Gewässerlebensräumen deutlich reduziert.

Strahler, die nach oben (himmelwärts), auf eine helle Fassade oder ein Fenster gerichtet sind, sind nicht zulässig.

Beleuchtung soll grundsätzlich nur soweit dringend erforderlich eingesetzt werden. Schmuck- oder Reklamebeleuchtung ist nicht zulässig.

Schutzgut: Tiere, Zielarten: Nachttiere wie Fledermäuse, Eulen, Nachtfalter und sonstige Nachtinsekten

V7: Zaunanlagen sollten grundsätzlich nicht errichtet werden; d.h. sie sind auf das Minimum zu beschränken und nur als Schutzmaßnahme für z.B. Kleinkinder in Teichnähe und zeitlich begrenzt aufzustellen. Zum Schutz von Vögeln sind einfache Bretterzäune den Maschen- oder Stacheldrahtzäunen vorzuziehen. Schutzgut: Tiere, Zielarten: Vögel und kleine Bodentiere wie Igel

V8: Es sind je 10 Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse am Gebäude auf dem Flurstück 2984/35 anzubringen. Schutzgut: Tiere, Zielarten: Mauersegler, Fledermäuse

Eine weitere Minimierungsmaßnahme ist die Eingrünung des Flurstückes 2984/45 Richtung Weiher mit Sträuchern sowie das Pflanzgebot von 2 Laubbäumen auf dem Grundstück. Schutzgut: Boden, Pflanzen und Tiere



Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Natur werden beim Mehrgenerationsgebäude eine Fassadenbegrünung und Pflanzgebot von einem Laubbaum festgesetzt. Schutzgut: Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet werden mehrfach Pflanzgebote für Laubbäume (private und öffentliche), Erhaltung von Laubbäumen sowie Flächen zur Bindung von Bepflanzungen und zu erhaltender Baum- und Strauchbestand festgesetzt. Schutzgut: Pflanzen und Tiere, Boden

### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes 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 Stadt Kempten wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Der erforderliche Ausgleich wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) abgebucht.

### **5.6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Statt dem geplanten Bauvorhaben am Thingersplatz, könnte man die Fläche auch zu einer Grünfläche umgestalten. Dies würde sich aus ökologischer Sicht positiver auf das Gebiet auswirken, jedoch ist dies städtebaulich nicht gewünscht. Ein Gebäude an dieser Stelle bildet eine Raumkante und fasst den Thingersplatz gut ein.

Statt dem geplanten Bauvorhaben vor dem Weiher, könnte man die Fläche ebenfalls als Grünfläche weiter nutzen und einen Spielplatz darauf errichten. Dies würde aus ökologischer Sicht positiv auf das Gebiet wirken. Somit wird aber den städtebaulichen Leitbildern und gesetzlichen Vorgaben „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie „Nachverdichtung im Bestand“ widersprochen. Es werden durch das Bauvorhaben ca. 21 neue WE geschaffen und so dem Wohnraumbedarf in Kempten (Allgäu) gerecht zu werden. Westlich angrenzend gibt es noch ausreichend ökologisch wertvolle Flächen, ein Spielplatz wird auf dem Nachbargrundstück errichtet werden. An der Stelle könnte auch ein Parkplatz errichtet werden, jedoch bietet sich diese Lage für Wohnungen mit schönem Blick ins Grüne oder auf den Weiher eher an.

Statt dem Garagengebäude im Norden könnte alternativ ein Wohngebäude errichtet werden oder auch eine Umgestaltung zu einer Grünfläche. So kann aber nicht der notwendige Stellplatzbedarf im Gebiet abgedeckt werden. Durch ein Wohngebäude gebe es hingegen zusätzlichen Stellplatzbedarf.

### **5.6.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

#### Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten bei der Aufstellung und Bearbeitung der Bebauungsplanänderung aufgetreten. Es gab ebenfalls keine nennenswerten Kenntnislücken.

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

Es ist zu prüfen ob die festgesetzten Anpflanzungen und Erhaltungsmaßnahmen eingehalten werden. Des Weiteren ist zu prüfen ob es unvorhersehbare Auswirkungen / Immissionen durch vermehrten Verkehr im Plangebiet gibt. Die Auswirkungen des neuen Bauvorhabens vor dem Weiher auf den Artenschutz sind weiter zu überwachen.

### 5.6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans findet ein geringer bis teilweise mittel erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft statt. Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut, aber an vereinzelt Stellen kommt es zu neuem Baurecht und mehr Versiegelung. Dies wirkt sich vor allem auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser aus. Neues Baurecht wird für ein Punkthaus auf einer bisherigen Grünfläche, für ein Parkgebäude, für Wohngebäude auf einer durch Garagen bebauten Fläche ermöglicht. Die neu versiegelten Flächen werden mit Hilfe des Ökokontos ausgeglichen. Insgesamt sind die geringen nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan damit ausgeglichen.

## 6 Anhang

### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (siehe separate Anlage)