

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“

im Bereich zwischen Schwalbenweg und der Mariaberger  
Straße

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

Anlagen

04.04.2017

Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bebauungsplanzeichnung .....</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planzeichenerklärung .....</b>                             | <b>1</b>  |
| 2.1      | <b>Festsetzungen.....</b>                                     | <b>1</b>  |
| 2.2      | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                         | <b>1</b>  |
| 2.3      | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>           | <b>1</b>  |
| <b>3</b> | <b>Verfahrensvermerke .....</b>                               | <b>1</b>  |
| <b>4</b> | <b>Bebauungsplansatzung.....</b>                              | <b>1</b>  |
| 4.1      | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                 | <b>1</b>  |
| 4.2      | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                  | <b>2</b>  |
| 4.3      | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 4.4      | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>           | <b>9</b>  |
|          | Altlastenkataster .....                                       | 9         |
|          | Denkmalschutz.....  | 9         |
|          | Stromversorgung.....  | 9         |
|          | Landwirtschaftliche Nutzung.....                              | 11        |
|          | Brandschutz.....  | 11        |
| <b>5</b> | <b>Begründung .....</b>                                       | <b>13</b> |
| 5.1      | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>               | <b>13</b> |
|          | FNP / LP .....  | 13        |
|          | Bisherige Festsetzungen durch bestehende Bebauungspläne ..... | 14        |
| 5.2      | <b>Plangebiet.....</b>  | <b>14</b> |
|          | Lage / Größe.....   | 14        |
|          | Topographische und hydrologische Verhältnisse .....           | 14        |
| 5.3      | <b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen ....</b> | <b>15</b> |
|          | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....             | 16        |
|          | Private Grünflächen / Freizeit- und Erholungsgärten.....      | 17        |
|          | Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen .....   | 18        |
|          | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....                          | 20        |
|          | Immissionsschutz / Altlasten.....                             | 21        |
|          | Örtliche Bauvorschriften .....                                | 22        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>  | <b>24</b> |
| Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....   | 24        |
| Grünordnung und Artenschutz.....  | 25        |
| <b>5.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>   | <b>27</b> |
| <b>5.6 Kenndaten der Planung</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.7 Anlagen</b>  | <b>28</b> |
| <b>5.8 Umweltbericht</b>  | <b>29</b> |
| <b>5.8.1 Beschreibung des Vorhabens</b>   | <b>29</b> |
| <b>5.8.2 Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose<br/>    der Umweltauswirkungen bei Durchführung<br/>    des Vorhabens</b> | <b>34</b> |
| <b>5.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br/>    Nichtdurchführung der Planung</b>                                 | <b>38</b> |
| <b>5.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum<br/>    Ausgleich von Umwelteinwirkungen</b>                                    | <b>38</b> |
| <b>5.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten</b>  | <b>47</b> |
| <b>5.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung<br/>    der Unterlagen</b>   | <b>47</b> |
| <b>5.8.7 Monitoring</b>   | <b>47</b> |
| <b>5.8.8 Zusammenfassung</b>  | <b>49</b> |
| <b>5.8.9 Literaturverzeichnis und Quellen</b>   | <b>50</b> |

## **1      Bebauungsplanzeichnung**

siehe Plan

## **2      Planzeichenerklärung**

siehe Plan

### **2.1   Festsetzungen**

### **2.2   Örtliche Bauvorschriften**

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

## **3      Verfahrensvermerke**

siehe Plan

## **4      Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“ im Bereich zwischen Schwalbenweg und Mariaberger Straße als Satzung.

### **4.1   Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

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

#### Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

#### Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)).

### Bayerische Bauordnung

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 4,0 ha (Bereich A). Hinzu kommt der Geltungsbereich für den Waldausgleich in Höhe von ca. 1,0 ha (Bereich B).

## **§ 2 Bestandteile**

Der Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung Umweltbericht und Anlagen vom 04.04.2017.

## **§ 3 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Südwest“, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Thingerstobel“ sowie die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Schwalbenweg-Westseite“ außer Kraft.

## **§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 5 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Bereiche werden als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbebetriebe i. S. d. § 13 BauNVO sind dabei nicht betroffen.

### **§ 6 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) werden als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Zahl der Vollgeschosse

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

Firsthöhe FH

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

Traufhöhe TH

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

**§ 7 Bauweise**

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Firstrichtung

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude sind parallel oder orthogonal zu den Erschließungsstraßen, von denen die jeweiligen Baugrundstücke erschlossen werden auszurichten. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Bereichen zulässig. Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten. Tiefgaragen (TGa) und die hierfür erforderliche Zufahrt sind nur innerhalb der Baufenster und/oder der hierfür gekennzeichneten Fläche zulässig.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind jedoch mindestens 3 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz nicht angerechnet.

Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m sind mit Ausnahme des in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstreifens entlang der Mariaberger Straße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je Grundstück kann maximal eine Nebenanlage zugelassen werden.

**§ 9 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Verkehrsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ergeben sich die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Versorgungsflächen

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung ist eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

### Geh- und Fahrrecht

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung werden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2971/2 über die Bereiche GFR1 und GFR2 für den entsprechenden Versorgungsträger (derzeit AÜW) und über GFR1 zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 2972/6 Geh- und Fahrrechtsflächen festgesetzt.

### Leitungsrecht

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des entsprechenden Versorgungsunternehmens (derzeit AÜW) mit seitlichen Schutzstreifen von insgesamt 3,0m festgesetzt.

## **§ 10 Grünordnung**

### Reines Wohngebiet

WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub>:

Pro Baugrundstück mit einer Fläche  $\geq 500 \text{ m}^2$  ist mind. ein Baum II. Ordnung aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen. Bäume, die innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens gepflanzt werden, können hierfür angerechnet werden.

WR<sub>2</sub>:

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifens für die Ortsrandeingrünung entlang der Mariaberger Straße ist als lockere Baum- und Strauchpflanzung mit einem Pflanzraster von mindestens 1,5 m zwischen den Gehölzen auf mindestens der Hälfte der jeweiligen Grundstückslängen zur Mariaberger Straße gemäß den Pflanzlisten anzupflanzen und als natürliche Gehölzpflanzung zu erhalten. Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Nebenanlagen und streng geschnittene Heckenstrukturen sind innerhalb des Pflanzstreifens nicht zugelassen.

WR<sub>3</sub>:

Bei Neubauten ist pro 3 Wohneinheiten mind. ein Baum aus unten stehender Pflanzliste zu pflanzen, wobei eine Gesamtdurchmischung im Verhältnis 50% Bäume I. Ordnung und 50% Bäume II. Ordnung erfolgen muss.

### Öffentliche /Private Grün- und Verkehrsflächen

Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von min.  $8 \text{ m}^3$  umfassen, die offen (mit Kräuterwiese oder Kleeuntersaat) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen sind. 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. Die Lage kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

### Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

|       |                     |                 |
|-------|---------------------|-----------------|
| Ac pl | Acer platanoides    | Spitzahorn      |
| Ac ps | Acer pseudoplatanus | Bergahorn       |
| Fr ex | Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche   |
| Gi bi | Gingko biloba       | Fächerblattbaum |

|       |                      |              |
|-------|----------------------|--------------|
| Ju re | Juglans regia        | Walnuß       |
| Pl hi | Platanus hispanica   | Platane      |
| Qu pe | Quercus petraea      | Traubeneiche |
| Qu ro | Quercus robur        | Stieleiche   |
| Qu ce | Quercus cerris       | Zerreiche    |
| Ro ps | Robinia pseudoacacia | Scheinakazie |
| Ti co | Tilia cordata        | Winterlinde  |
| Ti pl | Tilia platyphyllos   | Sommerlinde  |

#### Bäume II. Ordnung

|       |                  |              |
|-------|------------------|--------------|
| Ac ca | Acer campestre   | Feldahorn    |
| Al sp | Alnus spaethii   | Erle         |
| Ca be | Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Co co | Corylus colurna  | Baumhasel    |
| Fr or | Fraxinus ornus   | Blumenesche  |
| Pr av | Prunus avium     | Vogelkirsche |

#### Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20  
(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

#### Sträucher

|       |                         |                         |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| Am la | Amelanchier lamarckii   | Kupferfelsenbirne       |
| Co ma | Cornus mas              | Kornelkirsche           |
| Co sa | Cornus sanguinea        | Gemeiner Hartriegel     |
| Co av | Corylus avellana        | Waldhasel               |
| Co di | Cotoneaster dielsianus  | Graue Strauchmispel     |
| Cr mo | Crataegus monogyna      | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ke ja | Kerria japonica         | Ranunkelstrauch         |
| Li vu | Ligustrum vulgare       | Gemeiner Liguster       |
| Lo xy | Lonicera xylosteum      | Rote Heckenkirsche      |
| Ph co | Philadelphus coronarius | Bauernjasmin            |
| Ri al | Ribes alpinum           | Alpenjohannisbeere      |
| Ro ca | Rosa canina             | Hundsrose               |
| Sa ca | Salix caprea            | Salweide                |
| Sa ni | Sambucus nigra          | Gemeiner Holunder       |
| Sy vu | Syringa vulgaris        | Gemeiner Flieder        |
| Vi la | Viburnum lantana        | Wolliger Schneeball     |
| Vi op | Viburnum opulus         | Gemeiner Schneeball     |

#### Pflanzgrößen:

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Höhe in cm 60-100  
(v.Str., 2-8Tr, 60-100).

#### Gehölzpflege / Ersatz ausgefallener Gehölze

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nach den Pflanzlisten zu ersetzen.



### Oberflächenbeläge

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

### Private Grünflächen – Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgärten (F<sub>G</sub>)

Zulässig sind nur bauliche Anlagen, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen und die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Es sind nur ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte bauliche Anlagen zulässig. Nicht erlaubt sind fest installierte Schwimmbekken.

Die maximal überbaubare Fläche (ohne Gewächshäuser) für Parzellen bis 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche beläuft sich auf maximal 18 m<sup>2</sup> und ab 151 m<sup>2</sup> Gartenfläche bis zu 20 m<sup>2</sup>. Von den jeweils überbaubaren Flächen dürfen maximal 80% durch Gebäude versiegelt werden, die restlichen Flächen können als überdachter Freisitz angelegt werden. Dachüberstände bis zu 0,30 m werden nicht auf die Gebäudegröße angerechnet.

Gewächshäuser sind bis zu einer Fläche von maximal 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Mindestgröße der Gartenparzellen wird auf 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **§ 11 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von rund 16.680 m<sup>2</sup> erforderlich und wird gemäß §§ 1a und 9 BauGB i. V. m. §§ 18 - 20 BNatSchG festgesetzt.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf wird zum einen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches auf einem Grünstreifen zwischen den Freizeit- und Erholungsgärten und der Neubebauung mit einer Flächengröße von ca. 690 m<sup>2</sup> sowie zum anderen auf dem Ökokonto „Kempten-Südwest“ erbracht. Der Ausgleich für das zu rodende Waldstück entlang der Mariaberger Straße erfolgt mit der Aufforstung und Pflege eines ökologisch höherwertigen Mischwaldes auf den Flächen westlich des Weilers Feigen (in der Planzeichnung mit „Bereich B“ bezeichnet). Die Flächengröße des externen Geltungsbereichs für den Waldausgleich beträgt ca. 10.020 m<sup>2</sup>, wovon ca. 7.415 m<sup>2</sup> rein als anrechenbare Waldausgleichsfläche herangezogen wird.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) beläuft sich daher in beiden Teilbereichen des Bebauungsplans auf eine Gesamtgröße von ca. 8.105 m<sup>2</sup>.

Auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung des in den Grundzügen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten bereits abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes für die Ausgleichsfläche im entsprechenden Textteil der Anlage zum Umweltbericht wird verwiesen.

In die Gebäudefassade der neuen Bauvorhaben innerhalb des WR<sub>3</sub> sind mindestens acht wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse zu integrieren und im Rahmen des Bauantragverfahrens nachzuweisen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen der neuen Wohnbebauung und den Freizeitgärten ist eine ökologische Aufwertung durch Trockensteinmauern, Pflanzung, Sand, Kies und Totholz durchzuführen. Für die Pflanzung sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste nach § 10 dieser Satzung zu verwenden.

## **§ 12 Immissionsschutz**

Die Tiefgaragenrampe im WR<sub>3</sub> ist wie folgt auszuführen:

- Die Rampe ist soweit wie möglich zu umbauen
- Das Tor ist im überdeckten Rampenbereich unterzubringen
- Die Decken und Wände sind schallabsorbierend und die Regenrinne ist lärmarm auszuführen

## **§ 13 Höhenlage baulicher Anlagen**

Die zulässige maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) für Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **§ 14 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu widerhandelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

## **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 15 Dächer**

Dachform / Dachneigung:

Für Hauptgebäude sind in den Bereichen WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub> ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausprägung und einer Dachneigung von 22 bis 28° zulässig. Im Bereich WR<sub>3</sub> sind Sattel-, Pult- und auch Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf bei Satteldächern maximal 28° und bei Pultdächern höchstens 15° betragen.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachmaterialien:

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Dachüberstand:

Zulässig maximal 0,80 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind in einer maximalen Breite von 1/3 der Dachbreite und bei einer Minstdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Der Abstand

von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie- 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.

## **§ 16 Einfriedungen**

Bereich WR:

Einfriedungen innerhalb des Reinen Wohngebiets (WR) dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig. Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Mariaberger Straße sind streng geschnittene Hecken nicht zulässig (s. § 10 der Satzung). Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Bereich F<sub>G</sub>:

Einfriedungen im Bereich der Freizeit- und Erholungsgärten (F<sub>G</sub>) dürfen eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Zulässige Einfriedungen sind dort geschnittene Hecken und Maschendrahtzäune ohne Sockel. Sichtschutzwände sind unzulässig.

## **§ 17 Geländegestaltung / Stützmauern**

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

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,0 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche entlang der Mariaberger Straße sind Stützmauern auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

## **§ 18 Abstandsflächen**

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

## **§ 19 Ordnungswidrigkeit**

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

## **4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlastenkataster**

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 zu unterrichten.

### **Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Bauten oder Bodendenkmäler. Südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich an der Mariaberger Straße ein denkmalgeschützter Bildstock aus dem 18. Jahrhundert.

### **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“.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung des Gebiets erfolgt über die bestehende Trafostation im Bereich des Anwesens Schwalbenweg 17 (Flst.-Nr. 2971/3).

### Hochspannungsleitungen

Über das Planungsgebiet und dem neu anzulegenden Bolzplatz verläuft eine 110 KV- und eine 20 KV-Freileitung. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden vom Betreiber der Leitungen nicht übernommen.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, dem Betreiber der Leitungen zur Stellungnahme zuzuleiten.

Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Masten nur nach vorheriger Absprache mit dem Betreiber der Leitungen vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Masten nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen. Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit dem Betreiber der Leitungen zulässig. Das Verarbeiten von leichtentzündlichen Stoffen im Leitungsschutzbereich ist nicht zulässig.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokrane ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereiches nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachbereich „Technische Netze“, Tel. – 0831/52121-515 – Rücksprache zu nehmen.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (110 kV und 20 kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit dem Sachbereich „Technische Netze“ – Tel. 0831/2521-515 - abzusprechen.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert (Mindestabstand 3 m). In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit dem Betreiber der Leitungen abzustimmen. Sollten sich dennoch unzulässige Annäherungen an die Leiterseile ergeben, so sind die Anpflanzungen durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten entsprechend einzukürzen.

Zu den Maststützpunkten muss für den Betreiber der Leitungen für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungssachse ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV-Vorschrift 3, früher BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse erfolgen.

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

## **Landwirtschaftliche Nutzung**

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

## **Brandschutz**

### Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WR = Reines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorzugung im Grundschutz für das jeweilige 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 Planungsgebietes müssen 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens 2 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 mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 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. 5 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. 5 BayBO).

## **Wasserversorgung**

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet sowie in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Wasserversorgung. Die neuen Wohnbaugrundstücke sind wie die umliegende Bestandsbebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung

anzuschließen. Die Parzellen der Freizeit- und Erholungsgärten werden von einer Leitung, die vom Schwalbenweg ausgeht, mit Frischwasser versorgt. Ein dazu gehörender Schacht liegt an der nordwestlichen Ecke des Baugebiets im Bereich der Zusammenführung der beiden Fuß- und Radwege. Ein Ablaufschacht dazu befindet sich noch am südlichen Rand der Ausgleichsfläche.

## **Abwasserentsorgung**

### Schmutzwasser

Schmutzwasser ist im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlagen des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers (Kemptener Kommunalunternehmen KKU) anzuschließen. Im Klärwerk des AV Kempten kann es nach Stand der Technik gereinigt werden.

### Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern, wenn dies aufgrund der Sickerfähigkeit, der Altlastenfreiheit sowie der Grundstückssituation möglich ist. Die derzeit gültigen technischen Regelwerke M 153 und DWA A 138 sind dabei zu beachten. Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen. Eine Komplettversiegelung ist ausgenommen an Orten an denen mit einem Schadstoffeintrag in den Untergrund gerechnet werden muss nicht erwünscht.

Nicht versickerbares Niederschlagswasser ist gedrosselt über bestehende oder neue Regenwasserkanäle in den linksseitigen Zufluss zur Rottach einzuleiten. Die DWA – Regelungen M 153 und A 117 sind dabei maßgebend. Für die zusätzliche Einleitungsmenge über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei evtl. Überschreitung des bereits genehmigten Einleitungsumfangs, sowie bei Neuerstellung eines Regenwasserkanals ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen. Erlaubnisfrei entsprechend NWFreiV sind Einleitungen von Niederschlagswasser, welche von befestigten Flächen kleiner 1.000 m<sup>2</sup> stammen und die Anforderungen der TREN OG bzw. TRENGW einhalten. Sie dürfen jedoch in der Anzahl nicht zu viel für den kleinen Bach sein.

Hinweise aus der Baugrunduntersuchung von ICP, Altusried, vom 29.07.2016: Niederschlagswässer können aufgrund der Bodenbeschaffenheit grundsätzlich nur im nordwestlichen Bereich des Plangebiets versickert werden (neuer Bolzplatz). Im übrigen Teil wird die Niederschlagswasserversickerung nicht möglich sein.

## 5 Begründung

### 5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen im Bereich des ehemaligen Bolzplatzes sowie des Anwesens Schwalbenweg 15 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Zielsetzung für den Stadtteil Thingers besteht hier darin, die wenigen noch freien Baulücken im Stadtteil zu ergänzen und ein Bauflächenangebot westlich des Schwalbenwegs (Teilfläche Flur 2980/2 Gemarkung Kempten) zu schaffen. Der Standort des künftigen Bolzplatzes an der Tannachstraße sowie die Flächen der Freizeit- und Erholungsgärten sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ und „Kleingärten“ dargestellt. Der Bereich westlich des Stadtteils „Thingers“, zudem die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgärten“ und „Bolzplatz“ ist im integrierten Landschaftsplan als Bereich mit sehr hoher Erholungseignung eingestuft.

Entlang der Mariaberger Straße sind derzeit Waldflächen ausgewiesen, auf der noch im bis 2009 gültigen Vorgängerplan Wohnbaufläche dargestellt war. Das Waldstück ist erst in den vergangenen Jahrzehnten gewachsen. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle Schwalbenweg 15 ohne Einhaltung von Sicherheitsabständen, die durch möglichen Sturmwurf der Bäume erforderlich wären, zu erzielen, wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche wieder zurückgenommen. Ein sinnvoller grüner Ortsrandabschluss wird in diesem Bereich durch die bereits bestehende Mariaberger Straße in Verbindung mit dem dort entlang festgesetzten Pflanzgebotstreifen sowie dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet des Heggertsbachtobel erreicht.



Auszug aus dem FNP 2009



In der Fortschreibung zum FNP im Jahr 2009 wurde der betreffende Bereich zwar als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten“ ausgewiesen, mit der Festsetzung „Freizeit- und Erholungsgärten“ hält sich dieser Grundsatz noch im Rahmen des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2972/4 und 2980/3 geringfügig ab. Bei der zurückgenommenen Waldfläche handelt es sich hier um eine vergleichsweise kleine Waldfläche (< 5.000 m<sup>2</sup>), die im Größenverhältnis zum Stadtteil Thingers noch als „Randfläche“ gewertet werden kann. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird daher durch die Neuaufrstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

### **Bisherige Festsetzungen durch bestehende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ tangiert die Geltungsbereiche der 3. Änderung des Bebauungsplans „Thingers-Südwest“, der 1. Änderung des Bebauungsplans „Thingerstobel“ sowie der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Schwalbenweg-Westseite“. Die betreffenden Bereiche der jeweiligen Bebauungspläne weisen ausnahmslos öffentliche Verkehrsflächen aus. Im Vergleich zur aktuellen Festsetzung als private Verkehrsfläche ist das Grundstück Flst.-Nr. 2980/4 Gem. Kempten im Bebauungsplan „Schwalbenweg-Westseite“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg ausgewiesen. Eine öffentlich-rechtliche Widmung als Straßenklasse liegt für diesen Weg jedoch nicht vor.

## **5.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ wird durch die Mariaberger Straße sowie den Schwalbenweg begrenzt und beinhaltet eine Fläche von ca. 40.230 m<sup>2</sup> (Bereich A). Hinzu kommt noch der bei Feigen gelegene externe Geltungsbereich für den Waldausgleich von ca. 10.020 m<sup>2</sup> (Bereich B).

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Die Topographie ist stellenweise recht bewegt. Ausgehend vom Schwalbenweg fällt das Gelände im nördlichen Teil des Geltungsbereichs relativ gleichmäßig von maximal ca. 728,50 m üNN auf einer Tiefe von ca. 85 m nach Westen auf 725 m üNN und steigt im Anschluss bis zur Tannachstraße auf ca. 738,50 m üNN wieder an. Im südlichen Abschnitt des Plangebiets steigt das Gelände von der Mariaberger Straße zum Anwesen Schwalbenweg 15 zunächst langsam, dann anschließend stark um durchschnittlich ca. 5 m an.

Das Ingenieurbüro ICP nahm im Juli 2016 innerhalb des Geltungsbereichs eine Baugrunduntersuchung vor. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass innerhalb der Erkundungstiefe von 5,0 m mit Ausnahme von Schicht- und Stauwasser an wenigen Bohrungen kein Grundwasser festgestellt wurde.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

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

#### Grundlage

Der Stadtteil Thingers zeichnet sich durch seine heterogene Bauweise mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie durch einen großen Anteil an Geschößwohnungsbauten insbesondere im Norden des Stadtteils aus. Das Quartier wurde im letzten Jahrzehnt durch das Programm „Soziale Stadt“ betreut und wesentlich aufgewertet. Thingers verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und Anbindungen an den ÖPNV. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist insbesondere durch die beiden Nahversorgungszentren „Im Thingers“ sowie „Lotterbergstraße“ gewährleistet. Darüber hinaus existieren sehr gute Freizeit- und Naherholungseinrichtungen sowie an vielen Stellen einen direkten Zugang zur freien Landschaft.

#### Ziele des Bebauungsplans

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist eine Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Thingers sowie eine Ergänzung des Stadtteils mit Einfamilienhäusern. Hiermit sollen überwiegend jüngere Bevölkerungsschichten angesprochen werden, um so einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung der insgesamt positiven Entwicklung des Stadtteils leisten zu können.

Mit der Schließung der Lücke am Schwalbenweg werden die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung geschaffen. Gleichzeitig wird aufgrund der Wohnbaufläche ein an dieser Stelle verorteter „Behelfsbolzplatz“ künftig verloren gehen. Dieser wurde ursprünglich als Zwischennutzung angelegt und hatte in der Nachbarschaft bereits zu erheblichen Konflikten geführt. Um aber das Freizeitangebot insbesondere für Jugendliche weiter aufrecht zu erhalten, wird nördlich der Freizeit- und Erholungsgärten an der Tannachstraße gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes ein neuer Bolzplatz errichtet.

Der Bereich des gegenwärtigen Bolzplatzes soll mit bis zu zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern bebaut werden, die über eine Ringschließung mit Einbahnstraßenverkehr an die Mariaberger Straße angebunden werden. Für diesen Bereich müssen insgesamt zehn vorhandene, im Eigentum der Stadt befindliche Grabelandparzellen zurückgenommen werden. Es handelt sich dabei um fünf direkt am Schwalbenweg befindliche sowie um die letzten fünf am östlichen Rand der Grabelandanlage gelegene Parzellen.

Ebenso an die Mariaberger Straße werden über einen privaten Stich neben weiteren Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zwei Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen inklusive Dach- oder Penthousegeschoss erschlossen, die direkt am Standort der ehemaligen Hofstelle Schwalbenweg 15 entstehen sollen.

Das Gebäude Schwalbenweg 17 auf dem im Privateigentum stehenden Grundstück Flst.-Nr. 2971/1 stellt noch den alten Wohntrakt der dort früher betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle dar. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Grundstück mit der Überbaubarkeit der Fläche sowie zur Geschossigkeit dienen in erster Linie der Sicherung des Bestands und beinhalten zudem bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Der planerische Eingriff in das Eigentum durch den Bebauungsplan wird dabei minimiert, da von Seiten des Eigentümers derzeit noch keine konkreten Vorstellungen über die Zukunft der

Liegenschaft bestehen. Eine Verschlechterung der baurechtlichen Situation tritt für den Eigentümer durch die Festsetzungen daher nicht ein.

Trotz der nun getroffenen Festsetzungen für das Grundstück Flst.-Nr. 2971/1 sieht die Stadt Kempten als langfristiges städtebauliches Ziel in der Gesamtbeurteilung für den Schwalbenweg an dieser Stelle eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, was eine Fortführung der unmittelbaren Umgebungsbebauung entspräche. Bei einer Neuentwicklung des Grundstücks in Verbindung mit dem Abbruch des Bestands soll für den jeweiligen Eigentümer ggf. auch über eine Befreiung die Möglichkeit eröffnet werden können, eine solche Bebauung auch zu realisieren. Nachteilige Auswirkungen für die direkten Nachbarn wären dabei nicht zu erwarten.

Ein weiteres Ziel für den Teilbereich entlang der Mariaberger Straße besteht darin, die örtliche Topographie aufzugreifen und damit grundsätzlich den Duktus der bestehenden Wohnbebauung im südlichen Anschluss weiter fortzuführen.

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche können über die Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 24 Einfamilienhausgrundstücke generiert werden, wobei die Baugrundstücke entlang der Mariaberger Straße auch mit Doppelhäusern belegt werden können. Bei den an Stelle des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens vorgesehenen Geschoßwohnungsbauten können je nach Ausführung und Grundrisszuschnitte insgesamt 12 bis 16 Wohneinheiten geschaffen werden, die Parkierung erfolgt unterirdisch und wird über einen Privatweg von der Mariaberger Straße aus angedient.

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

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung und der Bestandsnutzung am Ortsrand von Thingers. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 3 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Beherbergungsbetriebe, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die genannten Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung ausgeschlossen. Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, von Wandhöhen und sowie von Erdgeschossrohfußbodenhöhen als Höchstmaß soweit bestimmt, um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Für das Gebiet wird demzufolge eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen. Ein harmonisches Einfügen zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches, gegenüber dem Schwalbenweg sowie im Bereich des Dompfaffweges wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Maximalwerts der Traufhöhe wird einerseits erreicht, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Kubatur ermöglicht wird und zum anderen die für den Bereich typische zweigeschossige Erscheinungsbild erreicht werden kann.

Basierend auf das große Bauvolumen des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes Schwalbenweg 15 sind an annähernd gleicher Stelle zwei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss vorgesehen. Die für ein Mehrfamilienhaus vergleichsweise begrenzte Maximalzahl an Geschossen wurde dabei bewusst gewählt, da eine weitere Erhöhung der Bau-dichte an dieser Stelle sowohl aus städtebaulichen Gesichtspunkten als auch aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung nicht zielführend wäre.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde auf einen ausreichend großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudeanordnungen geachtet. Die festgesetzten Werte befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für reine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der nach Norden, Osten und Süden anschließenden Wohnbebauung.

#### Bauweise

Aufgrund der Ortsrandlage werden überwiegend Einzelhäuser festgesetzt, entlang der Mariaberger Straße können aufgrund der dort möglichen Grundstücksgrößen auch Doppelhäuser errichtet werden. Die Baugrundstücke weisen hier teilweise hohe Grundstückstiefen auf, da für die Bebauung neben der Nähe zur Mariaberger Straße auch aus Sicherheits- und Belichtungsgründen ein ausreichender Abstand zum nahegelegenen Baumbestand des Landschaftsschutzgebietes einzuhalten ist. Am Standort der ehemaligen Hofstelle (Schwalbenweg 15) zeichnen die beiden dort festgesetzten neuen Mehrfamilienhäuser die große Kubatur des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes nach und orientieren sich an den Dimensionen des Wohngebäudes Schwalbenweg 17. In diesem Anwesen war die frühere Betriebsleiterwohnung der dort ansässigen Hofstelle „Thingers I“ untergebracht und beherbergt heute mehrere Mietwohnungen.

Die Festsetzungen als Einzel- und zum untergeordneten Teil Doppelhäuser ergänzen hinsichtlich der Bauweise die nähere Umgebungsbebauung des Stadtteils Thingers.

Die Ausrichtungen der Dachfirste unterliegen den Erschließungsstraßen, von denen das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Damit soll eine städtebaulich geordnete und harmonische Anordnung der Gebäude innerhalb des Baugebiets sichergestellt werden. Bei Einzelfällen, die eine Abweichung der festgesetzten Firstrichtung erfordern (z. B. durch die örtliche Topographie) kann auch eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB begründet sein.

#### **Private Grünflächen / Freizeit- und Erholungsgärten**

Die derzeit als Kleingärten genutzten Grabelandflächen befinden sich im städtischen Eigentum und sind an Privatpersonen verpachtet. Im Bebauungsplan sind sie als Freizeit- und Erholungsgärten (F<sub>G</sub>) festgesetzt. Dieser Festsetzung ging eine Abwägung mit mehreren Varianten voraus, um für den aktuellen Zustand eine rechtssichere und praktikable Lösung zu erreichen.

Im Vorfeld wurden daher insgesamt sechs unterschiedliche Fallkonstellationen einer rechtlichen Vorprüfung unterzogen. Diese sind:

- Keine Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan
- Ausweisung als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung
- Ausweisung als private Grünfläche für Grabeland
- Ausweisung als private Grünfläche für Dauerkleingärten
- Ausweisung als Sondergebiet „Gartenhausgebiet“
- Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit-/Erholungsgarten

Die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgärten wurde im Ergebnis als die praktikabelste und rechtlich sicherste erachtet, da hierbei am besten auf die derzeitigen Verhältnisse vor Ort eingegangen werden kann und gleichzeitig den Zielen des Flächennutzungsplans nicht widersprochen wird.

Reine „Erholungs- oder Freizeitgärten“ (meist Ziergärten, auch Wochenendgärten genannt) liegen vor, wenn es an einem klassischen Obst- und Gemüseanbau fehlt, der zumindest die Hälfte der Gartenfläche einnehmen sollte. Es liegt dann kein „Kleingarten“ i. S. d. BKleingG vor, sondern ein sog. „Nichtkleingarten“. Diesen Gärten fehlt es an einem wesentlichen Element der kleingärtnerischen Nutzung, der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen.

Das wesentliche Planziel der Ausweisung als „Freizeit- und Erholungsgärten“ beinhaltet die Bestandssicherung der vorhandenen Gärten, wobei die individuelle Nutzung der Parzellen als Nutz- bzw. reine Freizeitgärten nicht wie in Dauerkleingartenanlagen nach dem BKleingG reglementiert werden soll. Ferner soll hierdurch die schon vorhandene gärtnerische Nutzung unter Beachtung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden.

Grabeland darf nach der Definition des § 1 Abs. 2 Nr. 5 BKleingG nur mit einjährigen Pflanzen bestellt und nicht mit baulichen Anlagen versehen werden. Aus dem Jahr 1980 liegen für die betroffenen Flächen ein Genehmigungsbescheid für „Grabeland“ i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BKleingG vor, nach dem Einfriedungen mit Maschendraht bis zu 1,20 m sowie Gartenhäuser bis zu 6 bzw. 9 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig sind.

Die tatsächlichen Verhältnisse weichen bereits heute von den bestehenden rechtlichen Verhältnissen teilweise erheblich ab. Gemäß den bestehenden Verträgen mit den Pächtern wurden bislang lediglich Grabelandflächen verpachtet.

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

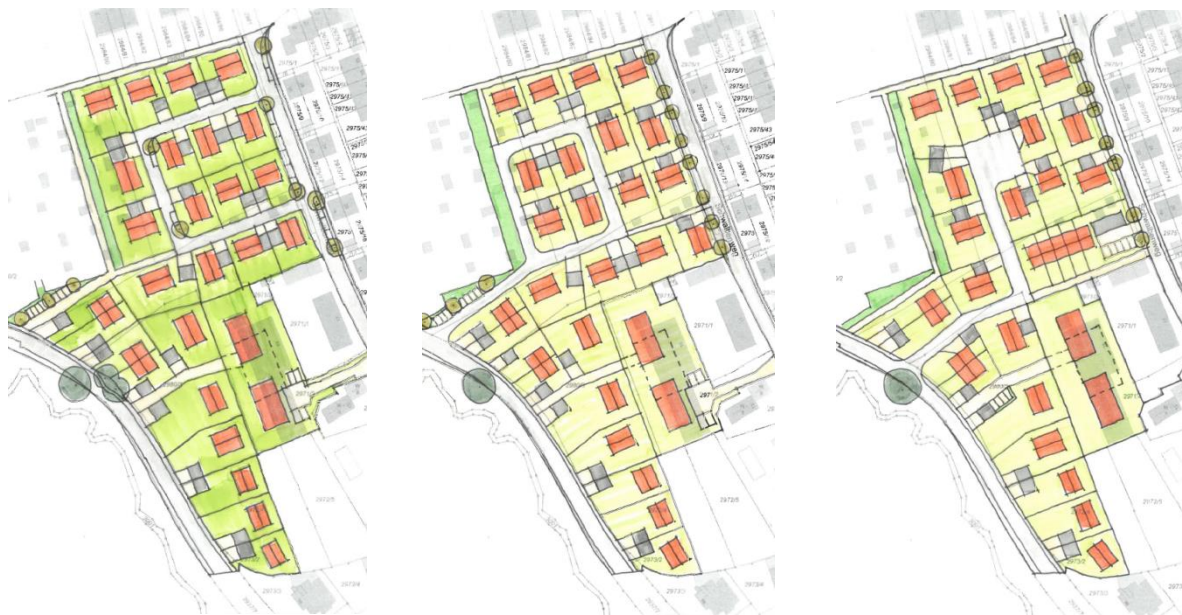
Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Mariaberger Straße. Die Ausnahme bilden die direkt am Schwalbenweg gelegenen Wohnbaugrundstücke, sie werden auch über diesen angebunden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zu der Ausgangsplanung vom Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 09.06.2016 noch drei weitere Erschließungsvarianten untersucht und den Gremien zur Abstimmung vorgetragen.

- Variante 1 knüpft im Wesentlichen an die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vorgestellte Ausgangsplanung an. Die einbahnstraßengeführte Ringerschließung über den Schwalbenweg bleibt weiterhin bestehen, die Anbindung der Mehrfamilienhäuser für Kfz auf der Fläche der ehemaligen Hofstelle Schwalbenweg 15 erfolgt dagegen über eine Tief-

garagenzufahrt von der Mariaberger Straße. Die fußläufige Anbindung dieses Grundstücks sowie die Zufahrt zu den Besucherstellplätzen erfolgt weiter über den Schwalbenweg. Bei dieser Variante werden daher noch insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten über den Schwalbenweg erschlossen, die restlichen 26 WE (mit zwei Doppelhäusern und den WE in den Mehrfamilienhäusern) über die Mariaberger Straße.

- Variante 2 setzt hierbei ebenso auf eine einbahngeführte Ringerschließung der künftigen Wohnflächen im Bereich des bestehenden Bolzplatzes, die jedoch an die Mariaberger Straße angeschlossen ist. Insgesamt sind hier lediglich noch 4 WE direkt an den Schwalbenweg sowie 38 WE an die Mariaberger Straße angebunden.
- Wesentliches Merkmal bei Variante 3 ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke zwischen Schwalbenweg und den Freizeit- und Erholungsgärten über einen Wendehammer. Bei dieser Variante ist in der Summe der flächenbezogene Erschließungsaufwand am höchsten. Neben drei Einfamilienhausparzellen könnten auch bis zu 5 Reihenhaus-WE direkt vom Schwalbenweg aus angefahren werden, die weiteren 35 von der Mariaberger Straße.

Der Erschließungsaufwand ist bei Variante 3 im Vergleich zu den anderen Alternativen flächenbezogen am höchsten. Die Variante 1 weist einen noch immer recht hohen Anteil an über den Schwalbenweg anzuschließenden Wohneinheiten auf.



Erschließungsvarianten 1, 2 und 3

Bei der zweiten Planungsvariante werden lediglich 4 Baugrundstücke direkt über den Schwalbenweg erschlossen. Ein weiterer Vorteil liegt bei der breiter ausgelegten Grünfläche zwischen den Erholungs- und Freizeitgärten im Westen und den neuen Baugrundstücken auf der Fläche des noch bestehenden Bolzplatzes, die sich zum Anlegen einer ortsnahen Ausgleichsfläche eignet.

In der Abwägung aller Varianten entschied sich der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 11.10.2016 daher zur weiteren Bearbeitung für die Planungsvariante 2.

Zur besseren Anbindung des neuen Bolzplatzes mit dem Stadtteil Thingers ist an der Nordgrenze des Geltungsbereiches ein Ausbau der bestehenden fußläufigen Verbindung zu einem Geh- und Radweg mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. wassergebundene Decke) vorgesehen. Querverbindungen von der neuen Ringerschließung zum Schwalbenweg und zum Geh- und Radweg im Norden sorgen für eine gute fußläufige Vernetzung mit der umliegenden Wohnbebauung und den Freizeit- und Erholungsgärten. Die fußläufige Anbindung der Geschosswohnungsbauten sowie die Zufahrt für Besucher und Feuerwehr erfolgt über einen kleinen privaten Stich ausgehend vom Schwalbenweg.

Für die Nutzung der Freizeit- und Erholungsgärten wird das bislang vorhandene Parkraumangebot erweitert. Bislang erfolgte die Parkierung für die Nutzer der Grabelandparzellen auf bestehenden Senkrechtstellplätzen an der Mariaberger Straße sowie auf einer Freifläche, auf der sich früher ein Lagergebäude befand.

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich des Rings zusätzliche Längsparker vorgesehen. Im Schwalbenweg gehen im Bereich des bestehenden Längsparkerstreifens aufgrund der erforderlichen Anbindung der direkt dahinterliegenden Baugrundstücke einige Stellplätze verloren. Der Verlust wird jedoch noch als vertretbar erachtet, da der Längsparkstreifen nur selten voll ausgelastet ist.

Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser im Bereich des abgebrochenen Anwesens Schwalbenweg 15 erfolgt über eine Tiefgarage. Die dort vorhandene Topographie wird für eine Zufahrt der Tiefgarage über eine private Zuwegung von der Mariaberger Straße genutzt, über die weitere Grundstücke angebunden werden. Um die Ein- und Ausfahrtsverkehre entlang der Mariaberger Straße auf ein Mindestmaß bündeln zu können, sind die direkten Anlieger der privaten Erschließungsstraße zwingend auch über diese Führung anzubinden. Daraus resultieren auch die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsverbote. Zufahrtsregelungen auf die Grundstücke bestehen auch im Einfahrtsbereich von der Mariaberger Straße in die Ringerschließung sowie entlang des Schwalbenwegs. Sie dienen zum einen der Verkehrssicherung im Einfahrtsbereich zum neuen Baugebiet an der Mariaberger Straße und zum anderen zur Planungssicherheit für die Bauherren der Grundstücke.

Die im Geltungsbereich geplanten Fuß- und Radwege sind mit Ausnahme der Querverbindung zwischen neuer Ringstraße und dem Schwalbenweg planungsrechtlich als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Eine Inanspruchnahme privater Flächen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist für die Stromversorgung des Gebiets im Einzelfall unumgänglich. Die privaten Belange des Grundstückseigentums werden in diesen Bereichen den öffentlichen Belangen der Versorgung des Plangebietes untergeordnet.

Für den Bereich GFR 1 ist zugunsten des Eigentümers des Grundstücks Flst.-Nr. 2972/6 sowie des entsprechenden Betreibers der Trafostation (derzeit AÜW) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2971/3 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Der Bereich GFR 2 beinhaltet lediglich ein Geh- und Fahrrecht für den Betreiber der Trafostation (derzeit AÜW).

Ein Leitungsrecht (LR) zur bestehenden Trafostation ist auf dem noch derzeitigen Grundstück Flst.-Nr. 2980/2 entlang der Nordgrenze des Grundstücks Flst.-Nr. 2971/1 bereits grundbuchrechtlich gesichert. Es existiert für diesen Streifen bislang auch ein Geh- und Fahrrecht. Aufgrund der unklaren Rechtslage für den Bereich der bestehenden unterirdischen Kabeltrassen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2971/1 verbleibt das bereits grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht auf Wunsch des Allgäuer Überlandwerks und wird auch in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

### **Immissionsschutz / Altlasten**

#### Immissionen:

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm in reinen Wohngebieten (WR) aufgeführt:

|          |          |
|----------|----------|
| tagsüber | 50 dB(A) |
| nachts   | 40 dB(A) |

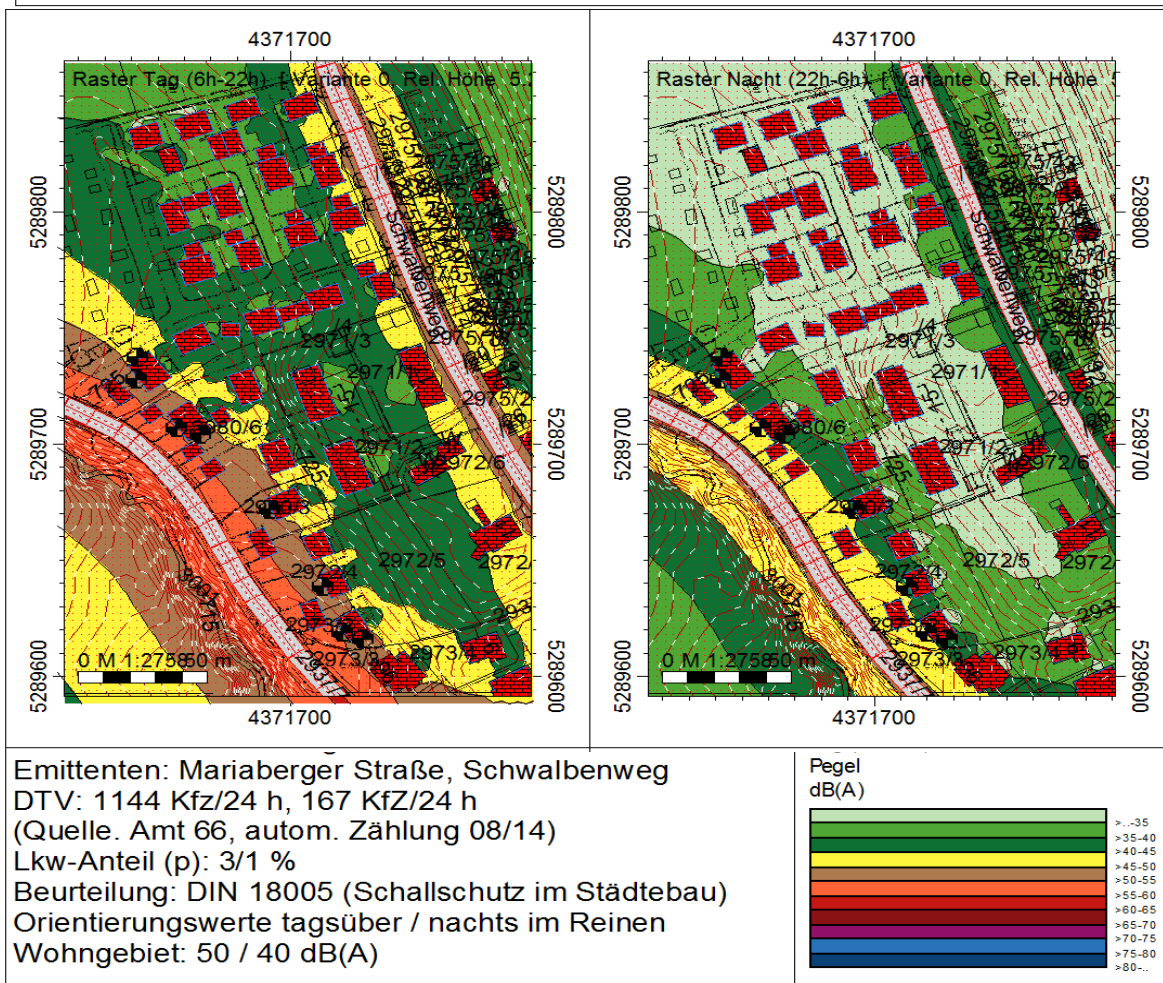
Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Reine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

|                   |          |          |
|-------------------|----------|----------|
|                   | Tag      | Nacht    |
| Reines Wohngebiet | 59 dB(A) | 49 dB(A) |

Die Berechnung der zu erwartenden Immissionswerte haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den zur Mariaberger Straße gelegenen Gebäuden im Nachtzeitraum um bis zu 6 dB(A) und am Tag um bis zu 5 dB(A) überschritten werden (s. Grafiken). Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden dagegen durchgehend noch eingehalten. Um die bei einer Verkehrszählung im August 2014 ermittelten Geschwindigkeiten in der Mariaberger Straße bei aus- und einfahrenden Fahrzeugen weiter reduzieren zu können, werden zusätzliche bauliche Maßnahmen wie Fahrbahnverengungen, Querungshilfen für Fußgänger etc. im Straßenraum getroffen.



Verkehrslärmimmissionen der Mariaberger Straße und Schwalbenweg  
Immissionsniveau: 1.OG



Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang eine Überschreitung der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) als Ergebnis einer möglichen abwägungsfehlerfreien Abwägung bestätigt (BVerwG 4. Senat, Urteil vom 22.03.2007 - 4 CN 2/06). Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) aus städtebaulichen Gründen entfallen und passiver Lärmschutz (z. B. Wohnraumorientierung, mechanische Lüftungseinrichtungen) aus Sicht der Unteren Lärmschutzbehörde nicht zwingend erforderlich sind, werden daher für die Wohngebäude auf immissionsschutzrechtliche Festsetzungen verzichtet. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen ergeben sich für die Tiefgarageneinfahrt, wenn hierbei je nach Bauausführung eine Einhausung des Rampenbereiches erforderlich sein sollte.

### Örtliche Bauvorschriften

#### Dachform / Dachneigung:

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich bei den Einfamilien- und Doppelhäusern auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen worden, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen.

Dies betrifft ausschließlich die Baufenster im Bereich des ehemaligen Anwesens Schwalbenweg 15 sowie des Wohngebäudes Schwalbenweg 17 (WR<sub>3</sub>). Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntem Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt. Garagen und Carports mit bereits vorhandenen geeigneten Dächern genießen Bestandsschutz.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

#### Dachüberstände

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

#### Dachaufbauten:

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

#### Dachmaterialien und Farben:

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau (Anthrazit) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsbildes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzende Materialien werden ausgeschlossen. Für untergeordnete Dachaufbauten (Gauben) sind darüber hinaus weitere Materialien bzw. Farben zulässig.

#### Einfriedungen:

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind des-

halb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und sollen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

#### Geländegestaltung:

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,0 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen, können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen werden. Der ausnahmslose Ausschluss von Stützmauern im Bereich der Pflanzgebotsstreifen soll einen stufenlosen Übergang zum Freibereich sichern und den Charakter des bislang und auch künftigen grünen Ortseingangs vor Beeinträchtigungen zum Schutze des Ortsbildes bewahren.

## **5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ wird zwischen dem Schwalbenweg und der Mariaberger Straße auf ca. 2,0 ha neues Baurecht für Wohnraum generiert. Grundsätzlich gilt, dass durch die Schaffung von Baurecht im Geltungsbereich ein Eingriff stattfindet. Mit Ausnahme der ehemaligen Hofstelle Schwalbenweg 15 und 17 weist der Bereich keine versiegelten Flächen auf und aufgrund der bislang planungsrechtlichen Einstufung als Außenbereich nach § 35 BauGB über den Großteil des Geltungsbereiches bestand bisher auch kein Baurecht. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Artenschutz, Landschaft sowie Mensch. Diese wurden flächenmäßig bilanziert und mit Hilfe des Ökokontos „Kempten-West“ kompensiert. Für die Eingriffsmaßnahmen auf den Waldflächen wird eine Ausgleichsfläche bei Feigen geschaffen (Bereich B), auf der ein naturnaher Mischwald anzupflanzen ist.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze 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 Leitfadens zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung unterschiedlicher grünordnungsbezogener Maßnahmen. Als Minimierungsmaßnahmen wird eine zu erhaltende Gehölzstruktur zwischen der Mariaberger Straße und dem neuen Standort des Kinderspielplatzes, zu pflanzende Bäume im Bereich des neuen Bolzplatzes sowie im Straßenraum des Schwalbenwegs, ein Pflanzgebotsstreifen zur Ortsrandeingrünung entlang der Mariaberger Straße sowie der Erhalt der beiden Bergahorne an der Mariaberger Straße durch den Bebauungsplan festgesetzt und geschützt.

Für den walddrechtlichen Ausgleichsbedarf ist westlich des Weilers Feigen auf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks Flst.-Nr. 1346 auf einer Fläche von insgesamt ca. 7.415 m<sup>2</sup> eine Erstaufforstung mit einem standortgerechten Mischwaldes festgesetzt (in der Planzeichnung mit „Bereich B“ bezeichnet). Das betreffende Gelände ist in diesem Bereich teilweise sehr hanglastig sowie nach Auskunft des Pächters stellenweise vernässt und eignet sich daher nur bedingt für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aus diesen Gründen kann der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zugunsten des Naturschutzes noch als angemessen betrachtet werden.

### Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Nach der Erfassung und Bewertung der vorhandenen Natur- und Landschaftselemente sowie der Festlegung der Schwere und des Umfangs des Eingriffs durch die vorliegende Planung, ist die erforderliche Ausgleichsfläche ermittelt worden (siehe Umweltbericht Kapitel 5.6.4.1). Diese resultiert aus einer ermittelten Eingriffsfläche von 23.262 m<sup>2</sup> (Fläche Geltungsbereich abzüglich nicht kategorisierter bzw. unveränderter Flächen) und ein daraus abgeleitete Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von 16.680 m<sup>2</sup>.

## **Grünordnung und Artenschutz**

### Grünordnung

Das Plangebiet ist weitgehend durch Grünstrukturen geprägt. Die Grundstücke Flst.-Nr. 2980/3 und 2972/4 waren entlang der Mariaberger Straße bis zuletzt waldartig mit Nadel- und vereinzelt Laubgehölzen bewachsen. Westlich gegenüber der Straße schließt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Rottach“ an. Der Rottachtobel ist als Biotopverbund von überörtlicher Bedeutung. Neben dem ehemaligen Waldstück wies der Geltungsbereich um den bestehenden Bolzplatz weitere Baum- und Gehölzstrukturen auf, die für den Bereich ortsbildprägend waren. Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich die freizeittätig genutzten Grabelandflächen. Im weiteren Verlauf markieren intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen den Übergang in die freie Landschaft.

Der bestehende Bolzplatz wies zum Schluss nur noch eine mäßige Ausstattung auf und war zudem Gegenstand von Konflikten mit der unmittelbaren Nachbarschaft. Nicht zuletzt aus diesem Grund sieht der Flächennutzungsplan eine Verlegung des Bolzplatzes weiter nach Westen an die Tannachstraße vor. Neben dem Bolzplatz wird auch der bestehende, ebenfalls unzureichend ausgestattete Kinderspielplatz verlegt, um bei der Planung der Baugrundstücke und den Erschließungsanlagen mehr Spielraum und eine höhere Flexibilität zu erreichen. Als Ersatz wird etwas weiter westlich ein neuer Kinderspielplatz direkt an der Mariaberger Straße angelegt. Die dazwischen liegenden bestehenden

Gehölzstrukturen werden als zu erhalten festgesetzt, um zum einen eine optische Trennung zwischen der Verkehrsstraße und dem Spielplatz zu erreichen und zum anderen auch aus Gründen der Sicherheit für die dort spielenden Kinder. Der Spielplatz dient als öffentliche Grünfläche der Allgemeinheit und soll das Spielangebot für Kinder im Altersbereich von 0-8 Jahren im westlichen Teilbereich von Thingers abrunden.

Um den grünen Eingangscharakter, den der Ortsrand in der Vergangenheit an dieser Stelle bildete, zumindest in Teilen wiederherzustellen ist auf den Grundstücken entlang der Mariaberger Straße ein Pflanzstreifen mit einer Tiefe von bis zu 5 m und mindestens der halben Grundstückslänge zur Straße anzulegen. Dabei ist auf eine naturnahe Bepflanzung zu achten, streng geschnittene Heckenstrukturen würden dem anzustrebenden Charakter eines natürlich anmutenden Ortsrandes diametral zuwiderlaufen. Der Pflanzstreifen soll den Bewohnern mittel- bis langfristig als blickdichte Eingrünung zur Mariaberger Straße sowie auch als natürlicher Filter gegen Schadstoffe dienen.

Aufgrund des teilweise hoch gewachsenen Baumbestands innerhalb des LSG auf der anderen Seite der Mariaberger Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung vorgesehen, um sowohl eine Gefährdung der Grundstücke durch herabstürzende Äste bzw. umfallende Bäume zu minimieren als auch Verschattungen der Wohngebäude durch die Bäume möglichst gering zu halten.

Im Zuge der Umsetzung des neuen Baugebiets mit zwei Mehrfamilien- sowie Einzel- und Doppelhäusern sind zum Zwecke eines durchgrünten Wohnumfelds am Ortsrand von Thingers Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken erforderlich und auch vorgeschrieben. Innerhalb des WR<sub>3</sub> ist bei Neubauten pro drei Wohneinheiten ein Laubbaum aus benannter Liste zu pflanzen. Dies gilt auch für die Bereiche WR<sub>1</sub> und WR<sub>2</sub>, wo jedoch erst ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum pro Hausgrundstück zu pflanzen ist. Bei kleineren Baugrundstücken würde diese Festsetzung aufgrund der dann zu kleinen Flächen zu einer nicht beabsichtigten Härte für die Grundstückseigentümer führen und wäre daher im Ergebnis nicht zielführend. Damit die grünordnerischen Festsetzungen auch umgesetzt werden, ist im Rahmen des Bauantrags ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen.

Die zu pflanzenden Straßenbäume im Schwalbenweg dienen zur Gliederung des öffentlichen Raumes. Die Lage der Baumstandorte kann hierbei gegenüber der Planzeichnung geringfügig abweichen.

#### Artenschutz

Für die Überbauung des Plangebiets mit Wohnhäusern wurde aufgrund des hohen Bestands an Bäumen mit Rückzugsmöglichkeiten für seltene Tier- und Pflanzenarten sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Rottach“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der überplante Bereich auf seinen Artenbestand hin untersucht. Im Ergebnis der faunistischen Detailuntersuchung wurden ortsbezogen zwei Fledermaus- und rund dreißig Vogelarten nachgewiesen (ohne Nahrungsgäste).

Durch das Vorhaben werden sowohl europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppen der Fledermäuse und evtl. Reptilien als auch europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt. Bei den durch das Vorhaben betroffenen FFH-Anhang-IV Arten und den europäischen Vogelarten bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext durch die vorgesehenen Vermeidungs- und konfliktvermeidenden Maßnahmen erhalten bzw. wird nicht weiter ver-

schlechtert. Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind ebenfalls nicht gegeben. Auch signifikante Tötungen von Individuen können vermieden werden.

Daher werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Festsetzung bzw. als Hinweise übernommen und sind im Bauantrag nachzuweisen. Die Auswahl der Kastenarten und Anbringung erfolgt in Abstimmung mit einer fledermauskundigen Fachkraft und der Unteren Naturschutzbehörde.

## 5.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind beim gegenständlichen Verfahren vorgesehen:

- Bei Hauptgebäuden, die mit einem Flachdach ausgeführt werden, sind diese extensiv zu begrünen
- Die Garagen/Carports werden mit zu begrünenden Flachdächern festgesetzt

## 5.6 Kenndaten der Planung

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs (Bereich A) | ca. 40.230 m <sup>2</sup> |
| davon  |                           |
| Bauflächen (WR)                                    | ca. 17.650 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün       | ca. 5.915 m <sup>2</sup>  |
| Private Verkehrsflächen                            | ca. 990 m <sup>2</sup>    |
| Öffentliche Grünflächen einschl. Spielplätze       | ca. 3.275 m <sup>2</sup>  |
| Flächen für Versorgungsanlagen                     | ca. 80 m <sup>2</sup>     |
| Private Grünflächen (F <sub>G</sub> )              | ca. 12.320 m <sup>2</sup> |
| davon  |                           |
| Ausgleichsfläche                                   | ca. 690 m <sup>2</sup>    |
|  |                           |
| (Wald-)Ausgleichsfläche Feigen (Bereich B)         | ca. 10.020 m <sup>2</sup> |
| davon  |                           |
| bestehender Waldrand (keine Ausgleichsfläche)      | ca. 2.100 m <sup>2</sup>  |
| anrechenbare Waldausgleichsfläche                  | ca. 7.415 m <sup>2</sup>  |
|  |                           |
| Voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten          | 36 - 44                   |

| Städtischer Erschließungsaufwand                     | in € (ca.-Werte) |
|--|------------------|
| Voraussichtliche Kosten Straßenerschließung          |                  |
| - Anrechnungsfähige Kosten (öffentliche VF)          | 673.750 €        |
| - Nicht anrechnungsfähige Kosten (private VF)        | 253.750 €        |
| Öffentliche Grünfläche Spielplatz                    | 100.000 €        |
| Öffentliche Grünfläche Bolzplatz (inkl. Stellplätze) | 150.000 €        |
| Summe städt. Erschließungsaufwand gesamt             | 1.177.500 €      |

## 5.7 Anlagen

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom September 2016

ICP Ingenieurgesellschaft, Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden:  
Baugrunduntersuchung, 29.07.2016

## **5.8 Umweltbericht**

### **5.8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Kempten beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Thingers zwischen Schwalbenweg und Mariaberger Straße.

Die Flächen bestehen momentan aus einem Bolzplatz mit ca. 50-jährigem Baumbestand, einer alten Kleingartenanlage, einem in 1957 gepflanzten Waldbestand und einem verfallenen Gebäudekomplex. Vereinzelt bestehen sehr alte, über 80-jährige Bäume (2 Bergahorn, 1 Eiche). Während der Waldbestand als Privatgelände eingezäunt ist, werden die restlichen Flächen zur Naherholung genutzt.

An die BP-Fläche grenzt südlich die Mariaberger Straße; für das Baugebiet sind weitere Erschließungsmaßnahmen geplant. Entlang der Mariaberger Straße verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Rottachtobel“, hier wurde aktuell der gesamte ältere Baumbestand gefällt. Der Rottachtobel ist als Biotopverbund von überörtlicher Bedeutung.

Neben zwei Mehrfamilienhäusern am Standort des Abrissgebäudes sind Einzel- bzw. Doppelhäuser mit Gärten geplant. Insgesamt sollen ca. 36-44 Wohneinheiten entstehen. Außerhalb des bebauten Bereichs soll ein neuer Bolzplatz entstehen. Die zur Erhaltung vorgesehenen Grabeland-Gärten werden als „Freizeit- und Erholungsgärten“ (Private Gartenanlagen) festgesetzt.

Öffentlicher Bereich für Be- oder Durchgrünung sind im Bereich des Bolzplatzes und entlang des Schwalbenweges vorgesehen. Auch sollen die beiden alten Bergahorn an der Mariaberger Straße erhalten bleiben.

Artenschutzrechtlich sind vor allem Vogelarten, Fledermäuse und die Zauneidechse zu berücksichtigen. Die Rodung des Waldbestandes erfordert nach Bay. Waldgesetz zur Erhaltung des Waldes eine Neuaufforstung.

Im Umweltbericht wird der Bestand beschrieben und naturschutzfachlich bewertet und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter geprüft.

Als Schutzgüter beschrieben und bewertet werden Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene einschließlich Lärmemission, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt, Landschaftsbild einschließlich Erholungsfähigkeit und Gesundheit des Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Durchführung und Erstellung der Umweltprüfung ist in § 2 Abs. 4 BauGB, § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB beschrieben. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1 a BauGB benannt.

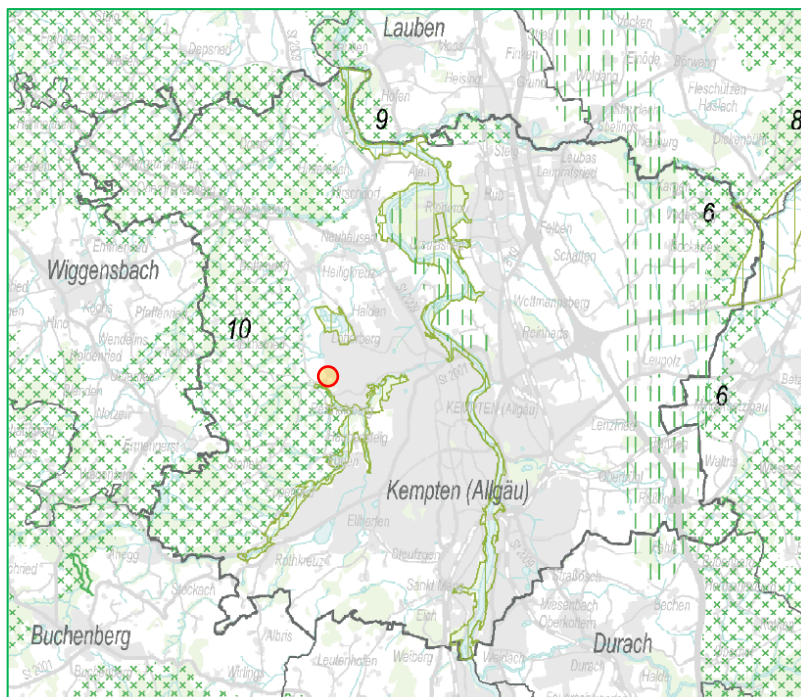
### **Übergeordnete Festsetzungen für das Vorhaben**

Regionalplan Allgäu

Das Vorhaben grenzt unmittelbar an das gemäß Regionalplan Allgäu festgesetzte Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10. Für ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet ist festgelegt, dass hier die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten als bedeutender Erholungsraum zu sichern sind. Die Belange des Naturschutzes und der Erholung haben einen bevorzugten Stellenwert. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.



Das Planungsvorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Regionalplanes.



Quelle: Regionaler Planungsverband Allgäu „Ziele der Raumordnung und Landesplanung“



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet



Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark



Vorhabensbereich

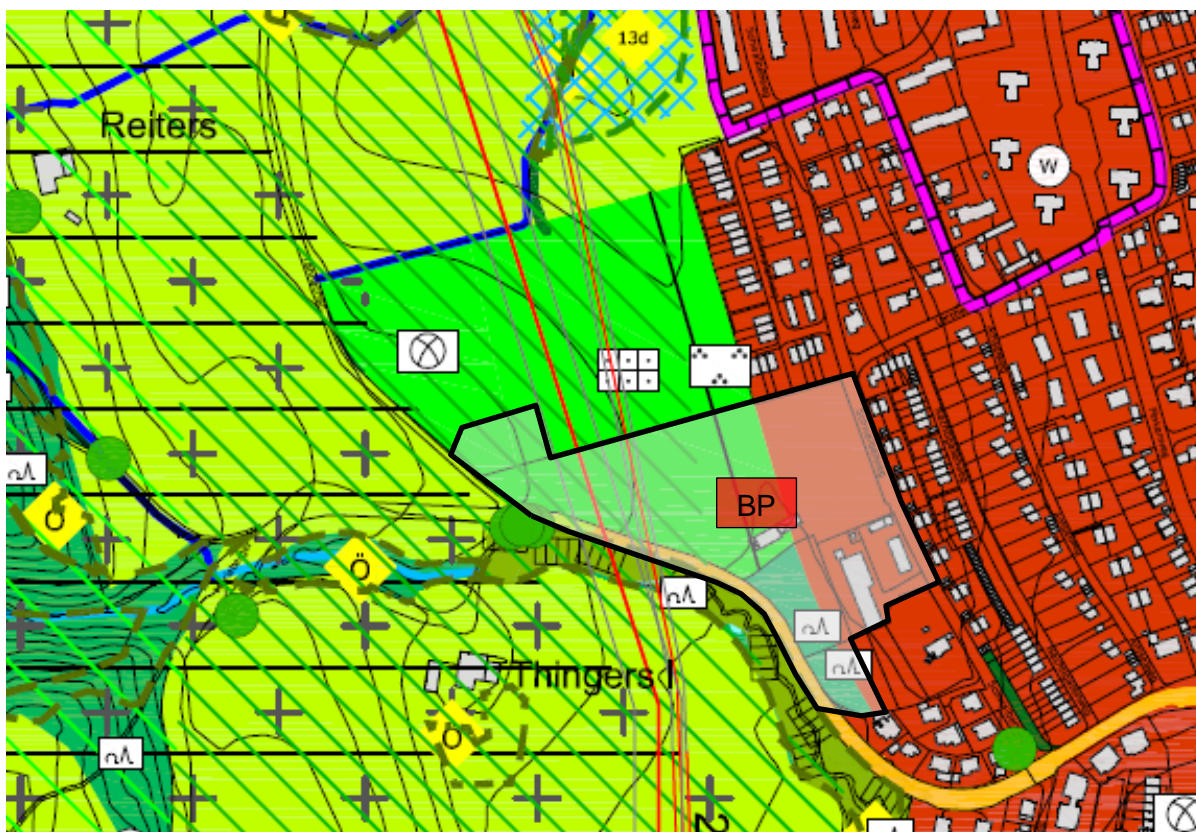
### Flächennutzungsplan Kempten

Im Flächennutzungsplan Kempten (2009) liegt die geplante Baugebietsfläche im Erholungsgebiet und ist für die Erholungseignung als „sehr hoch“ eingestuft. „Am unmittelbaren Stadtrand ist der Rottachtobel (mit Kalbsangsttobel und Reichelsberg) ein Spazier-, Wander- und Naturerfahrungsraum von größter Bedeutung für alle Bevölkerungsschichten.“ (FNP Kempten 2009)

Die geplanten Flächen sind als „Grünfläche“ für Park- und Erholungsanlagen, Dauerkleingärten und Bolzplatz dargestellt. Betroffen ist zudem „Fläche für Wald“. Gemäß FNP liegt der Planungsbereich auch teils im Bereich von „Wohnbaufläche“. Die Mariaberger Straße ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. „Auf der im bisherigen FNP/LP dargestellten Wohnbaufläche ist in den vergangenen Jahrzehnten ein kleines Waldstück gewachsen. Durch die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche für eine Schule soll hier eine Neuordnung erfolgen und einen städtebaulich sinnvollen Ortsrand bilden. Eine Fortführung der Wohnbebauung bis zur Mariaberger Straße ist ohne die abrundende Schule im Norden und aufgrund der Verkehrsbelastung der Mariaberger Straße, die dann direkt

im Süden und Westen an die Baufläche angrenzen würde, städtebaulich nicht wünschenswert. Aus diesem Grund wird die bisher ausgewiesene Wohnbaufläche geringfügig zurückgenommen. Entlang der Mariaberger Straße wird durch einen wenigstens 20 m breiten Grünstreifen auch langfristig eine grüne Stadteinfahrt erhalten.“ (FNP Kempten 2009)

Der Umfang des Planungsvorhabens entspricht nicht in allen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vom Vorhabensträger ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan über eine interne Berichtigung zu ändern.



Ausschnitt FNP Kempten 2009

1. ALLGEMEINE ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



WOHNBAUFLÄCHEN



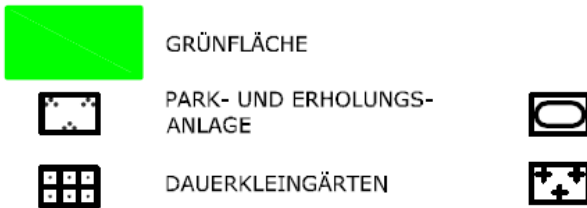
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN

3. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE  
 ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und  
 Abs. 4 BauGB)



ÜBERÖRTL. ODER ÖRTL.  
 HAUPTVERKEHRSTRASSE

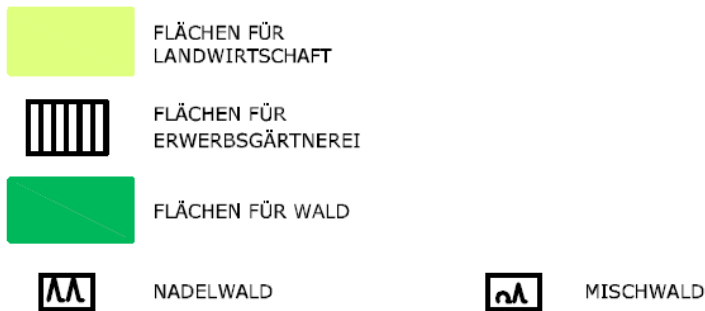
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



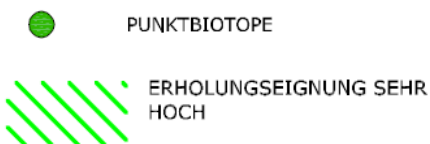
9. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



11. GESCHÜTZTE UND SCHÜTZENSWERTE LEBENSRAUMTYPEN UND GEHÖLZSTRUKTUREN SOWIE FÜR LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG BEDEUTSAME LANDSCHAFTSRÄUME UND -ELEMENTE



14. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE DARSTELLUNG DES RP-16



### **Lage und Größe des Vorhabens**

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Stadtrand vom Stadtteil Thingers. Thingers ist das am dichtesten bewohnte Stadtgebiet von Kempten. Das geplante Baugebiet schließt einerseits bestehende Baulücken, greift aber auch in die Erholungslandschaft des Stadtrandes ein.

Gesamtgröße Bebauungsplan: 40.230 m<sup>2</sup>

#### Bestandsflächen:

- 866 m<sup>2</sup> Gebäude
- 1.535 m<sup>2</sup> Schotterflächen mit Randstrukturen
- 9.316 m<sup>2</sup> Grünflächen
- 4.050 m<sup>2</sup> Gehölzbestand
- 13.020 m<sup>2</sup> Kleingärten
- 4.943 m<sup>2</sup> Waldflächen
- 4.578 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen
- 1.922 m<sup>2</sup> Sonstige Flächen

#### Planungsflächen:

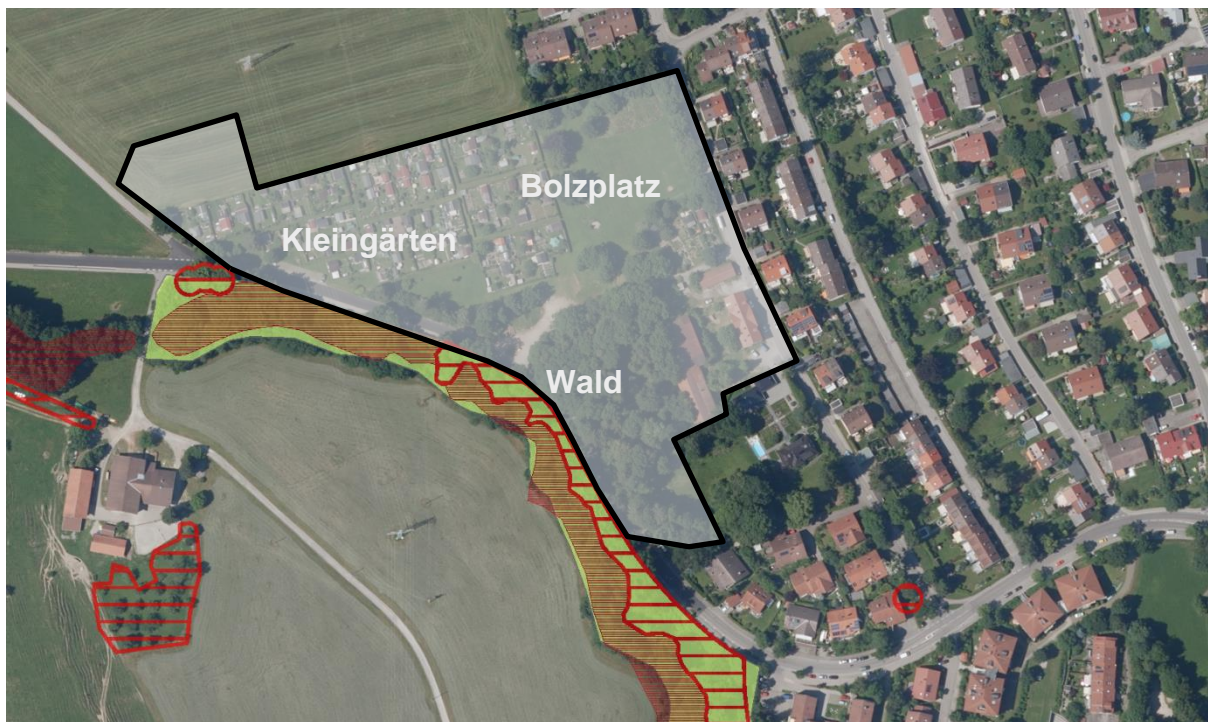
- 17.650 m<sup>2</sup> Bauflächen
- 6.985 m<sup>2</sup> Straßen, Wege und Versorgung
- 3.275 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche bzw. Bolzplatz
- 690 m<sup>2</sup> Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für die Zauneidechse
- 11.630 m<sup>2</sup> Sonstige Flächen (Erhaltung Freizeit- und Erholungsgärten u.a.)

### **Schutzgebiete und Biotopflächen**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Es sind keine nach FFH-Richtlinie geschützten natürlichen Lebensräume oder Pflanzen der Anhänge I oder II oder IV der Richtlinie nachhaltig durch die Baumaßnahme direkt betroffen.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) berührt. Das LSG „Rottachtobel“ liegt gegenüber dem Plangebiet an der Mariaberger Straße, wird aber vom Vorhaben nicht direkt beeinträchtigt.



Offenlandbiotope

Waldbiotope

## 5.8.2 Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

### 5.8.2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit

Das Klima im Schwäbischen Alpenvorland ist feuchtkalt mit schneereichen Wintern und nassen Sommern. Föhnwetterlagen begünstigen das Gebiet mit trockener Wärme. Die Anzahl der Nebeltage in Kempten ist mit 20-40 Tagen/Jahr sehr gering. Die Hauptwindrichtung kommt aus Südwest. Die mittlere Niederschlagssumme beträgt ca. 1100-1300 mm/Jahr, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7 – 8°C.

Westlich des geplanten Baugebietes liegt auf dem Marienberg ein großflächiges Waldgebiet. Das Gebiet ist Frischluftproduzent für das Stadtgebiet Kempten. Die Frischluftzufuhr erfolgt über den Rottachtobel und dessen Seitengewässer, hier dem Kalbsangsttobel. Für den dicht besiedelten Stadtteil Thingers ist die Frischluftzufuhr vom Marienberg von sehr großer Bedeutung für die Lufthygiene und den Temperatenausgleich.

Der überwiegend zur Wohnnutzung genutzte Stadtteil Thingers ist verkehrstechnisch funktionell erschlossen, aber es besteht kaum Durchgangsverkehr. Dadurch ist Thingers ein sehr wenig von Verkehrslärm belasteter Stadtteil und die Freiflächen sind für die wohnraumnahe Erholung hervorragend geeignet. Das Wäldchen an der Mariaberger Straße fungiert als Staubfilter und zum Lärmschutz für das Wohngebiet und ist daher von sehr hoher Bedeutung für Stadtklima und Lufthygiene.

Die geplante Bebauung führt zu kurz- und langfristigen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtklima, die Luftreinheit und Lärmimmissionen. Zwar kön-

nen wieder Bäume gepflanzt werden, aber es braucht erneut über 50 Jahre, um mess- und wahrnehmbare Verbesserungen von Lufthygiene, Lärm und Stadtklima zu erreichen.

Großflächige Versiegelungen wirken sich grundsätzlich steigernd auf Temperatur und Lufttrockenheit aus, zudem geht die staub- und immissionsfilternde Funktion des Wäldchens und des Baumbestandes verloren.

Die Frischluftschneise würde beeinträchtigt, wenn Gebäude als Querriegel zum Kaltluftstrom der Tobel gebaut werden. Dies ist hier momentan nicht geplant. Die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik und Solarthermie) würden den Klimaschutz nachhaltig berücksichtigen, werden jedoch nicht vorgeschrieben; auch fördert die Richtung der Dachflächen nicht die wirtschaftliche Nutzung von Sonnenenergie.

### **5.8.2.2 Schutzgut Morphologie, Geologie und Boden**

Die Planungsfläche liegt auf einer Jungmoräne der Würmeiszeit; es sind Endmoränenzüge erkennbar. Der Untergrund besteht daher aus sandig bis tonig-schluffigen Schotter-Kiesen, z.T. sind Konglomerate anzutreffen. Vorherrschend ist Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehmkies, carbonatisch kalkalpin geprägt. Geologische oder Morphologische Besonderheiten bestehen nicht. Der Grundwasserflurabstand wurde nicht ermittelt. (*Geolog. Karte von Bayern M 1:500.000*)

Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Kriterien sind Durchwurzelbarkeit und Hangneigung): für Oberallgäuer Verhältnisse besteht eine hohe Bodenfruchtbarkeit, d.h. es liegen günstige Ertragsstandorte für die Garten-, Land und Forstwirtschaft vor.

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Kriterien sind Porensystem, Vegetation und Neigung): die Böden verfügen über eine mittlere Speicherkapazität für Wasser und tragen mit ihrem nutzbaren Wasserspeichervermögen zum natürlichen Hochwasserschutz bei.

Filter und Puffer für Schadstoffe (besonders leistungsfähige Filter und Puffer sind Böden mit hohen pH-Werten und hohen Humus- und Tongehalten): die Flächen im Untersuchungsgebiet verfügen über eine hohe Pufferfunktion aufgrund der kalkhaltigen Bodenarten und der bestehenden garten-, land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und der bestehenden Vegetation.

Sonderstandort für naturnahe Vegetation (i.d.R. „Extremstandorte“): es handelt sich um keinen Extremstandort, die naturschutzfachliche Wertigkeit der Böden für die Entwicklung von besonderen Biotopen ist hier gering.

Es kommt zum Verlust von gewachsenem, fruchtbarem Boden von durchschnittlich hoher Wertigkeit für Garten-, Land und Forstwirtschaft bei relativ geringer Wertigkeit für den Naturschutz. Filter- und Speicherkapazität gehen aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades weitestgehend verloren.

### **5.8.2.3 Schutzgut Wasser**

Im geplanten Baugebiet bestehen keine oberirdischen Gewässer. Durch das Bauvorhaben sind keine Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsflächen betroffen. Außer im Bereich des bestehenden Gebäudes kann Regenwasser vollumfänglich vor Ort versickern und wird vor allem auch durch den Baumbestand aufgenommen, gespeichert und langsam versickert.

Eine Vorbelastung von Grund- oder Oberflächengewässer ist nicht erkennbar. Der Baumbestand hält Regenwasser in der Landschaft zurück und fungiert daher grundsätzlich als Regenwasserspeicher im Hinblick auf Hochwasserschutz.

Aufgrund der geplanten Versiegelung kann Regenwasser nur noch teilweise versickern. Die Reinigungswirkung über Bodenschichten geht verloren, der natürliche Rückhalt von Regenwasser wird reduziert.

#### **5.8.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität**

Im Planungsgebiet bestehen keine als besondere Lebensräume kartierten Bereiche (Biotope). Allerdings fungiert der Gehölzbestand im Zusammenhang mit dem LSG und weiteren Baumbeständen entlang der Gärten, Gräben und Bäche als Biotopverbund vom Marienberg bis zum Schwabensberger Weiher bzw. zur Iller.

Durch die Planung ist mittelalter und alter Baumbestand durch Fällung betroffen. Dadurch geht Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten sowie für baumhöhlenbewohnende Insekten-, Säugetier-, Vogel- und Fledermausarten verloren.

In dem seit langem leer stehenden Gebäude, das im Zuge der Planung abgerissen wird, wurden Fledermausvorkommen im Sommerhalbjahr festgestellt. Das Vorhaben führt zu einem Quartierverlust für die Zwergfledermaus. Alle Vogel- und Fledermausarten zählen zu den speziell geschützten Arten.

Im gesamten Planungsgebiet bestehen Randstrukturen, also Übergangsbereiche, die als typisches Zauneidechsenrevier gelten. Vor allem auch in den älteren Kleingärten weisen die Vorkommen verschiedener Heuschreckenarten und der Feldgrille auf wertvolle Lebensgemeinschaften hin. Da in Kempten bereits mehrere Nachweise der Zauneidechse vorliegen, ist deren Vorkommen auch hier sicher anzunehmen. Für die Zauneidechse als speziell geschützte Art sind vor Baubeginn Ersatzlebensräume zur Verfügung zu stellen. Die Ersatzlebensräume helfen auch den anderen durch Überbauung betroffenen Arten wie z.B. der Feldgrille oder der Blindschleiche.

Im Rottachtobel sind Vorkommen vom Siebenschläfer bekannt. Da dessen Lebensraum dem der Haselmaus ähnelt, wurde ein Vorkommen der Haselmaus geprüft, konnte aber nicht verifiziert werden.

Das intensiv genutzte Grünland ist nur von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit, da die geringe Pflanzenvielfalt und geringes Insektenvorkommen nur eingeschränkt für Tiere nutzbar ist. Möglich ist eine gelegentliche Nutzung der Flächen als Jagdhabitat durch Greifvögel, die nach der Mahd auf Mäusejagd gehen können.

Aufgrund der bestehenden Lebensräume unterschiedlicher Strukturen und der Nähe zu Naturräumen entsteht ein Risiko für speziell geschützte Arten. Daher wurde ein Fachbeitrag zum speziellen Artenschutz erarbeitet und darin entsprechende Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen, um keine Verbotstatbestände zu erfüllen.

### **5.8.2.5 Schutzgut Landschaft**

Kempten liegt im Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“, Untereinheit „Iller-Vorberge“ bzw. „Molassehügelland“. Der Stadtteil Thingers liegt am Osthang nordwestlich des Stadtzentrums.

Aufgrund der guten, in den 70-er Jahren bei Gründung des Stadtteils erfolgten Durchgrünung ist die eigentlich enge Besiedelung relativ wenig sichtbar. Landschaftsschutzgebiet, Wäldchen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume und Kleingärten lassen die Stadteinfahrt freundlich wirken. Die Einpassung in die umgebende, naturnahe Landschaft ist aufgrund des dichten Baumbestandes am Stadtrand von Thingers hervorragend. Daher werden die Landschaftsräume am Stadtrand von Thingers sehr stark zur Naherholung von allen Kemptern frequentiert (siehe auch FNP Kempten).

Die bestehende Stadtrandeingrünung wird durch das geplante Vorhaben stark reduziert. Bisher nicht sichtbare Siedlungsbereiche treten dann in Erscheinung. Das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel bleibt vollumfänglich erhalten, so dass zumindest noch ein Teilbereich an Eingrünung verbleibt. Die Eingrünung wird mit Neupflanzungen entlang vom Schwalbenweg und am neuen Bolzplatz ergänzt. Zudem sollen die beiden großen Bergahorne an der Mariaberger Straße erhalten bleiben.

### **5.8.2.6 Schutzgut Gesundheit des Menschen**

Das bestehende Wäldchen und der mittelalte und alte Baumbestand fungieren als Staubfilter und zum Lärmschutz für die Wohngebiete. Der gesamte Baumbestand ist von sehr hoher Bedeutung für Stadtklima und Lufthygiene sowie Lärmreduzierung.

Das Planungsgebiet eignet sich sehr gut für die wohnraumnahe Erholungsnutzung, die Fläche ist daher von sehr hoher Bedeutung für die wohnraum- und wohnortnahe Erholung. Das weitere Umfeld wird von ganz Kempten zur wohnortnahen Erholung genutzt. Die Fremdenverkehrsnutzung ist gering, allerdings verläuft der Jakobspilgerweg entlang der Mariaberger Straße.

Die Mariaberger Straße ist als Hauptstraße zeitweise - bei Berufsverkehrszeiten und zur Freizeit am Abend und Wochenende - mit relativ hohem Verkehrsaufkommen belastet. Durch die Gehölzrodung erhöhen sich Schadstoff-, Feinstaub- und Lärmemission für die angrenzenden Wohngebiete.

Aufgrund der Größe des Baugebietes ist mit einer Bauzeit deutlich länger als 3 Jahre zu rechnen. Daher wird die Beeinträchtigung durch Baustellenverkehr und Maschinenlärm als erheblich eingestuft.

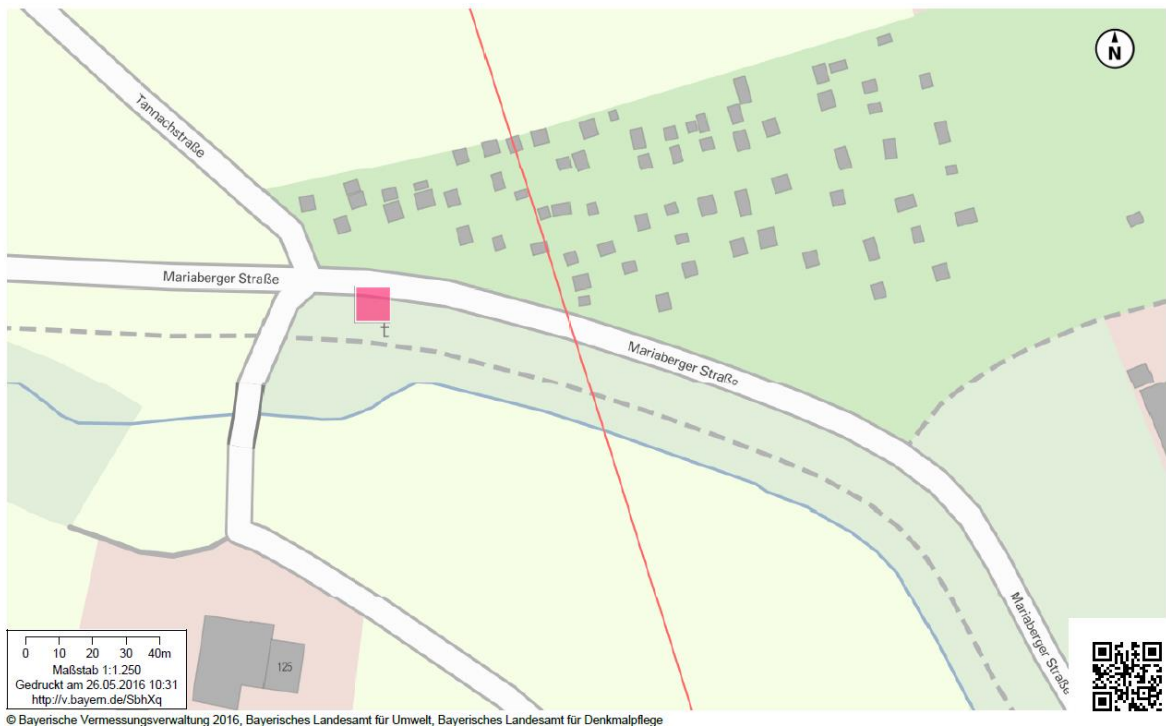
Das Planungsvorhaben führt zur großflächigen Rodung von Baumbestand mit sehr hoher Bedeutung für die Gesundheit der in Thingers und in Kempten lebenden Bevölkerung. Die an das geplante Baugebiet grenzenden Wohngebiete verlieren durch die geplanten Gehölzrodungen an bestehender Wohnraumqualität.

### **5.8.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im direkten Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. In der Nähe befindet sich ein denkmalgeschützter Bildstock zwischen den als Naturdenkmal ausgewiesenen drei Sommerlinden.



Der Bildstock wird von dem Bauvorhaben voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Weitere Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter sind nicht betroffen.



■ Baudenkmal D-7-63-000-282 „Bildstock für die Armen Seelen“ von 1722

### 5.8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die als Bolzplatz, Kleingarten und Grünland genutzte Fläche würde sich bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich unverändert erhalten. Die Einzelbäume, Baumgruppen und der Waldbestand blieben erhalten, würden weiterhin wachsen und ihre Funktion für Klima, Stadtbild, Wasserhaushalt, Lufthygiene und als Lebensraum verschiedener Arten steigern.

### 5.8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Daher werden im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

#### 5.8.4.1 Berechnung des Ausgleichbedarfs entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung

Die Ermittlung des Ausgleichbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung

und Umweltfragen 2003). Zuerst werden der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet. Unter Berücksichtigung von durchführbaren Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor ermittelt, mit dem die Eingriffsfläche multipliziert wird. Das Produkt ist der Ausgleichsflächenbedarf.

Die geplante Nutzung entspricht **Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.**

Ermittlung der Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Kategorie I Unterer Wert (Faktor 0,3):

Versiegelte und teilversiegelte Flächen wie Gebäude, Mauern, Schotterflächen

Kategorie I Oberer Wert (0,6):

Intensiv genutztes Grünland oder gepflegte Grünflächen (mit Randstrukturen)

Kategorie II Unterer Wert (0,8):

Siedlungsgehölze

Ruderal- und Brachflächen (mit Saumstrukturen)

struktureiche Gärten

gut durchlüftete Gebiete im Randbereich von Luftaustauschbahnen

bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Kategorie II Oberer Wert (1,0):

Standortmäßige Wälder, Bauminselfen, Feldgehölze, Hecken

Extensiv genutztes Grünland

Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion

Kategorie III Unterer bis Oberer Wert (1,0 - 3,0):

Wichtige Biotopverbundachsen

Flächen mit Klimaausgleichsfunktionen für besiedelte Bereiche

Bereiche die an Schutzgebiete nach BNatSchG angrenzen

Bereiche mit besonderer Erholungseignung

Landschaftsbildprägende, schutzwürdige Einzelbäume

| Ausgleichsberechnung nach dem Bay. Leitfaden    |                                      |                          |                     |                                    |
|---|--------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Flächenbeschreibung Lebensraum       | Fläche in m <sup>2</sup> | Kompensationsfaktor | Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup> |
| <b>Kategorie I</b>                              |                                      |                          |                     |                                    |
| <i>geringe Bedeutung</i>                        | Gebäude, verfallen                   | 866                      | 0,3                 | 260                                |
| Unterer Wert                                    | Schotterfläche                       | 375                      | 0,3                 | 113                                |
|   | Schotterfläche                       | 1.160                    | 0,3                 | 348                                |
| <b>Kategorie I</b>                              |                                      |                          |                     |                                    |
| <i>geringe Bedeutung</i>                        | Wirtschaftsgrünland*                 | 2.420                    | 0,5                 | 1.210                              |
| Oberer Wert                                     | Grasweg                              | 710                      | 0,6                 | 426                                |
|   | Bolzplatzrasen                       | 4.225                    | 0,6                 | 2.535                              |
|   | Landschaftsrasen                     | 1.493                    | 0,6                 | 896                                |
| <b>Kategorie II</b>                             |                                      |                          |                     |                                    |
| <i>mittlere Bedeutung</i>                       | Siedlungsgehölze                     | 4.050                    | 0,8                 | 3.240                              |
| Unterer Wert                                    | Kleingärten                          | 1.300                    | 0,8                 | 1.040                              |
|   | Kleingärten                          | 920                      | 0,8                 | 736                                |
|   | Ruderalfläche                        | 332                      | 0,8                 | 266                                |
| <b>Kategorie II</b>                             |                                      |                          |                     |                                    |
| <i>mittlere Bedeutung</i>                       | Waldbestand                          | 4.543                    | 1,0                 | 4.543                              |
| Oberer Wert                                     | Extensivwiese                        | 468                      | 1,0                 | 468                                |
| <b>Kategorie III</b>                            |                                      |                          |                     |                                    |
| <i>hohe Bedeutung</i>                           | Großbaum (Eiche)                     | 400                      | 1,5                 | 600                                |
| <b>ohne Kategorie / unveränderte Flächen</b>    |                                      |                          |                     |                                    |
|   | Grundstück Schwalbenweg 17           | 1.590                    | -                   | -                                  |
|   | Schwalbenweg und Mariaberger Straße  | 4.578                    | -                   | -                                  |
|   | Gabeland / Erhaltung als Kleingärten | 10.800                   | -                   | -                                  |
| <b>Summe</b>                                    |                                      | <b>40.230</b>            |                     | <b>16.680</b>                      |

\* Reduzierung des Faktors aufgrund der geplanten Eingrünung mit Gehölzen (= Eingriffsminimierung)

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von 16.680 m<sup>2</sup>.

#### **5.8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen in der Planungsphase**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- das Baugebiet schließt an bestehende Bebauung an
- mit Grund und Boden wird aufgrund verdichteter Bauweise sparsam umgegangen
- Schutzgebiete nach BNatSchG sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen
- Artenschutzrechtliche Belange werden insoweit berücksichtigt, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden
- Die beiden alten Bergahorne an der Mariaberger Straße werden erhalten

#### **5.8.4.3 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen**

- Versiegelung von fruchtbarem Boden
- Verlust von Biotopverbund
- Verlust von Lebensraum geschützter Arten und Ubiquisten
- Verlust von Ortsbildprägenden Grünstrukturen
- Verlust von wohnraumnaher Erholungsfläche
- Beeinträchtigung der Wohnnutzung und des Wohnumfeldes durch Baubetrieb und Verlust von Grünflächen

#### **5.8.4.4 Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

**V1:** Die Rodung des Gehölzbestandes (alle Bäume und Sträucher im gesamten Vorhabensgebiet) erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Die Freigabe zur Fällung kann durch eine ornithologisch qualifizierte Fachkraft in Absprache mit der UNB innerhalb der Brutzeiten nur dann ausgesprochen werden, wenn diese Fachkraft feststellt, dass keine Vogelbrut in der betreffenden Fläche stattfindet. *Zielart: Vögel*

**V2:** Die Fällung der Bäume mit Höhlungen erfolgt im Oktober bei warmer (>8°C), trockener Witterung. Die Fällung der Bäume ist wie folgt vorzunehmen: unmittelbar, d.h. 1 bis 2 Tage vor der Fällung ist durch eine qualifizierte, fledermauskundige Fachkraft in Abstimmung mit dem Umweltamt Kempten zu prüfen, ob die Höhlungen und Spalten von Fledermäusen besetzt sind. Dann sind die Baumhöhlungen mit einem Tuch locker zu bedecken, so dass Fledermäuse heraus-, aber nicht mehr hineingelangen. Stammabschnitte mit Höhlungen sind sorgsam abzuschneiden. Keinesfalls darf im Nahbereich von 1 m beidseits der Öffnungen geschnitten werden. Die Stammabschnitte werden an geeigneter Stelle, z.B. im angrenzenden Wald oder im LSG Rottachtobel aufgestellt und die verschließenden Tücher am Abend geöffnet. Die gesamte Maßnahme ist von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und mit dem Umweltamt Kempten abzustimmen. *Zielart: Fledermäuse, höhlenbrütende Vögel, Bilche*

**V3:** Der Abriss des Gebäudes erfolgt in Abstimmung zwischen UNB Kempten und HNB der RvS im November/Anfang Dezember 2016. Unmittelbar vor Abbruch werden die Kellerräume auf möglicherweise überwinterte Fledermäuse abgesucht. Sollten überwinterte Fledermäuse angetroffen werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die gesamte Maßnahme ist von einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und mit dem Umweltamt Kempten abzustimmen. *Zielart: Fledermäuse*

**V4:** Für die Baufeldfreimachung im Bereich der Kleingärten und Wegränder ist eine qualifizierte ökologische Fachbegleitung einzubeziehen. Bei Zauneidechsenfunden ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. *Zielart: Zauneidechse*

**V5:** Große Glasflächen in der vordersten Häuserreihe Richtung Rottachtobel (Süden) sind zum Schutz vor der Gefahr des Vogelschlags aus reflexionsarmem Vogelschutzglas zu bauen oder mit Vogelmarkern kenntlich zu machen. Völlig ausgeschlossen sind verspiegelte Glasarten. *Zielart: alle Vogelarten vor allem Klein- und Greifvögel*

**CEF1:** Fledermauskästen

Im Vorlauf des Abrisses sind Fledermausersatzquartiere im direkten Umfeld durch das Anbringen von mehreren Fledermaus-Flachkästen zu realisieren. An dem Neubau (Mehrfamilienhaus) sind zudem mindestens acht weitere Fledermauskästen in die Fassaden zu integrieren. Auswahl der Kastenarten und Anbringung erfolgt in Abstimmung mit einer fledermauskundigen Fachkraft und der UNB. *Zielart: Fledermäuse*

Folgende für die Zwergfledermaus geeignete Fledermauskästen sind vorgesehen:



4 kleine Holz-Flachkästen Fa. Hebegro 4 große Holz-Flachkästen Fa. Hebegro



8 Holzbeton-Flachkästen der Firma Schwegler

Sowie weitere 8 integrierte Fassadenquartiere, die im Neubau der beiden Geschosswohnungsbauten eingebaut werden müssen.

**CEF2: Zauneidechsenbiotop**

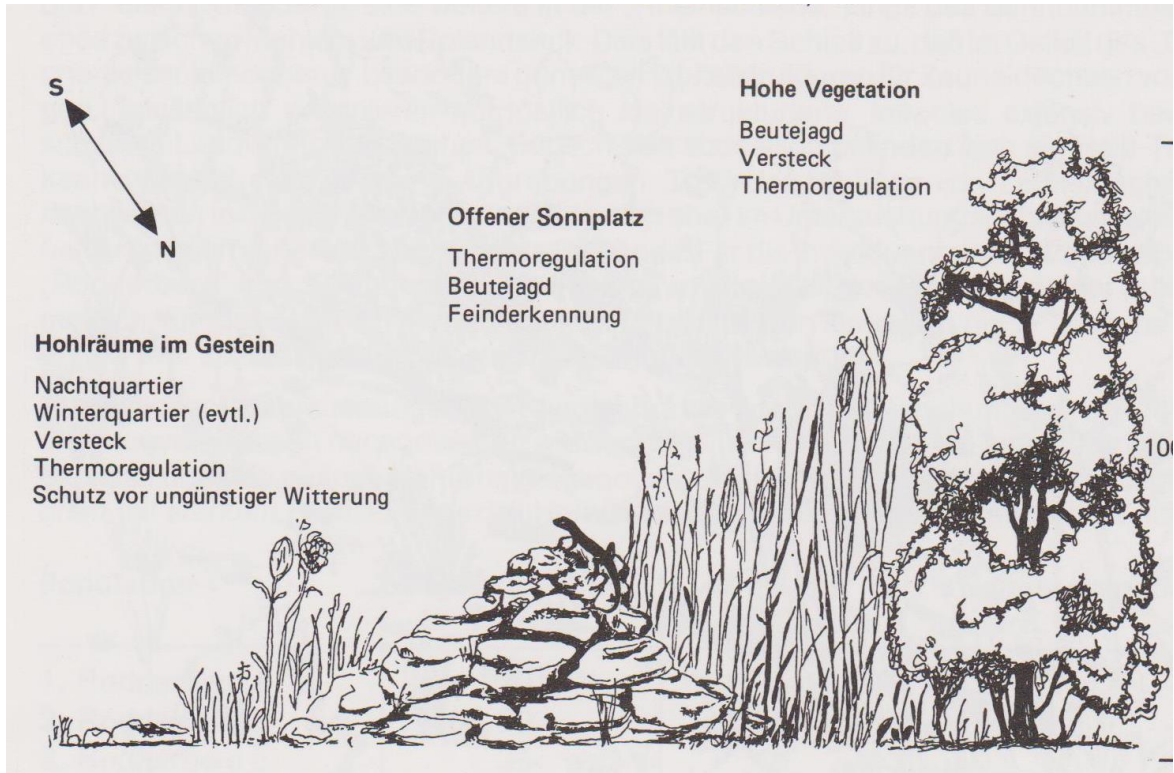
Für die Zauneidechsen wird vor Baubeginn ortsnah zum Eingriffsbereich ein Ausweichquartier errichtet. Hier wird mit Trockensteinmauern, niedrigen Hecken, größeren Steinen, Sand, Kies und Totholz (Wurzelstöcke) ein Lebensraum für die Zauneidechse geschaffen. **Gesamtgröße mindestens 8 m Tiefe und 60 m Länge.** Zielart: Zauneidechse

Beispiel eines Eidechsenbiotops:



Foto: Birgit Helbig in [www.lbv.de/ratgeber/tipps-fuer-haus-und-garten/naturnaher-garten/trockenmauern.html](http://www.lbv.de/ratgeber/tipps-fuer-haus-und-garten/naturnaher-garten/trockenmauern.html)

Beispiel eines Eidechsenbiotops:



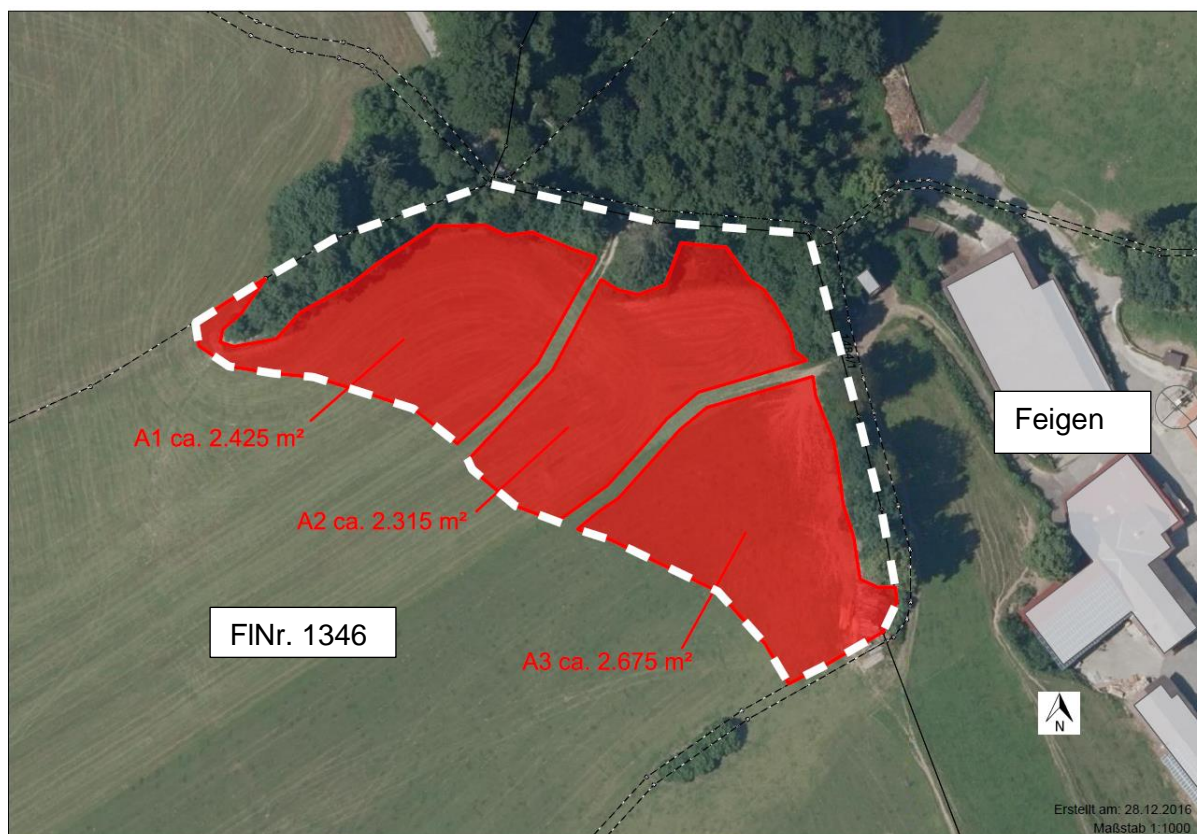
Bildquelle: Blab, Josef et al.: „Tierwelt in der Zivilisationslandschaft“, Teil II; Bonn 1991

Im Gebiet des Bebauungsplanes Schwalbenweg ist die Anlage einer 690 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche für die Zauneidechse geplant.

#### 5.8.4.5 Maßnahmen zum Waldausgleich

Für das Vorhaben besteht ein walddirektlicher Ausgleichsbedarf von 7.414 m<sup>2</sup> (Waldverlust 4.943 m<sup>2</sup> x Faktor 1,5), welcher außerhalb des Vorhabensgebietes zu erbringen ist. Vorgesehen ist eine Erstaufforstung mit Laubmischwald und Waldrandgestaltung bei Feigen auf dem Marienberg auf Flst.-Nr. 1346 Gmkg. Sankt Lorenz.

Die Aufforstungsfläche besteht aus 3 Teilflächen und beträgt insgesamt 7.415 m<sup>2</sup>. Der Waldausgleich kann auch als naturschutzfachlicher Ausgleich gewertet werden, da die Erstaufforstung auch aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert ist. Die Fläche liegt im Einzugsbereich der Frischluftschneise für den Ortsteil Thingers und im Naherholungsbereich am Marienberg. Zudem ist die Aufforstung mit standortabhängigen, ökologisch wertvollen Laubwaldarten (einschließlich Weißtanne) sowie einem Waldmantel mit Kleinbäumen und Sträuchern vorgesehen.



Die Aufforstung wurde am 14.11.2016 bei einem Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Sauter/Umweltamt Kempten) und dem Forstamt (Herr Balk/Forstamt Durach) abgestimmt. Die Pflanzenliste wird vom Forstamt entsprechend erstellt.

#### **5.8.4.6 Naturschutzfachliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

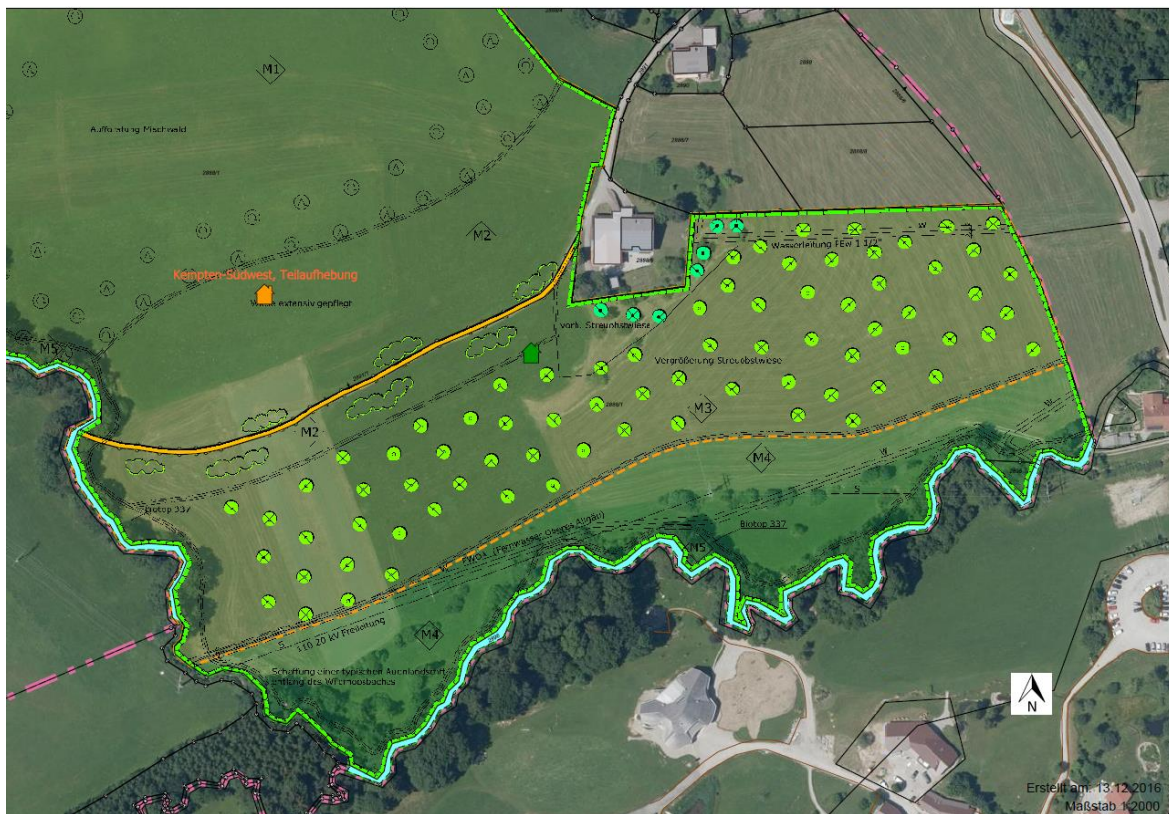
Für das Vorhaben besteht insgesamt ein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf von 16.680m<sup>2</sup>. Dieser wird folgendermaßen erfüllt:

- 690 m<sup>2</sup> Anlage eines Zauneidechsenbiotopes im Bereich des B-Planes
- 7.415 m<sup>2</sup> Erstaufforstung zum Waldausgleich in Feigen/Mariaberg Fl.Nr. 1346
- 8.575 m<sup>2</sup> Abbuchung vom Ökokonto „Kempten-Südwest“ bei Moosers / Rothkreuz

---

**16.680 m<sup>2</sup> Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen**





Okokonto Kempten-Südwest

Damit ist die Maßnahme für den Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“ naturschutzfachlich ausgeglichen.

#### 5.8.4.7 Maßnahmen für das Landschaftsbild

Das Vorhaben führt durch Beseitigung eingewachsener Grünstrukturen am Ortsrand zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Es ist daher vorgesehen am geplanten Bolzplatz eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern umzusetzen. Zudem sollen entlang des Schwalbenweges wieder Baumpflanzungen erfolgen. Der Erhalt der beiden alten Bergahorne an der Mariaberger Straße dient ebenfalls der Eingrünung des Neubaugebietes. Langfristig reduziert sich damit die Eingriffserheblichkeit.

Folgende Arten an Straßenbäumen sind geplant:

|                        |                            |              |
|------------------------|----------------------------|--------------|
| Großbaum 20-30m:       | Quercus cerris             | Zerr-Eiche   |
|                        | Acer platanoides           | Spitz-Ahorn  |
|                        | Acer pseudoplatanus        | Berg-Ahorn   |
| Mittlerer Baum 12-15m: | Ulmus x hollandica ‚Lobel‘ | Stadt-Ulme   |
|                        | Juglans regia              | Walnuss      |
| Kleinbaum 8-10m:       | Fraxinus ornus             | Blumen-Esche |

### 5.8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Bauflächen wurden von der Stadt Kempten im Vorfeld erarbeitet und abgewogen. Eine Umsetzung alternativer Flächen ist zeitnah nicht möglich.

### 5.8.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Alle erforderlichen Unterlagen wie z.B. Flächennutzungsplan und Biotopkartierung standen zur Verfügung und konnten ausgewertet werden.

### 5.8.7 Monitoring

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Stadt Kempten zuständig. Das Umweltamt muss überwachen, dass die unter Pkt. 4.4, 4.5, 4.6 und 4.7 aufgeführten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden.

Folgende vorgezogenen Maßnahmen wurden bereits umgesetzt:

**V1:** Die Rodung des Wäldchens erfolgte im Dezember 2016 unter ökologischer Betreuung. Die Bäume mit potentiellen Höhlungen wurden beim Fällen beaufsichtigt und am Boden untersucht. Es konnten keine geeigneten Höhlungen gefunden werden. Es wurden keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen angetroffen.

**V2:** Die Fällung der Bäume mit Höhlungen erfolgte am 28. Oktober 2016 unter ökologischer Betreuung. Die Bäume wurden von oben nach unten in Abschnitten abgetragen. Die Hohlstellen wurden vor Abtrag sowie nochmals am Boden untersucht. Es wurden keine Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen angetroffen.

**V3:** Der Keller vom Abrissgebäude wurde vor Abrissbeginn am 14.10.2016 nochmals auf Fledermäuse gründlich untersucht und für 2 Nächte ein Batrecorder installiert. Es wurden keine Spuren und keine Fledermausrufe festgestellt. Der Abriss vom Gebäude erfolgte nachfolgend und wurde in Abrissabschnitten nochmals auf Fledermausvorkommen untersucht (29.11., 01.12.2016), jedoch ohne Erfolg.

**CEF1:** Im Vorlauf des Abrisses wurden im November 2016 im Umfeld 16 Stück Fledermausersatzquartiere (Flachkästen) für die Zwergfledermaus angebracht.



### 5.8.8 Zusammenfassung

Die Stadt Kempten möchte im Ortsteil Thingers einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufstellen und damit die Verwirklichung konkreter Anfragen ermöglichen. Die Planungsfläche besteht momentan aus Flächen für die Naherholung, Gehölzflächen und Grünlandflächen.

| Schutzgut                              | Bestehende Vorbelastungen   | Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung   |
|--|---|--|
| Klima und Luftreinheit                 | Emissionen von Verkehr auf der Mariaberger Straße   | Erhebliche Zunahme der Emissionen aufgrund von Beseitigung an Gehölzstrukturen   |
| Morphologie und Boden                  | wenig natürliches Bodengefüge aufgrund der Nutzung als Sondergebiet bzw. für Landwirtschaft                           | Hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad   |
| Wasser                                 | gering  | Verlust an Flächen für die Wasserspeicherung und Filtrierung   |
| Pflanzen, Tiere und Biodiversität      | Zwar relativ hohe Artenvielfalt jedoch überwiegend Ubiquisten aufgrund häufiger Störung durch menschliche Aktivitäten | Verlust von Lebensraum für Fledermäuse, sowie für Arten der Gehölzlebensräume und der Brachflächen   |
| Landschaft / Orts- und Landschaftsbild | gering  | Eingewachsene Eingrünungsstrukturen am Ortsrand gehen nahezu vollständig verloren  |
| Gesundheit des Menschen                | Relativ hohe Bevölkerungsdichte   | Hohe Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Emissionen während des Baubetriebes und durch den Verlust an Grünstrukturen sowie hohe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch Überbauung der Flächen |
| Kultur und Sachgüter                   | Keine   | nicht betroffen  |

### 5.8.9 Literaturverzeichnis und Quellen

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; München 2003

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das neue Bayerische Naturschutzgesetz“; München 1999

Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Europas Naturerbe sichern – Bayern als Heimat bewahren, Natura 2000“, Rechtsgrundlagen; München 1999

Bayerischer Klimaforschungsverbund Bayforklim: „Klimaatlas von Bayern“; München 1996

Blab, Josef et al.: „Tierwelt in der Zivilisationslandschaft“, Teil II; Bonn 1991

ICP – Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden: „Erschließung Gewerbepark Ziegelei Nord Kempten“; Altusried 2013

Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007

Seehofer, Horst in Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 15 in 2013: „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (BayKompV)“; München 07.08.2013

[www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)  
[www.stmugv.bayern.de](http://www.stmugv.bayern.de)

Umweltbericht aufgestellt: 12.01.2017

IGL - Ingenieurbüro  
für Garten- und Landschaftsplanung  
Drosselweg 79; 87439 Kempten  
Tel.: 0831 / 5903706  
E-Mail: [igl.puscher@t-online.de](mailto:igl.puscher@t-online.de)  
Inhaberin: Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher