

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Lenzfried-Südost

im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung

Umweltbericht

09.10.2008/04.05.2009/06.10.2009

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung.....	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen.....	1
§ 1	Aufhebung	2
§ 2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
§ 3	Bestandteile.....	2
§ 4	Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB).....	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
§ 5	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	2
§ 6	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	2
§ 7	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	3
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
§ 9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
§ 10	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	4
§ 11	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie 20 BauGB).....	4
§ 12	Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
§ 13	Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	5
§ 14	Aktive Lärmschutz-Maßnahmen LSM (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und 24 BauGB)	5
§ 15	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)	6
§ 16	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen).....	9
4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
§ 17	Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	10
§ 18	Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	11
§ 19	Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	11
§ 20	Stauraum vor Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	11
§ 21	Geländegestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).....	12
§ 22	Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)	12
§ 23	Ordnungswidrigkeiten.....	12

4.4	Hinweise	12
	Abwasserbeseitigung	12
	Grundwasserdichte Untergeschosse.....	12
	Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit	12
	Kirchengeläute	13
	Denkmalschutz.....	13
	Bodendenkmal	13
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	14
	Immissionen des Autohauses.....	14
	Kleinlebewesen	14
	Bodenverunreinigungen	14
5	Begründung – Städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Teil	14
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	14
	FNP / LP	14
	Rechtskräftiger Bebauungsplan	15
5.2	Plangebiet.....	15
	Lage / Größe.....	15
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	15
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	16
	Grundlage	16
	Ziele des Bebauungsplans	16
	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
	Zahl der Wohnungen.....	18
	Niederspannungsleitungen.....	19
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen.....	19
	Ver- und Entsorgung	19
	Belange des Brandschutzes.....	20
	Örtliche Bauvorschriften	21
6	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung.....	23
6.1	Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB).....	23
	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)	23
	Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)	23

6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB).....	25
	Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	25
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)	34
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	39
6.3	Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)..	39
	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	39
	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	39
	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB)	40
	Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	40
7	Kenndaten der Planung	41
8	Planänderungen.....	41

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S. 218).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958).

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ der Stadt Kempten (Allgäu) (Planfassung vom 28.06.2005; Bekanntmachung vom 13.01.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lenzfried-Südost“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz und hat eine Fläche von ca. 23.519 m².

§ 3 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung vom 09.10.2008/04.05.2009/06.10.2009.

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

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

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

6.1) Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

- Stellplätze und
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

6.2) Geschoßflächenzahl GFZ

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

In Geschoßen, die kein Vollgeschoß sind, werden die Flächen von Aufenthaltsräumen und zu ihnen gehörender Treppenräume gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht mitgerechnet.

6.3) Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschoße ist aus den Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

6.4) Firsthöhe FH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Firsthöhe über NN als Höchstmaß bezieht sich auf den höchsten Punkt der Außenhaut des Daches. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

6.5) Wandhöhe WH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale traufseitige Wandhöhe über NN bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.1) Abweichende Bauweise a1

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 18,00 m betragen (jegliche Richtung). Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

7.2) Abweichende Bauweise a2

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 20,00 m betragen (jegliche Richtung). Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

7.3) Abweichende Bauweise a3

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 22,00 m betragen (jegliche Richtung). Es sind nur Hausgruppen zulässig.

7.4) Abweichende Bauweise a4

Nach den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 25,00 m betragen (jegliche Richtung). Es sind nur Hausgruppen zulässig.

7.5) Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür jeweils ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Pultdachgaragen sind bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,50 m zulässig. Satteldachgaragen sind bis zu einer maximalen Firsthöhe von 3,75 m zulässig. Flachdachgaragen sind bis zu einer maximalen Attika-Höhe von 2,75 m zulässig.

Gemessen wird jeweils von der Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Außenhaut First bzw. Traufe (vgl. auch § 17 der Satzung).

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 10,00 m² Grundfläche und max. 2,75 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO).
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig.
- Terrassenüberdachungen, auch an das Hauptgebäude angebaut, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Differenzierung der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
- H als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenselement)

§ 10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

§ 11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie 20 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflä-

chen sind mindestens 19 Stellplätze anzulegen. Die gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzten 14 Stellplätze sind hierfür mit anzurechnen. Die festgesetzten Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge).

§ 12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

§ 13 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

13.1) Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das innerhalb der Freiflächen des Baugebiets (Baugrundstücke) und der privaten Verkehrsflächen entstehende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

13.2) Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Stellplätze (vgl. § 8 der Satzung) sowie Zufahrten und andere untergeordnete Wege versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. 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 (Art. 81 Abs. 1 BayBO).

§ 14 Aktive Lärmschutz-Maßnahmen LSM (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und 24 BauGB)

14.1) Aktive Lärmschutz-Maßnahme LSM1

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Lärmschutzwand) in einer festgesetzten Mindesthöhe von mind. 731,00 m ü. NN (ca. 2,00 m über dem natürlichen Gelände) zu errichten.

Eine Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich.

14.2) Aktive Lärmschutz-Maßnahme LSM2

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Lärmschutzwand) in einer festgesetzten Mindesthöhe von mind. 731,60 m ü. NN (ca. 3,00 m über dem natürlichen Gelände) zu errichten.

Eine Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich.

14.3) Aktive Lärmschutz-Maßnahme LSM3

In den gekennzeichneten Bereichen ist eine fugendichte, aktive Lärmschutz-Maßnahme (z.B. Lärmschutzwand) in einer festgesetzten Mindesthöhe von

mind. 731,00 m ü. NN (ca. 2,00 m über dem natürlichen Gelände) zu errichten.

Eine Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht erforderlich.

§ 15 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

15.1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich und Ortsrandeinguünung“ sind für die Anlage einer Streuobstwiese folgende Arten gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse“ zu verwenden (Pflanzliste 1).

Bäume 2. Wuchsklasse:

- Obstbäume
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18
- *Juglans regia* (Echte Walnuss)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18

Die Ausgleichsfläche beträgt 280 m² und ist in den ersten vier Jahren durch eine 4-5-schürige Mahd im Jahr mit anschließendem Abtransport des Mähguts auszumagern. Nachfolgend sind die Ausgleichsflächen mit einer 1-2-schürigen Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) mit anschließendem Abtransport des Mähguts extensiv zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln ist unzulässig.

15.2) Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

a) In Straßenbegleitgrün-Flächen sind folgende Baumarten zu verwenden (Pflanzliste 2):

Bäume 1. Wuchsklasse:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn),
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20

Insgesamt sind 16 Bäume in Straßenbegleitgrün-Flächen zu pflanzen. Die gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Bäume („Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse“) sind hierfür mit anzurechnen.

b) Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind ausschließlich folgende Arten gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse“, „Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse“ und „Zu pflanzende Sträucher“ zu verwenden (Pflanzliste 3).

Bäume 1. Wuchsklasse:

- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20

- *Quercus robur* (Stieleiche)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20

Bäume 2. Wuchsklasse:

- Obstbäume
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18
- *Sorbus* in Arten
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18

Sträucher:

- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
Mindestpflanzgröße 2xv. 125-150
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
Mindestpflanzgröße 2xv. 125-150
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
Mindestpflanzgröße 2xv. 125-150
- *Rosa incana* (Hundsrose)
Mindestpflanzgröße 2xv. 125-150
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
Mindestpflanzgröße 2xv. 125-150

Im Bereich des gemäß Bebauungsplanzeichnung festgesetzten „Pflanzgebots“ sind insgesamt 72 Sträucher in einem Pflanzraster von 1,50 m auf 1,50 m aus der o.g. Pflanzliste zu verwenden.

c) In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind folgende Arten gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse“ bzw. „Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse“ zu verwenden (Pflanzliste 4):

Bäume 1. Wuchsklasse:

- *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle),
Mindestpflanzgröße Solitär mit 3-4 Grundstämmen 3xv. Höhe 250-300
- *Salix alba* (Silber-Weide)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20

Bäume 2. Wuchsklasse:

- *Juglans regia* (Echte Walnuss)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18

d) Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind ausschließlich Arten gemäß Bebauungsplanzeichnung „Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse“ bzw. „Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse“ aus der Pflanzliste 3 zu verwenden.

e) Die Flächen sind mit 1-3-schüriger Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln ist unzulässig.

15.3) Pflanzungen auf den privaten Flächen

a) In der privaten Grünfläche sind keine Gehölzpflanzungen und baulichen Anlagen zulässig. Die Fläche ist mit 1-3-schüriger Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Die Anwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln ist unzulässig.

b) Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 5 zu verwenden.

Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).

Auf den privaten Baugrundstücken ist je 500 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 2. Wuchsklasse (Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 16-18) aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume der 2. Wuchsklasse sind hierfür anzurechnen.

An den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja) nicht zulässig.

Folgende Gehölze sind auf den privaten Grundstücken zu verwenden (Pflanzliste 5):

Bäume 1. Wuchsklasse:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn in Sorten)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Bäume 2. Wuchsklasse:

- Obstbäume
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Crataegus spec.* (Weiß-/Rotdorn)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sorbus* in Arten

Sträucher:

- *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

15.4) Erhalt von Bäumen, Schutz bei Baumaßnahmen

Die als Punktbiotop kartierte Linde auf der nördlichen Seite des Friedensweges ist zu erhalten und mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit zu sichern. Der Kronen- und Wurzelbereich darf nicht beschädigt werden. Zum Schutz des Baumes während der Bauzeit sind Maßnahmen gemäß DIN 18920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie RAS-LG4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 1: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ durchzuführen.

Beschädigungen sind umgehend fachgerecht zu versorgen und dem Amt für Umwelt und Naturschutz zu melden.

Die Linde im Bereich der geplanten Erschließungsstraße kann nicht erhalten werden und ist daher als zu fällen festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

15.5) Wuchsklassen

Die zu pflanzenden Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- 1. Wuchsklasse, Bäume über 15 m Endhöhe
- 2. Wuchsklasse, Bäume bis zu 15 m Endhöhe
- 3. Sträucher bis zu 10 m Endhöhe

15.6) Sicherstellung des Pflanzenraumes

Oberbodenbedarf:

- Bäume 1. Wuchsklasse Baumgruben 2,0 m x 2,0 m; 1,50 m tief
- Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 1,5 m x 1,5 m; 1,00 m tief
- Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 3,0 m x 3,0 m; 1,50 m tief
- Pflanzflächen Auftrag 0,40 m
- Rasenflächen Auftrag 0,05 m – 0,10 m

15.7) Gehölzpflege

Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene oder zu beseitigende Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

§ 16 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Fläche befindet sich auf der Fl.-Nr. 84 (Teilfläche) der Gemarkung Sankt Mang und wurde im Bebauungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ als Ausgleichsfläche/-maßnahme A 9 (Aufforstung und Pflege eines ökologisch hö-

herwertigen Mischwaldes) festgesetzt. Die Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und nachfolgend auf das private Ökokonto des Eigentümers der Fläche eingebucht. Für die Kompensation des durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffs ist die vollständige Abbuchung der Fläche aus dem Ökokonto erforderlich. Die restliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Bebauungsplanes und in der Satzung § 15.1 bestimmt.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 17 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

17.1) Dachform:

Zulässig sind symmetrische Satteldächer.

Bei Garagen und Carports sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Bei Gebäude-Erkern sind Sattel- und Pultdächer zulässig (vgl. auch § 8 der Satzung).

17.2) Dachneigung:

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachneigungen der Pult- bzw. Sattel- bzw. Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig (vgl. auch § 8 der Satzung).

17.3) Dachmaterialien/-farben:

Für Satteldächer sind ausschließlich rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Sinterengobierte und glasierte Dachmaterialien sind unzulässig.

Für untergeordnete Dachaufbauten (Gaupen) sind darüber hinaus Dachdeckungen aus Titanzink oder beschichteten Blechen zulässig.

Sattel- bzw. Pultdächer der Garagen bzw. Carports sind entweder in roten bis rotbraunen Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein auszuführen oder zu begrünen. Flachdächer der Garagen bzw. Carports sind zu begrünen (vgl. auch § 8 der Satzung).

17.4) Dachüberstand:

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

17.5) Dachaufbauten:

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 25°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoss der jeweiligen Giebelseite: 1,25 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,25 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

Im Falle der Doppelhäuser entlang der südlichen Straßenseite, westlich des Spielplatzes dürfen gemeinsame Dachgaupen eine max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand) von 6,00 m aufweisen, wenn sie zusammengebaut und einheitlich gestaltet sind.

17.6) Thermische Solar- oder Fotovoltaikanlagen:

Sie sind bis zu einem Abstand von max. 0,25 m über der Dachfläche oder der Fassade zulässig. Der Winkel der Anlage muss hierbei dem Winkel des jeweiligen Bauteils entsprechen. Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind zusätzlich auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

§ 18 Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Die Fassadengestaltung ist hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

§ 19 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m. Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.

Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind. Sie sind

- optisch zu gliedern und
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen und
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamt-Steigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird)

§ 20 Stauraum vor Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Bei Garagen ohne direkte, freie Zufahrtsmöglichkeit (d.h. mit Schranken, Garagentoren etc., ausgenommen solche mit fernbedienbarem, automatischem Öffnungsmechanismus) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen:

- Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m
- keine Einfriedung (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche

§ 21 Geländegestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen und Abgrabungen) in dem Baugebiet sind nur unter den folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Anpassung an den natürlichen Geländeverlauf und
- Berücksichtigung der Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungs-Situation und
- Beschränkung des Geländeabtrages an der Talseite des Hauptgebäudes so, dass die talseitige Ansicht des Gebäudes mit max. 2 Geschoß-Ebenen bei Typ 1 bzw. mit max. 2 Geschoß-Ebenen und einem Kniestock bei den Typen 2 bis 4 in Erscheinung tritt.

§ 22 Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

§ 23 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,- € (zehntausend Euro) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer erlassenen örtlichen Bauvorschrift nach den §§ 17 – 22 zuwiderhandelt.

4.4 Hinweise

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des geplanten Baugebiets erfolgt über einen Mischwasserkanal. Das Abwasser kann über den „Trilschweg“ zum bestehenden Kanal in der „Lenzfrieder Straße“ abgeführt werden. Im Bereich des „Trilschweges“ ist ein Regenrückhalte-Kanal (DN 1200) mit einer Länge von ca. 100 m vorgesehen.

Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden

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“.

Kirchengeläute

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt die katholische Klosterkirche „St. Magnus“. Mit liturgischem und außerliturgischem Kirchengeläute und den daraus folgenden Immissionen ist zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Denkmalschutz

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

Bodendenkmal

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Kloster des Spätmittelalters und der Neuzeit). Im Rahmen der Einzelbauvorhaben sind deshalb folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
- Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden.
- Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und einer denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung des BLfD.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
- Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

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.

Immissionen des Autohauses

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt. Auf Grund dessen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Lärm-Immissionen sowie Licht-Immissionen zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Kleinlebewesen

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bodenverunreinigungen

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

5 Begründung – Städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Teil

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist seit dem 04.09.2009 rechtsgültig. Das Planungsgebiet ist darin als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und östlichen Teil ist außerdem eine Fläche mit sehr hoher Erholungseignung ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist demzufolge aus der nun rechtskräftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ überlagert im Südwesten den seit 13.01.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“. Für diesen Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Sondergebiet (SO) Hotel festgesetzt. Hier war ursprünglich der Bau eines Golfhotels geplant. Da jedoch der Bedarf für ein solches Hotel auf Grund der geringen Größe des Golfplatzes (Neun-Loch-Anlage) nicht in ausreichendem Maße gegeben ist, wurde dieses Vorhaben nicht realisiert. Westlich davon, im Anschluss an die Klostermauer, ist darüber hinaus eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ wird im Rahmen dieses Verfahrens in dem in der Bebauungsplan-Zeichnung gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden von der bestehenden Bebauung entlang der „Öschstraße“ begrenzt. Im Westen befindet sich die Klosterkirche „St. Magnus“ mit der denkmalgeschützten Klostermauer. Südlich liegt der Golfplatz. Nach Süden und Osten bildet das Plangebiet den neuen Ortsrand. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 23.519 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der überplante Bereich ist aus topographischer Sicht durch relativ starke Höhenunterschiede geprägt. Der niedrigste Punkt befindet sich im Nordosten mit etwa 726 m ü. NN, der höchste im Süden im Bereich der Ausgleichsfläche (734,5 m ü. NN). Insgesamt steigt das Gelände sowohl von Nordwesten nach Süden, als auch von Nordosten nach Süden an. Im südlichen Bereich, im Anschluss an den Golfplatz, entsteht dadurch eine Kuppe.

Im Rahmen der Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet. Dieser ist bei der topographischen Lage des Geländes auch nicht zu erwarten. Im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich der Mulde, ist die Wasserdurchlässigkeit auf Grund einer hohen Lagerungsdichte gering ausgeprägt. Bei den beiden Bohrungen in diesem Bereich wurde Stauwasser bei 1,90 m bzw. 4,40 m angebohrt. Hierbei muss von einem dauerhaften Stauhorizont ausgegangen werden. Bei allen weiteren Bohrungen wurden keine Wasserzutritte festgestellt.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Grundlage

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Kempten (Allgäu) im Stadtteil Lenzfried. Die Fläche wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine Gebäude. Im Norden grenzt Wohnbebauung sowie ein Autohaus an das Planungsgebiet, im Westen die Klosteranlage „St. Magnus“. Im Süden befindet sich das „Golfzentrum Kempten“. Außerdem verläuft hier der „Friedensweg“. Etwa 700 m östlich des Planungsgebietes liegt die Bundes-Autobahn A 7 (Kempten – Füssen).

Ziele des Bebauungsplans

Der ehemals eigenständige Stadtteil Lenzfried ist geprägt durch stabile und funktionsfähige Strukturen. Einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung seiner insgesamt positiven Entwicklung kann die Ansiedlung jüngerer Bevölkerungsschichten leisten. Da entsprechende Wohnflächen-Angebote in Lenzfried bisher fehlen, wurde das Gebiet zwischen der Klosteranlage „St. Magnus“ und der „Bischof-Haneberg-Straße“ Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als geplante Wohnbaufläche (W) aufgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ wird ein erster Bauabschnitt dieses Bereiches verwirklicht. Die östlich angrenzende Fläche steht derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Das Planungsgebiet zeichnet sich zum einen durch seine ruhige, landschaftlich attraktive Lage am Ortsrand aus. Gleichzeitig sind durch die Nähe zum Zentrum des Stadtteils Lenzfried wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar. Ein ÖPNV-Anschluss in die Innenstadt von Kempten (Allgäu) ist über die Bus-Linie 62 ebenfalls vorhanden.

Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Reduzierung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebiets teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für

kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch die direkte Nachbarschaft zu der Klosterkirche „St. Magnus“ weist der Standort grundsätzlich eine Vorprägung für kirchliche und kulturelle Zwecke auf. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen in m über NN ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.

Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 im Bereich des Typs 1, 0,35 bei Typ 2 und 0,40 für die Typen 3 und 4 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung bzw. an den Maßgaben einer flächensparenden Bauweise. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 (Typ 1), 0,7 (Typ 2) bzw. 1,2 (Typen 3 und 4) ermöglicht eine zweigeschoßige Bauweise bei gleichzeitiger Einhaltung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1), als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2), bzw. als Hausgruppe (Typen 3 und 4) umgesetzt werden. Die abgestufte Festsetzung der Länge von Hauptgebäuden zwischen 18,00 m bei Typ 1, 20,00 m bei Typ 2, 22,00 m bei Typ 3 und 25,00 m bei Typ 4 trägt der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand Rechnung. Dabei sind in den zentralen Bereichen im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung kompakte Bauweisen wie Hausgruppen oder Doppelhäuser sinnvoll. Zur freien Landschaft hin ist dagegen eine Begrenzung der Gebäudegrößen erforderlich. Die festgesetzten Längen von Hauptgebäuden ermöglichen dabei eine moderne Bauweise, ohne die umgebende Bebauung städtebaulich zu beeinträchtigen. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus bzw. als Hausgruppe sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl) hinaus gehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück.

Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit). Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation.

Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

Niederspannungsleitungen

Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen

Die Erschließung des Planungsgebietes ist über den „Trilschweg“ vorgesehen. Die Anbindung an die Innenstadt ist über die „Lenzfrieder Straße“ gegeben. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die straßenbegleitenden Flächen und die in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Stellplätze dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Nordosten des Planungsgebietes wird eine Fußwegeverbindung zur „Öschstraße“ geschaffen.

Innerhalb des Plangebiets sind ausreichend Möglichkeiten zur Parkierung vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind an verschiedenen Stellen Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus müssen im Zuge der Bauausführung mindestens fünf weitere Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden. Die notwendigen privaten Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen/Carports/ Stellplätze zulässig (vgl. § 8).

Der Ausschluss von Belägen aus Asphalt und Beton für Stellplätze sowie Zufahrten und andere untergeordnete Wege erfolgt aus gestalterischen Gründen. Für das Gesamtbild des Baugebietes besteht die Zielsetzung, weiche und organische Übergänge zwischen den Gebäuden und den Grünflächen zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Eine neue Wasserleitung wird als Verbindungsleitung zwischen der „Öschstraße“ und dem „Trilschweg“ durch das geplante Wohnbaugebiet gelegt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Mischsystem. Die Ableitung aus dem Baugebiet erfolgt in westlicher Richtung zum städtischen Mischwasserkanal in der „Lenzfrieder Straße“. Die Kanalisation im Bereich der geplanten Bebauung wird in offener Bauweise ausgeführt. Zum Anschluss an den bestehenden Kanal in der „Lenzfrieder Straße“ muss mit der geplanten Kanaltrasse ein Höhenrücken im Bereich „Trilschweg“ gequert werden. Die große Kanaltiefe und die bestehende Bebauung erfordern in diesem Teilabschnitt eine geschlossene Bauweise. Im Bereich des „Trilschweges“ ist ein Regenrückhalte-Kanal (DN 1200) mit einer Länge von ca. 100 m vorgesehen.

Zur Entlastung des Mischsystems ist das innerhalb der Freiflächen des Baugebiets (Baugrundstücke) und der privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

Die genaue Ausführung der Beseitigung von Niederschlagswasser, das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, wird im Zuge der Ausführungsplanung präzisiert.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz aus der Trafostation im „Trilschweg“ vorgenommen.

Abfallbeseitigung

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

Fernmeldenetz

Das Plangebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch die EKO (Erdgas-Kempten-Oberallgäu). Eine neue Gasleitung wird als Verbindungsleitung zwischen der „Öschstraße“ und dem „Trilschweg“ durch das geplante Wohnbaugebiet gelegt.

Im Rahmen der Planung wurde durch den ZAK (Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten) die Möglichkeit der Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des Planungsgebietes geprüft. Dieses lässt sich jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht realisieren.

Belange des Brandschutzes

Anforderungen für die An- und Zufahrt schwerer Lösch- und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr:

- Zufahrtsbreite 3,50 m
- Durchfahrtshöhe mind. 4,0 m
- Achslast mind. 10,00 t (Brückenklasse 30)

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 für die Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein.

Bei der Planung ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Juli 1998) zu Grunde zu legen (Art. 15 BayBO). Das Merkblatt „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) ist zu beachten.

Löschwasserversorgung:

Im Zuge der Erschließung werden vom KKV (Kemptener Kommunalunternehmen) die Versorgungsleitung und Hausanschlüsse in die Straße eingelegt, wie auch die Hydranten. Die Löschwasserversorgung für den Bereich „Lenzfried-Südost“ kann zukünftig gesichert werden.

Der Brandschutz für die einzelnen Gebäude ist jeweils im Genehmigungsverfahren zu den einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Garagen und Carports. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhäuser) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachneigung

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Außerdem ermöglicht es eine optimale Nutzung der Sonnenenergie. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude 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. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit nicht bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.

Materialien 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 Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzenden Materialien werden ausgeschlossen. Für Garagen und Carports sowie untergeordnete Dachaufbauten (Gaupen) 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 deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

Stauraum vor Garagen

Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

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 geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

6 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

6.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) östlich des Ortsteiles Lenzfried ausgewiesen.

Das überplante Gebiet wird als Grünland genutzt. Im Nordwesten wird der Bereich durch bestehende Bebauung (Autohaus, Wohnbebauung) begrenzt. Im Westen befindet sich die denkmalgeschützte Klosterkirche „St. Magnus“ mit der umgebenden Klostermauer. Südwestlich liegt der Golfplatz. Nach Süden und Osten bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kempten stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche dar. Demzufolge ist das Wohngebiet aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der gewählte Standort erfüllt zudem die Kriterien der Verfügbarkeit sowie der topographischen Eignung für Wohnbebauung in hinreichendem Maß.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnraum-Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung, vor allem auch der Ansiedlung jüngerer Bevölkerungsschichten.

Für den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Schutzgüter über das Planungsgebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 6.118 m² erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Sankt Mang (Fl.-Nr. 84 (Teilfläche)).

Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 2,35 ha, davon sind 2,04 ha allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen und 0,31 ha Grünflächen.

Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Schutzgebiete für Tier- und Pflanzenarten

Im südlichen Planungsbereich befindet sich ein Baum des gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotops „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Das Biotop wurde bisher von der Landesanstalt für Umwelt nicht abgenommen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Landschaftsplan (Fassung des Flächennutzungsplanes vom 13.03.2008)

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird derzeit fortgeschrieben. Er wird voraussichtlich im Sommer 2009 rechtskräftig. Das Planungsgebiet ist im Entwurf zur Fortschreibung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und östlichen Teil ist außerdem eine Fläche mit sehr hoher Erholungseignung ausgewiesen. Bei Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan dann aus der rechtskräftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotop.

- **Bestandsaufnahme:** Das Plangebiet wird momentan als intensiv genutztes Grünland (Mähweide) bewirtschaftet. Im südlichen Bereich befinden sich drei Linden im Plangebiet, zwei davon mit naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Bäume sind Teil einer Baumreihe, die den als Wiesenweg ausgebildeten „Friedensweg“ südlich des Plangebiets begleitet. Die Artenvielfalt und Habitatfunktion der Vorhabensfläche ist auf Grund der Intensität der Grünlandnutzung nur gering ausgeprägt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer feuchten Mulde eine weitere Baumreihe, entsprechend der Standortbedingungen aus Esche, Erle und Birke. Westlich des überplanten Bereiches liegt der bestehende Ortsrand von Lenzfried. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Ausbreitungspotentiale bieten die angrenzenden Flächen im Bereich der Gehölze im Süden und Osten sowie die Feuchtstandorte südlich des Friedensweges und nordöstlich des Plangebietes. Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es auf Grund der naturschutzfachlich geringwertigen Bestandsituation innerhalb des Plangebietes keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt. Den überplanten Flächen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.
- **Prognose bei Durchführung:** Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Überbauung naturschutzfachlich geringwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenarten des intensiv genutzten Grünlandes verloren. Biotop-Verbundfunktionen werden dadurch nur in unerheblichem Maße beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird eine der naturschutzfachlich höherwertigen Linden gefällt. Durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert werden. Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine als Biotop kartierte Linde auf einem Privatgrundstück als zu erhalten festgesetzt. Durch die Eingrünung der Bebauung und des Übergangsbereiches zur Landschaft stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die Festsetzung von Pflanzlisten stellt sicher, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen. Innerhalb der privaten Grundstücke wird pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung gepflanzt. Durch die festgesetzte Begrünung von Flachdachga-

ragen wird vor allem für Insekten, die auf magere, extensive Standorte angewiesen sind, Lebensraum geschaffen. Um die Durchgrünung des geplanten Baugebietes zusätzlich zu gewährleisten, werden im Bereich der Erschließungsstraßen zudem 10 zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt. Zudem werden die Flächen extensiv gepflegt. Hierdurch werden vielfältige, vor allem für Vögel und Kleinlebewesen nutzbare Habitate geschaffen. Um den ökologischen Schutzzweck der an den Spielplatz angrenzenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) zu sichern, wird zu dem Spielplatz hin eine etwa 5,00 m breite Hecke gepflanzt. Auf der Ausgleichsfläche werden Obstbäume gepflanzt und in Verbindung mit einer extensiven Pflege unterhalten. Trotz der relativ geringen Größe der Ausgleichsfläche von etwa 280 m² fungiert der Bereich in Verbindung mit den angrenzenden, als Biotop kartierten Baumreihen und Feldgehölzen als Verbundelement und Trittsteinbiotop für zahlreiche Tierarten. Um die Durchlässigkeit des Baugebiets vor allem für Kleinlebewesen zu erhalten, erfolgt ein Hinweis auf die Einhaltung eines Mindestabstandes von 0,15 m von Zäunen zum Gelände.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenreiche intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: Der tiefere Untergrund des überplanten Gebietes ist laut der Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 von den tertiären Schichten aus einer Wechsellagerung von Sand- und Mergelstein sowie Konglomeraten geprägt. Darüber befinden sich großflächig Moränenablagerungen aus schwach schluffigen bis schluffig-sandigen Kiesen. Die Moräne wird wiederum von unterschiedlich mächtigen Deckschichten aus sandig-kiesigem Schluff und sandigen Kies-Schluff-Gemischen überlagert. Die überplanten Böden dienen momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Grünlandflächen können oberflächennahe Bodenverdichtungen durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aufweisen und sind durch den Eintrag von Düngemitteln vorbelastet. Die hauptsächlich vorkommenden Bodentypen sind Braunerden mit örtlicher Tendenz zur Vergleyung. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) werden die Böden als absolutes Grünland mit der Ertragsklasse 3 (mittlere Wertigkeit) eingestuft. Die als Grünland genutzten Böden des Plangebietes besitzen zudem auch als Filter und Puffer für Schadstoffe ebenso wie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf Grund ihrer Speicherfähigkeit für Wasser eine mittlere Bedeutung. Daher kommt dem Schutzgut Boden zusammenfassend eine mittlere Bedeutung zu.
- Prognose bei Durchführung: Die Planung führt in den überbauten Bereichen zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei einer festgesetzten GRZ zwischen 0,30

und 0,40 (im Durchschnitt 0,35) in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche und der Erschließungsstraße können bis zu etwa 1,25 ha des Plangebietes voll versiegelt und etwa 0,29 ha teilversiegelt werden. Die Fläche geht als landwirtschaftlicher Ertragsstandort verloren. Dadurch entfällt auch der bestehende Nährstoff-Eintrag in den Boden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann dadurch teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Begrünung von Flachdachgaragen kann zusätzlich Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. In das Schutzgut Boden findet ein erheblicher Eingriff statt, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich des Plangebietes beginnt ein Graben der in Richtung der Autobahn A 7 entwässert. Im Rahmen der Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet. Dieser ist bei der topographischen Lage des Geländes auch nicht zu erwarten. Im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich der Mulde, ist die Wasserdurchlässigkeit auf Grund einer hohen Lagerungsdichte gering ausgeprägt. Bei den beiden Bohrungen in diesem Bereich wurde Stauwasser bei 1,90 m bzw. 4,40 m angebohrt. Hierbei muss von einem dauerhaften Stauhorizont ausgegangen werden. Bei allen weiteren Bohrungen wurden keine Wasserzutritte festgestellt. Für den Grundwasserschutz kommt der überplanten Fläche eine geringe Bedeutung zu. Allgemein können die Schichten innerhalb des Plangebiets mit einer geringen bis mittleren Durchlässigkeit bewertet werden. Das Plangebiet weist daher insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.
- Prognose bei Durchführung: Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden laut der Baugrunderkundung jedoch nur als gering-mittel durchlässig einzustufen sind, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich. Durch das

Freilegen des Schichtwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Einträge in freilegendes Grundwasser sind auf Grund der Ergebnisse der Baugrunderkundung jedoch nicht zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann dadurch bestmöglich aufrechterhalten werden. Durch die Begrünung von Flachdachgaragen kann zusätzlich Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Nach Vermeidung und Minimierung verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Bestandsaufnahme: Das bestehende Wohngebiet nordwestlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt Kempten verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Überflutungsprobleme sind auf der Vorhabensfläche nicht gegeben.
- Prognose bei Durchführung: Das Schmutzwasser wird über den Anschluss des Zweckverbandes „Abwasserverband Kempten“ der Gruppenkläranlage Lauben/Heising zugeführt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Verbindung mit einem Regenrückhaltekanal ebenfalls über das Mischwasser-System abgeleitet. Das innerhalb der Freiflächen des Baugebietes anfallende Regenwasser wird über die teilversiegelten Beläge und über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenflächen wird im Rahmen der Bauausführung präzisiert. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist kein neues Erschließungskonzept erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich befindet sich in einer nord- bzw. westexponierten Hang-Situation am östlichen Stadtrand von Kempten. Der überplante Bereich begünstigt durch die Grünlandnutzung die Entstehung von Kaltluft, besitzt jedoch keine wesentliche Bedeutung für die Frischluftversorgung des Ortsteils Lenzfried. Dennoch kommt es über die Hanglagen des „Lenzfrieder Höhenrückens“ zu einem geringfügigen, dem Gefälle folgenden Kaltluftabfluss in Richtung Siedlung. Im überplanten Bereich kann es auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung temporär durch das Ausbringen von Gülle zu Geruchsemissionen kommen. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

- Prognose bei Durchführung: Die Flächen für die Kaltluftentstehung entfallen durch die Errichtung der Gebäude. Durch die Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu etwas nachteiligeren Verdunstungsverhältnissen führt. Festgesetzte Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, innerhalb der privaten Grundstücke und im Straßenraum als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme fördern wiederum die Frischluftproduktion. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Auf Grund der geringen Bedeutung der Fläche für die siedlungsrelevante Frischluftversorgung erfährt das Schutzgut eine unerhebliche Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Allgäuer Alpenvorland“. Die als Grünland genutzte Fläche schließt am östlichen Stadtrand von Kempten unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Lenzfried an. Die Vorhabensfläche befindet sich in leichter nord- bzw. westexponierter Hanglage an den Ausläufern des „Lenzfrieder Höhenrückens“. Der Hügel besitzt für die Landschaftswahrnehmung im Raum Kempten eine wesentliche Bedeutung. Einzelbäume, Baumreihen und Feldhecken im Anschluss an das Plangebiet schaffen vielfältige Strukturen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die historisch bedeutsame Klosteranlage Lenzfried. Zwischen dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ und der Klosteranlage besteht eine besondere Sichtbeziehung. Nördlich des Klosters Lenzfried befindet sich ein Autohaus, im Anschluss daran grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Einsehbar ist das Plangebiet vor allem vom „Lenzfrieder Höhenrücken“ und dem südlich des Plangebietes verlaufenden „Friedensweg“. Zudem haben die Anwohner Sichtbeziehungen in das Plangebiet und die umliegende freie Landschaft. Das Plangebiet besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Für die Naherholung kommt dem Bereich eine hohe Bedeutung zu.
- Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung der geplanten Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Da die geplante Bebauung jedoch an bestehende Bebauung anschließt, erfolgt lediglich eine Vorverlagerung des östlichen Ortsrandes von Lenzfried. Die Bebauung erfolgt lediglich im Bereich der Ausläufer des „Lenzfrieder Höhenrückens“, stärker exponierte Hanglagen werden dabei nicht verbaut. Für die Anwohner werden die momentan bestehende Erlebbarkeit der östlich angrenzenden freien Landschaft und die Blickbezüge in Richtung des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und der Klosteranlage beeinträchtigt. Durch festgesetzte maximale Gebäudehöhen werden die nachteiligen Auswirkungen bestmöglich reduziert. Durch die Lage der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden qualitativ hochwertige Übergangsbereiche in die freie Landschaft geschaffen. Die Eingrünung des Ortsrandes wird so in einzelnen Bereich akzentuiert, wodurch

eine abwechslungsreiche Ortsrandsituation geschaffen wird. Zudem werden auch im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern ist auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und das Baugebiet in die angrenzende hochwertige Landschaftssituation einzubinden. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen gewährleisten zudem die qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Die Sichtbeziehungen zwischen dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ und der Klosteranlage werden durch die festgesetzten Gebäudehöhen erhalten. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild erfährt keine Veränderung.

Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)

- Bestandsaufnahme: Die Artenvielfalt ist durch die intensive Grünlandnutzung sehr begrenzt. Die Fläche weist auch in Bezug auf die Vielfalt an Lebensräumen eine geringe Bedeutung auf. Im Bereich der umliegenden Solitär-bäume, Feldgehölze und Feuchtflächen ist eine höhere Arten- und Habitatvielfalt zu erwarten (siehe auch Punkt Schutzgut Arten und Lebensräume).
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. In Bezug auf die Artenvielfalt bedeutet dies keine erhebliche Beeinträchtigung. Bedeutende Verbund-Funktionen werden dabei nicht zerstört. Daher erfolgt nur ein unerheblicher Eingriff in Bezug auf die biologische Vielfalt. Im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich werden fördernde Maßnahmen für den Erhalt der biologischen Vielfalt umgesetzt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes keine Veränderung zu erwarten.

Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend (ein Baum liegt innerhalb des Plangebietes) befindet sich das gem. Art. 13d Bay-NatSchG kartierte Biotop „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Das Biotop wurde bisher von der Landesanstalt für Umwelt nicht abgenommen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.
- Prognose bei Durchführung: Der innerhalb der Vorhabensfläche geschützte Baum wird als zu erhaltend festgesetzt. Das Biotop erfährt durch das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung durch das nähere Heranrücken der Bebauung. Der Schutzstatus wird hierdurch nicht gefährdet. Weitere Schutzgebiete und Biotop sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso wenig werden Biotopverbund-Funktionen zwischen den kartierten Biotopen beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Biotop und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich wird landwirtschaftlich genutzt (Mähweide). Südlich des Plangebietes verläuft der als Wiesenweg unterhaltene „Friedensweg“. Der Bereich erfährt eine starke Nutzung durch die Naherholung. An den Ausläufern des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und in unmittelbarer Lage zu der denkmalgeschützten Klosterkirche „St. Magnus“ kommt dem Bereich in Bezug auf die Landschaftswahrnehmung und aus kulturhistorischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Für die Anwohner der bestehenden Wohnbebauung bestehen Blickbezüge in Richtung des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und der Klosteranlage. Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen des südlich angrenzenden Golfplatzes sowie Lärm- und Lichtemissionen des nördlich angrenzenden Autohauses ein. Zudem geht von der angrenzenden Klosterkirche Kirchengeläute aus.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen gehen für den Landwirt verloren. Der südöstlich des Plangebiets verlaufende Wiesenweg bleibt erhalten. Die Sichtbeziehungen auf die Klosterkirche „St. Magnus“ bleiben erhalten, der Blick auf die ebenfalls denkmalgeschützte Klostermauer wird vom „Friedensweg“ aus beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes entstehen öffentliche Parkplätze für die Erschließung der umgebenden Landschaft. Durch die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Anschluss an die Klostermauer werden die Blickbezüge und somit die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches innerhalb des Plangebietes ausreichend gewürdigt. Für die Anwohner werden die momentan bestehende Erlebbbarkeit der östlich angrenzenden freien Landschaft und der Klosteranlage beeinträchtigt. Durch festgesetzte Gebäudehöhen werden die nachteiligen Auswirkungen bestmöglich reduziert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) der zu erwartenden Gewerbelärm- und Sportlärm-Immissionen im Planungsgebiet vom Büro für Stadtplanung H. Sieber durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) werden auf Grund der Sportlärmimmissionen des angrenzenden südlich Golfplatzes tagsüber (innerhalb und außerhalb der Ruhezeit) sowie während des Nachtzeitraumes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) werden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf Grund der zu erwartenden Schallimmissionen des nördlich angrenzenden Autohauses im Planungsgebiet tagsüber in einem Bereich von ca. 8,00 m zum Grundstück des Autohauses überschritten. Während der Nachtzeit werden die Richtwerte im Planungsgebiet eingehalten. Zur Konfliktlösung wird im Bebauungsplan eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutz-Wand) in einer Länge von 55,00 m und einer Höhe von 2,00 bzw. 3,00 m entlang der südlichen Grenze des Autohauses festgesetzt. Bestehende Lichtemissionen in Bereichen von Mischbebauung und Wohnbebauung gelten als üblich und erweisen sich erfahrungsgemäß als verträglich. Zudem werden die einwirkenden Lichtemissionen auf die Wohnbebauung durch die geplante Lärmschutz-Wand weitestgehend unterbunden. Die Lärm-Emissionen durch das Kirchengeläut stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung und besitzt einen hohen Stellenwert für die Naherholung.

Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: Südwestlich des Plangebietes befindet sich die im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) geschützte Klosterkirche „St. Magnus“. Unmittelbar an die Vorhabensfläche grenzt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende südöstlich des Plangebietes gem. Art. 9 Bay-NatSchG als Naturdenkmal Klostermauer an. Zudem befindet sich im westlichen Teil des Planungsgebietes ein Teilbereich eines Bodendenkmals. Der geschützte „Lenzfrieder Höhenrücken“ besitzt eine wichtige Bedeutung für die Naherholung und gilt als Symbol- und Imageträger für die Stadt Kempten. Vom Lenzfrieder Höhenrücken aus bestehen bedeutende Blickbezüge zu der Klosterkirche „St. Magnus“. Auf dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ existiert zudem ein Siedlungsbefund in Form eines römischen Steinbruches. Möglicherweise verlaufen dorthin führende Trassen durch das Planungsgebiet. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist dies jedoch eher unwahrscheinlich.
- Prognose bei Durchführung: Die Blickbeziehungen zwischen dem Lenzfrieder Höhenrücken und der Klosterkirche „St. Magnus“ bleiben auf Grund der Höhenlage des Planungsgebietes erhalten. Durch die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen und gezielten Baumpflanzungen im Anschluss an die Klostermauer werden die Blickbezüge erhalten. Die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches wird somit innerhalb des Plangebietes in hinreichendem Maße gewürdigt. Die öffentliche und die private Grünfläche in Verbindung mit der Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wie im westlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Klostermauer festgesetzt, führen zu einem Erhalt des Bodendenkmals. Die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen führt zudem nur zu geringen Grabungstiefen. Insofern sind Beeinträchtigungen des Bodendenkmals nicht zu erwarten. Bezüglich des Bodendenkmals ist eine archäologisch qualifizierte Untersuchung des Planungsgebietes erforderlich. Diese sollte vor der Parzellierung erfolgen, um den Organisationsaufwand und vor allem um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Auf Grund eines möglichen Vorkommens römischer Trassenreste durch das Plangebiet ist die obere Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen. Durch das Vorhaben erfolgt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB)

- Bestandsaufnahme: Bezüglich der bestehenden Emissionen durch das Autohaus und den Golfplatz wird auf den Punkt „Schutzgut Mensch“ verwiesen.
- Prognose bei Durchführung: Die zu erwartenden Auswirkungen bezüglich auftretender Lärm- und Licht-Emissionen und erforderlicher Maßnahmen sind unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ abgearbeitet. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft

Kempten. Das Schmutzwasser und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den Anschluss des Zweckverbandes „Abwasserverband Kempten“ der Gruppenkläranlage Lauben/Heising zugeführt.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es treten keine Nutzungskonflikte auf.

Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich ist aus topographischer Sicht durch relativ starke Höhenunterschiede geprägt. Das Gelände steigt sowohl von Nordwesten nach Süden als auch von Nordosten nach Süden an.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist nicht bei allen zukünftigen Baukörpern eine Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf 9 m² pro Grundstück zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB)

- Bestandsaufnahme: Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend (ein Baum liegt innerhalb des Plangebietes) befindet sich das gem. Art. 13d Bay-NatSchG kartierte Biotop „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und östlichen Teil ist außerdem eine Fläche mit sehr hoher Erholungseignung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Die Darstellungen sonstiger Pläne sind nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Der innerhalb der Vorhabensfläche geschützte Baum wird als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop erfährt durch das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung durch das nähere Heranrücken der Bebauung. Der Schutzstatus wird hierdurch nicht gefährdet. Der Bebauungsplan ist aus der rechtskräftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB)

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung kann temporär zu Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) führen.
- Prognose bei Durchführung: Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht gegeben.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB)

Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang die im untersuchten Umweltausschnitt ablaufenden Prozesse, die sich aus der gegenseitigen Beeinflussung der Umweltbelange ergeben.

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit „ja“ beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Die Fläche befindet sich in leicht exponierter Lage. Durch die Bebauung werden zudem Blickbezüge auf einen Höhenrücken und kulturhistorische Elemente verändert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Intensivgrünland	Der Lebensraum „Intensivgrünland“ wird durch die Überbauung zerstört.	Ein- und Durchgrünung der Bebauung sowie des Straßenraumes	Eingriff erheblich

Schutzgut Boden:

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Oberflächen	Im Bereich der Überbauung gehen die Bodenfunktionen verloren.	wasserdurchlässige Beläge	Eingriff erheblich

Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen mit geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Versiegelung von Bodenflächen	Verminderung der Grundwasser-Neubildung und Erhöhung des Oberflächen-Abflusses	wasserdurchlässige Beläge	Eingriff unerheblich

Schutzgut Klima und Luft:

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Überbauung von Grünland	Einschränkung der Kaltluftbildung, jedoch keine Relevanz für Frischluftversorgung der Siedlung	Gehölzpflanzungen zur Förderung der Frischluftproduktion	Eingriff unerheblich

Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um den bisherigen Ortsrandbereich mit teilweise bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

Eingriff	Auswirkungen	Vermeid.- und Minimierungsmaßnahmen	Bewertung des Eingriffes
Errichtung eines Wohngebiets	Vorverlagerung des Ortsrandes, exponiertere Lagen des „Lenzfrieder Höhenrückens“ werden nicht bebaut	Orientierung der Bauhöhe an den bestehenden Gebäuden, Pflanzung von Gehölzen als Eingrünung	Eingriff unerheblich

Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild wurde eine Kategorie höher eingestuft (Liste 1b, unterer Wert). Sie werden daher bei der Entwicklung eines Konzeptes zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes besonders berücksichtigt.

Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ liegt im Durchschnitt bei 0,35.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten/Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten/Lebensräume und Schutzgut Landschaftsbild)
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Begrünung von Flachdachgaragen (örtliche Bauvorschriften, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer zusammenhängenden Freiraum- und Durchgrünungs-Struktur in den zentralen Bereichen und den Randbereichen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Erhaltung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen (Gestaltung der Siedlungsstruktur, Schutzgut Landschaftsbild)

Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 (Feld B I, unterer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 20.380 m² ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 6.118 m².

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Grünland/Planung WA	B I	0,3	16.786	5.036
Grünland/Planung Verkehrsfläche	B I	0,3	3.608	1.082
Grünland/Planung Private Grünflächen		0,0	684	0
Grünland/Planung Öffentliche Grünflächen		0,0	2.441	0
Summe			23.519	6.118

Für die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist folgender Sachverhalt darzustellen: Im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ wurde bereits für das geplante Sondergebiet Hotel auf einer Grundfläche von 3.250 m² in Verbindung mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 eine Kompensation in Höhe von 3.250 m² erbracht.

Da das geplante Sondergebiet Hotel nicht realisiert wurde und das bestehende Baurecht hierfür durch die vorliegende Planung aufgehoben wird, kann der erbrachte Ausgleich von 3.250 m² für den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ angerechnet werden.

Hierdurch verringert sich der noch nachzuweisende Kompensationsbedarf von 6.118 m² auf 2.868 m².

Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der Anhänge Teil C und Teil D des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Planungsgebietes auf der Fl.-Nr. 84 (Teilfläche) der Gemarkung Sankt Mang.

Bei der internen Ausgleichsfläche handelt es sich um momentan intensiv genutztes Grünland am Rande der geplanten Wohnbebauung. Entwicklungsziel ist eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Fläche aus dem Ökokonto des Grundstückseigentümers der Fl.-Nr. 84 der Gemarkung Sankt Mang. Die Fläche/Maßnahme ist im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ als Ausgleichsfläche/-maßnahme A 9 (Aufforstung und Pflege eines ökologisch höherwertigen Mischwaldes) festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen:

Auf der internen Ausgleichsfläche sind insgesamt sieben Bäume (Obstbäume, Walnuss) zu pflanzen. Die Fläche wird in den ersten vier Jahren durch eine 4-5-schürige Mahd pro Jahr mit anschließendem Abtransport des Mähguts ausgemagert. Nachfolgend wird die Ausgleichsfläche mit einer 1-2-schürigen Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) mit anschließendem Abtransport des Mähguts extensiv gepflegt. Die Anwendung von Düngemitteln (z.B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln ist unzulässig. Die Bäume

sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Zur Sicherung des ökologischen Schutzzwecks der Fläche ist zu dem Spielplatz hin eine etwa 4,00 m breite zu pflanzende Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt.

Auf der externen Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Kempten wurde eine durch Sturmschäden und Abholzungen in Mitleidenschaft gezogene Waldfläche in einen ökologisch höherwertigen Mischwald umgewandelt. Hierbei wurden zu 50 % Fichte und zu 50 % Birke, Eiche und Rotbuche wieder aufgeforstet (Lärche wurde einzeln beigemischt). Nach Angabe des bayrischen Forstamtes Kempten kann lediglich 50 % der Fläche zur Kompensation rechnerisch anerkannt werden, da lediglich die gedachte Teilfläche von Laubholz hierfür eingebracht werden kann (0,5 x 5.191 m²). Die dauerhaft zu sichernde Ausgleichsfläche bezieht sich aber auf die Gesamtwaldfläche.

Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum (Intensivgrünland) wird durch die Schaffung vielfältigerer und ökologisch hochwertiger Lebensräume kompensiert. Die extensiv genutzte Streuobstwiese stärkt den Biotop-Verbund der umliegenden Baumreihen und Feldgehölze und bietet vor allem Vögeln und Kleinlebewesen Lebensraum. Die Waldfläche wird durch die Orientierung an der potenziellen natürlichen Vegetation wieder in einen naturnäheren Zustand überführt. Die Anpflanzung von Gehölzen führt zu einer Verbesserung der Bodenstrukturen. Die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens wird durch die Entwicklung eines Laubmischwaldes erhöht. Der Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln fördert die Entwicklung eines schadstofffreien Bodens mit natürlichem Nährstoffgehalt.

Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche (m²)
Private Grünfläche als Ausgleichsfläche	intern	Intensiv-Grünland	Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese	280
Fläche A 9 aus Ökokonto der Stadt Kempten	extern	von Sturmschäden in Mitleidenschaft gezogene Waldfläche	Entwicklung und Pflege eines höherwertigen Mischwaldes (50 % Anrechenbarkeit)	2.596
Summe				2.876

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme abgedeckt. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden sowohl innerhalb des bebauten Bereiches von Lenzfried als auch am nördlichen und östlichen Ortsrand sowie im Süden Flächenalternativen untersucht. Im Ergebnis stehen in und um Lenzfried kaum Flächen für die weitere bauliche Nutzung zur Verfügung. Ein neues Angebot an Bauflächen kommt daher nur im Bereich der Vorhabensfläche in Betracht. Für den überplanten Bereich bestanden zudem von Seiten der Grundstücks-Eigentümer bzw. des Investors konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

6.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter, die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung waren der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der genehmigte Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten und der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ mit Umweltbericht.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Es liegt der schriftliche Ergebnisvermerk des frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termins vom 05.08.2008 vor.

Vom Büro für Stadtplanung H. Sieber wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) erstellt.

Zudem liegt eine Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 vor.

Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB)

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit der Stadt Kempten bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme sollte vom Projekt-Träger im Jahr der Fertigstellung der Erschließung umgesetzt werden. Die Stadt Kempten sollte die Herstellungsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach Anlage der Erschließung prüfen. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzungen auf den privaten Grundstücken, Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.) ist erstmalig ein Jahr nach Anlage der Baukörper von der Stadt Kempten zu prüfen. Die Überwachung der Maßnahmen ist nachfolgend durch Ortsbesichtigung der Stadt über einen Zeitraum von 10 Jahren alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchzuführen. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) am südöstlichen Ortsrand von Lenzfried.

Der überplante Bereich umfasst 2,35 ha.

Im südlichen Planungsbereich befindet sich ein Baum des gem. Art. 13d BayNatSchG kartierten Biotops „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Das Biotop wurde bisher von der Landesanstalt für Umwelt nicht abgenommen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Das überplante Gebiet wird als Intensiv-Grünland genutzt. Im Nordwesten wird der Bereich durch bestehende Bebauung (Autohaus, Wohnbebauung) begrenzt. Im Westen befindet sich die denkmalgeschützte Klosterkirche „St. Magnus“ mit der umgebenden Klostermauer. Südwestlich liegt der Golfplatz. Nach Süden und Osten bildet das Planungsgebiet den neuen Ortsrand. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle), auf das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Zerstörung von Grünland aus) aus. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt es bei der momentan bestehenden Situation.

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Eingrünung des neuen Ortsrandes durch die Festsetzung von Grünflächen mit Gehölz-Pflanzungen, Minimierung des Versiegelungs-Grades in dem Baugebiet, Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, naturnahe Gestaltung der privaten Zier- und Nutzgärten durch Festsetzung von Pflanzlisten, Begrünung von Flachdachgaragen, Aufforstung eines ökologisch höherwertigen Mischwaldes, Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleit-

planung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

7 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	23.519 m²
davon	
Bauflächen	16.786 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.608 m ²
Öffentliche Grünflächen	2.441 m ²
Private Grünflächen	684 m ²
Zu erwartende Wohneinheiten insgesamt	54

8 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 06.10.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 08.10.2009 enthalten):

- Anpassung der Planzeichnung, so dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden kann
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur erforderlichen Mindestanzahl an Stellplätzen und Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen
- redaktionelle Anpassung der festgesetzten Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen
- nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals und Anpassung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports im Westen des Planungsgebietes
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Stadt Kempten (Allgäu)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Lenzfried-Südost

im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem
„Trilschweg“ sowie dem Golfplatz

zur Fassung vom 06.10.2009

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar. Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz wie folgt berücksichtigt:

Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Bareth, Stadt Kempten, Stadtplanungsamt; Fr. Fiedler, Stadt Kempten, Wasserrecht; Fr. von Edlinger, Büro für Stadtplanung H. Sieber ;schriftliche Stellungnahme der Stadt Kempten, Untere Naturschutzbehörde:

Das geplante Baugebiet ist im zur Zeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan aufgenommen. Daten des Umweltberichtes können übernommen werden, auch der dort vorgeschlagene Kompensationsfaktor. Unverständlich ist im Flächennutzungsplan das „Ö“ an der „Lenzfrieder Straße“ auf der markierten Fläche „Lärmschutzwall“. Auf dem Lärmschutzwall kann der ökologische Ausgleich nicht anerkannt werden. Es wird beim Büro Schober nachgefragt, was dieses „Ö“ an der Lenzfrieder Straße bedeutet. Dieser Bereich ist jetzt wohl nicht Gegenstand des geplanten Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Termines wurde der im Flächennutzungsplan beschriebene Kompensationsfaktor von 0,3 als geeignet erachtet. Das von Herrn Sauter bezeichnete und im Flächennutzungsplan dargestellte Punktbiotop im Süden des Geltungsbereiches ist nicht in der Biotopliste des LfU enthalten. Bezüglich des weiteren Vorgehens ist Rücksprache mit Herrn Sauter und Herrn Litsch zu halten.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit „ja“ beantwortet werden. Insbesondere der Punkt 6.2 (Schutzgut Landschaftsbild) ist hiervon betroffen. Die Fläche befindet sich in leicht exponierter Lage. Durch die Bebauung werden zudem Blickbezüge auf einen Höhenrücken und kulturhistorische Elemente verändert. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Festsetzung von Ausgleichsflächen: Außerdem sollte im vorliegenden Fall darauf verzichtet werden, Ausgleichsflächen am Eingriffsort auszuweisen. Bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen sollte darüber hinaus bereits frühzeitig darüber nachgedacht werden, inwieweit die örtlichen Landwirte sich bei der späteren Pflege der Flächen einbringen sollen bzw. können. Um hier ein gutes Miteinander möglich zu machen, sollten die Landwirte möglichst früh in den Planungsprozess miteinbezogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Eigentümern der Flächen häufig nicht mehr um die Bewirtschafter handelt. Es genügt daher nicht, nur auf die Eigentümer zuzugehen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt wurden durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert. Es soll eine Zusammenarbeit des Projekt-Trägers mit der Stadt Kempten bei der Ausführung der Bauarbeiten stattfinden. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme sollte vom Projekt-Träger im Jahr der Fertigstellung der Erschließung umgesetzt werden. Die Stadt Kempten sollte die Herstellungsmaßnahmen erstmalig ein Jahr nach Anlage der Erschließung prüfen. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Pflanzungen auf den privaten Grundstücken, Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.) ist erstmalig ein Jahr nach Anlage der Baukörper von der Stadt Kempten zu prüfen. Die Überwachung der Maßnahmen ist nachfolgend durch Ortsbesichtigung der Stadt über einen Zeitraum von 10 Jahren alle zwei Jahre, nach Ablauf der 10 Jahre alle fünf Jahre durchzuführen. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Die im Süden des Geltungsbereiches „Lenzfried-Südost“ festgesetzte private Grünfläche weist verschiedene Zweckbestimmungen auf. Die zu pflanzende Streuobstwiese dient vor allem der Ortsrandeingrünung. Durch die Festsetzung von Grünflächen für die Ortsrandeingrünung in einzelnen Bereichen im Plangebiet wurden räumlich Akzente geschaffen und gleichzeitig die Verwendung landwirtschaftlich genutzter Flächen minimiert. Die Abgrenzung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleich und Ortsrandeingrünung“ zum Spielplatz hin durch die Pflanzung einer geschlossenen Hecke schafft eine ökologische Wertigkeit, wodurch die Fläche zusätzlich als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt wurde. Es handelt sich zudem lediglich um eine Flächengröße von etwa 280 m², der größte Teil der notwendigen Ausgleichsfläche wird an anderer Stelle nachgewiesen. Die Pflege der Fläche erfolgt weiterhin aus privater Hand und ist daher vertraglich sicherzustellen. Die Suche nach einem Landwirt, der für die Pflege dieser Ausgleichs-

fläche aufkommt, erfolgt unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren.

Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Plangebiet wird momentan als intensiv genutztes Grünland (Mähweide) bewirtschaftet. Im südlichen Bereich befinden sich drei Linden im Plangebiet, zwei davon mit naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Bäume sind Teil einer Baumreihe, die den als Wiesenweg ausgebildeten „Friedensweg“ südlich des Plangebiets begleitet. Die Artenvielfalt und Habitatfunktion der Vorhabensfläche ist auf Grund der Intensität der Grünlandnutzung nur gering ausgeprägt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer feuchten Mulde eine weitere Baumreihe, entsprechend der Standortbedingungen aus Esche, Erle und Birke. Westlich des überplanten Bereiches liegt der bestehende Ortsrand von Lenzfried. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Ausbreitungspotentiale bieten die angrenzenden Flächen im Bereich der Gehölze im Süden und Osten sowie die Feuchtstandorte südlich des Friedensweges und nordöstlich des Plangebietes. Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es auf Grund der naturschutzfachlich geringwertigen Bestandsituation innerhalb des Plangebietes keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt. Den überplanten Flächen kommt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu. Im Bereich der geplanten Bebauung geht durch die Überbauung naturschutzfachlich geringwertiger Lebensraum für die Tier- und Pflanzenarten des intensiv genutzten Grünlandes verloren. Biotop-Verbundfunktionen werden dadurch nur in unerheblichem Maße beeinträchtigt. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird eine der naturschutzfachlich höherwertigen Linden gefällt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut minimiert werden. Im südlichen Teil des Plangebietes wurde eine als Biotop kartierte Linde auf einem Privatgrundstück als zu erhalten festgesetzt. Durch die Eingrünung der Bebauung und des Übergangsbereiches zur Landschaft stehen im Planungsgebiet weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Die Festsetzung von Pflanzlisten stellt sicher, dass vorwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Dadurch wird der Lebensraum vor allem von Kleinlebewesen erhalten und verbessert, da einheimische Pflanzen die Grundlage aller Nahrungsketten darstellen. Innerhalb der privaten Grundstücke wird pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung gepflanzt. Durch die festgesetzte Begrünung von Flachdachgaragen wird vor allem für Insekten, die auf magere, extensive Standorte angewiesen sind, Lebensraum geschaffen. Um die Durchgrünung des geplanten Baugebietes zusätzlich zu

gewährleisten, wurden im Bereich der Erschließungsstraßen zudem 10 zu pflanzende Laubbäume festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt. Zudem werden die Flächen extensiv gepflegt. Hierdurch werden vielfältige, vor allem für Vögel und Kleinlebewesen nutzbare Habitate geschaffen. Um den ökologischen Schutzzweck der an den Spielplatz angrenzenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsfläche) zu sichern, wird zu dem Spielplatz hin eine etwa 5,00 m breite Hecke gepflanzt. Auf der Ausgleichsfläche werden Obstbäume gepflanzt und in Verbindung mit einer extensiven Pflege unterhalten. Trotz der relativ geringen Größe der Ausgleichsfläche von etwa 280 m² fungiert der Bereich in Verbindung mit den angrenzenden, als Biotop kartierten Baumreihen und Feldgehölzen als Verbundelement und Trittsteinbiotop für zahlreiche Tierarten. Um die Durchlässigkeit des Baugebiets vor allem für Kleinlebewesen zu erhalten, erfolgte ein Hinweis auf die Einhaltung eines Mindestabstandes von 0,15 m von Zäunen zum Gelände.

Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bestandsaufnahme: Der tiefere Untergrund des überplanten Gebietes ist laut der Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 von den tertiären Schichten aus einer Wechsellagerung von Sand- und Mergelstein sowie Konglomeraten geprägt. Darüber befinden sich großflächig Moränenablagerungen aus schwach schluffigen bis schluffig-sandigen Kiesen. Die Moräne wird wiederum von unterschiedlich mächtigen Deckschichten aus sandig-kiesigem Schluff und sandigen Kies-Schluff-Gemischen überlagert. Die überplanten Böden dienen momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Grünlandflächen können oberflächennahe Bodenverdichtungen durch die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aufweisen und sind durch den Eintrag von Düngemitteln vorbelastet. Die hauptsächlich vorkommenden Bodentypen sind Braunerden mit örtlicher Tendenz zur Vergleyung. Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Nach der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) werden die Böden als absolutes Grünland mit der Ertragsklasse 3 (mittlere Wertigkeit) eingestuft. Die als Grünland genutzten Böden des Plangebietes besitzen zudem auch als Filter und Puffer für Schadstoffe ebenso wie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf Grund ihrer Speicherefähigkeit für Wasser eine mittlere Bedeutung. Daher kommt dem Schutzgut Boden zusammenfassend eine mittlere Bedeutung zu. Die Planung führt in den überbauten Bereichen zum Verlust der Bodenfunktionen. Bei einer festgesetzten GRZ zwischen 0,30 und 0,40 (im Durchschnitt 0,35) in Verbindung mit einer möglichen Überschreitung der Grundfläche und der Erschließungsstraße können bis zu etwa 1,25 ha des Plangebietes voll versiegelt und etwa 0,29 ha teilversiegelt werden. Die Fläche geht als landwirtschaftlicher Ertragsstandort verloren. Dadurch entfällt auch der bestehende Nährstoff-Eintrag in den Boden. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Lärm-, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet. Zudem kommt es zu Bodenabtra-

gungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann dadurch teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Begrünung von Flachdachgaragen kann zusätzlich Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. In das Schutzgut Boden findet ein erheblicher Eingriff statt, der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hr. Thein und Fr. Ort:

Herr Thein beschreibt, dass vom Golfplatz zum Baugebiet hin ein Gefälle vorhanden ist. Er erkundigt sich, ob einem Wasserabfluss in Richtung der südlichen Baureihe vorgebeugt wird.

Frau Ort weist noch einmal auf die Hochwasserproblematik im Südosten des Geltungsbereiches hin.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bestandsaufnahme: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich des Plangebietes beginnt ein Graben der in Richtung der Autobahn A 7 entwässert. Im Rahmen der Baugrunderkundung der „GEO-Consult Sauter+Stüber GmbH“ vom 21.03.2008 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erkundet. Dieser ist bei der topographischen Lage des Geländes auch nicht zu erwarten. Im nordöstlichen Plangebiet, im Bereich der Mulde, ist die Wasserdurchlässigkeit auf Grund einer hohen Lagerungsdichte gering ausgeprägt. Bei den beiden Bohrungen in diesem Bereich wurde Stauwasser bei 1,90 m bzw. 4,40 m angebohrt. Hierbei muss von einem dauerhaften Stauhorizont ausgegangen werden. Bei allen weiteren Bohrungen wurden keine Wasserzutritte festgestellt. Für den Grundwasserschutz kommt der überplanten Fläche eine geringe Bedeutung zu. Allgemein können die Schichten innerhalb des Plangebiets mit einer geringen bis mittleren Durchlässigkeit bewertet werden. Das Plangebiet weist daher insgesamt eine geringe

Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf. Die geplante Wohnbebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge, da Flächen versiegelt werden. Da die Böden laut der Baugrunderkundung jedoch nur als gering-mittel durchlässig einzustufen sind, sind die Beeinträchtigungen nicht erheblich. Durch das Freilegen des Schichtwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen. Einträge in freilegendes Grundwasser sind auf Grund der Ergebnisse der Baugrunderkundung jedoch nicht zu erwarten.

Stellungnahme vom 27.05.2009 des Amtes 35, Wasserrecht, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Amt 35, Wasserrecht, bringt in der Stellungnahme vom 27.05.2009 keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser grundsätzlich am Ort des Anfalls zu versickern ist, wenn dies auf Grund der Sickerfähigkeit, Altlastenfreiheit und Grundstückssituation möglich ist. Da das Niederschlagswasser von den Dachflächen über das Mischwasser-System abgeleitet werden soll, ist außerdem eine unterirdische Retentionsanlage notwendig, um eine Überlastung des Regenüberlaufbeckens zu vermeiden.

Stellungnahme vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass das KKW für den östlichen Stadtteil (St. Mang, Lenzfried) zwei eigene Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen „Leubas“ und Quellen „Fleschützen“) betreibt, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Trinkwasserschutz entsprechen, da die Wasserschutzgebiete veraltet sind.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Hr. Thein und Fr. Ort bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Sieber sagte zu, dass dieser Punkt im weiteren Verfahren untersucht wird. Dieser Punkt wurde im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt. Die Planung der Gebäude- und der Straßenhöhen lag noch nicht vor. Eventuell könnte eine Böschung vorgesehen werden.

Frau Schlüter erklärte, dass es sich im vorliegenden Fall um einen Wasserstau handelt, da das Wasser nicht ausreichend in den Untergrund versickern kann. Die Problematik war bekannt und musste im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Auf Grund dessen wurde ein Bodengutachten erstellt. Darüber hinaus könnte z.B. die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe um 1,00-2,00 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt werden.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf den privaten

Grundstücksflächen kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ kann dadurch bestmöglich aufrechterhalten werden. Durch die Begrünung von Flachdachgaragen kann zusätzlich Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Nach Vermeidung und Minimierung verbleibt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 27.05.2009 des Amtes 35, Wasserrecht, zur Fassung vom 04.05.2009:

Diese Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Beide Wasserschutzgebiete werden derzeit überarbeitet. Laut Auskunft des KKV wurden im Bereich der beiden Brunnen bereits Bohrungen durchgeführt, um das Einzugsgebiet der Schutzgebiete abgrenzen zu können. Die Verfahren zur Neuausweisung der Wasserschutzgebiete werden voraussichtlich im kommenden Jahr eingeleitet.

Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das bestehende Wohngebiet nordwestlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Stadt Kempten verfügt über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Überflutungsprobleme sind auf der Vorhabensfläche nicht gegeben.

Stellungnahme vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Einleitung von Schmutzwasser in den vorgesehenen Kanalstauraum mit erhöhtem Wartungsaufwand zu rechnen ist. Um diesen erhöhten Wartungsaufwand zu vermeiden, wird im Zuge der Ausführungsplanung im Stauraumkanal ein Trockenwettergerinne eingebaut. Bei Starkniederschlägen ist außerdem mit wild abfließendem Wasser am Hang von Süden zu rechnen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss des Zweckverbandes „Abwasser-Verband Kempten“ der Gruppenkläranlage Lauben/Heising zugeführt. Das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Verbindung mit einem Regenrückhaltekanal ebenfalls über das Mischwasser-System abgeleitet. Das

innerhalb der Freiflächen des Baugebietes anfallende Regenwasser wird über die teilversiegelten Beläge und über die belebte Bodenzone in den Untergrund versickert. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenflächen wird im Rahmen der Bauausführung präzisiert. Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Auf diese Situation wurde auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wurde deshalb vorgesehen, entlang der südlichen Baureihe außerhalb des Planungsgebietes eine Entwässerungsmulde anzulegen, die der Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Osten dient. Diese Maßnahme wird privatrechtlich gesichert, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren somit keine Festsetzungen erforderlich.

Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich befindet sich in einer nord- bzw. westexponierten Hang-Situation am östlichen Stadtrand von Kempten. Der überplante Bereich begünstigt durch die Grünlandnutzung die Entstehung von Kaltluft, besitzt jedoch keine wesentliche Bedeutung für die Frischluftversorgung des Ortsteils Lenzfried. Dennoch kommt es über die Hanglagen des „Lenzfrieder Höhenrückens“ zu einem geringfügigen, dem Gefälle folgenden Kaltluftabfluss in Richtung Siedlung. Im überplanten Bereich kann es auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung temporär durch das Ausbringen von Gülle zu Geruchsemissionen kommen. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu. Die Flächen für die Kaltluftentstehung entfallen durch die Errichtung der Gebäude. Durch die Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu etwas nachteiligeren Verdunstungsverhältnissen führt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Festgesetzte Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, innerhalb der privaten Grundstücke und im Straßenraum als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme, fördern die Frischluftproduktion. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Auf Grund der geringen Bedeutung der Fläche für die siedlungsrelevante Frischluftversorgung erfährt das Schutzgut eine unerhebliche Beeinträchtigung.

Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Allgäuer Alpenvorland“. Die als Grünland genutzte Fläche schließt am östlichen Stadtrand von Kempten unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Lenzfried an. Die Vorhabensfläche befindet sich in leichter nord- bzw. westexponierter Hanglage an den Ausläufern des „Lenzfrieder Höhenrückens“. Der Hügel besitzt für die Landschaftswahrnehmung im Raum Kempten eine wesentliche Bedeutung. Einzelbäume, Baumreihen und Feldhecken im Anschluss an das Plangebiet schaffen vielfältige Strukturen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die historisch bedeutsame Klosteranlage Lenzfried.

Zwischen dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ und der Klosteranlage besteht eine besondere Sichtbeziehung. Nördlich des Klosters Lenzfried befindet sich ein Autohaus, im Anschluss daran grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Einsehbar ist das Plangebiet vor allem vom „Lenzfrieder Höhenrücken“ und dem südlich des Plangebietes verlaufenden „Friedensweg“. Zudem haben die Anwohner Sichtbeziehungen in das Plangebiet und die umliegende freie Landschaft. Das Plangebiet besitzt für das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Für die Naherholung kommt dem Bereich eine hohe Bedeutung zu. Durch die Errichtung der geplanten Gebäude erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Da die geplante Bebauung an bestehende Bebauung anschließt, erfolgt lediglich eine Vorverlagerung des östlichen Ortsrandes von Lenzfried. Die Bebauung erfolgt lediglich im Bereich der Ausläufer des „Lenzfrieder Höhenrückens“, stärker exponierte Hanglagen werden dabei nicht verbaut. Für die Anwohner werden die momentan bestehende Erlebbarkeit der östlich angrenzenden freien Landschaft und die Blickbezüge in Richtung des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und der Klosteranlage beeinträchtigt. Durch festgesetzte maximale Gebäudehöhen wurden die nachteiligen Auswirkungen bestmöglich reduziert. Durch die Lage der festgesetzten öffentlichen Grünflächen wurden qualitativ hochwertige Übergangsbereiche in die freie Landschaft geschaffen. Die Eingrünung des Ortsrandes wurde so in einzelnen Bereichen akzentuiert, wodurch eine abwechslungsreiche Ortsrandsituation geschaffen wird. Zudem wurden auch im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes möglichst zu erhalten. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wurde auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten und das Baugebiet in die angrenzende hochwertige Landschaftssituation einzubinden. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen gewährleisten zudem die qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Die Sichtbe-

ziehungen zwischen dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ und der Klosteranlage wurden durch die festgesetzten Gebäudehöhen erhalten. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Artenvielfalt ist durch die intensive Grünlandnutzung sehr begrenzt. Die Fläche weist auch in Bezug auf die Vielfalt an Lebensräumen eine geringe Bedeutung auf. Im Bereich der umliegenden Solitärbäume, Feldgehölze und Feuchtflächen ist eine höhere Arten- und Habitatvielfalt zu erwarten (siehe auch Punkt Schutzgut Arten und Lebensräume). Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. In Bezug auf die Artenvielfalt bedeutet dies keine erhebliche Beeinträchtigung.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bedeutende Verbund-Funktionen wurden dabei nicht zerstört. Daher erfolgt nur ein unerheblicher Eingriff in Bezug auf die biologische Vielfalt. Im Rahmen der festgesetzten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich werden fördernde Maßnahmen für den Erhalt der biologischen Vielfalt umgesetzt.

Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Bareth, Stadt Kempten, Stadtplanungsamt; Fr. Fiedler, Stadt Kempten, Wasserrecht; Fr. von Edlinger, Büro für Stadtplanung H. Sieber ;schriftliche Stellungnahme der Stadt Kempten, Untere Naturschutzbehörde:

Mehrere kleine Gehölzbiotop grenzen an das geplante Baugebiet, ein Baum befindet sich im Plangebiet. Die Biotop sind zu beachten (siehe Auszug aus der Biotopkartierung). Die Biotopkartierung ist jedoch noch nicht vom Landesamt für Umwelt (LfU) abgenommen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend (ein Baum liegt innerhalb des Plangebietes) befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Das Biotop wurde bisher von der Lan-

desanstalt für Umwelt nicht abgenommen. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der innerhalb der Vorhabensfläche geschützte Baum wurde als zu erhaltend festgesetzt. Das Biotop erfährt durch das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung durch das nähere Heranrücken der Bebauung. Der Schutzstatus wird hierdurch nicht gefährdet. Weitere Schutzgebiete und Biotope wurden von der Planung nicht betroffen. Ebenso wenig werden Biotopverbund-Funktionen zwischen den kartierten Biotopen beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Fr. Jähnig:

Frau Jähnig weist auf verschiedene Punkte hin: Zum einen ist sie der Meinung, dass ein Spielplatz im zukünftigen Baugebiet grundsätzlich erforderlich ist. Der Standort sollte so gewählt werden, dass Konflikte zwischen den verschiedenen Altersgruppen möglichst vermieden werden können. Frau Jähnig regt weiter an, eine Fußwegeverbindung zur „Öschstraße“ vorzusehen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich wird landwirtschaftlich genutzt (Mähweide). Südlich des Plangebietes verläuft der als Wiesenweg unterhaltene „Friedensweg“. Der Bereich erfährt eine starke Nutzung durch die Naherholung. An den Ausläufern des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und in unmittelbarer Lage zu der denkmalgeschützten Klosterkirche „St. Magnus“ kommt dem Bereich in Bezug auf die Landschaftswahrnehmung und aus kulturhistorischer Sicht eine hohe Bedeutung zu. Für die Anwohner der bestehenden Wohnbebauung bestehen Blickbezüge in Richtung des „Lenzfrieder Höhenrückens“ und der Klosteranlage. Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmimmissionen des südlich angrenzenden Golfplatzes sowie Lärm- und Lichtemissionen des nördlich angrenzenden Autohauses ein. Zudem geht von der angrenzenden Klosterkirche Kirchengeläute aus. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen für den Landwirt verloren. Der südöstlich des Plangebietes verlaufende Wiesenweg bleibt erhalten. Die Sichtbeziehungen auf die Klosterkirche „St. Magnus“ bleiben erhalten, der Blick auf die ebenfalls denkmalgeschützte Klostermauer wird vom „Friedensweg“ aus beeinträchtigt. Innerhalb des Plangebietes entstehen öffentliche Parkplätze für die Erschließung der umgebenden Landschaft.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung von Fr. Jähmig bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Sieber antwortete, dass ein Spielplatz in einem Baugebiet der geplanten Art notwendig und deshalb auch im Rahmen der Planung vorgesehen wurde.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit der Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Anschluss an die Klostermauer wurden die Blickbezüge und somit die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches innerhalb des Plangebietes ausreichend gewürdigt. Für die Anwohner werden die momentan bestehende Erlebbarkeit der östlich angrenzenden freien Landschaft und der Klosteranlage beeinträchtigt. Durch festgesetzte Gebäudehöhen wurden die nachteiligen Auswirkungen bestmöglich reduziert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) der zu erwartenden Gewerbelärm- und Sportlärm-Immissionen im Planungsgebiet vom Büro für Stadtplanung H. Sieber durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) werden auf Grund der Sportlärmimmissionen des angrenzenden südlich Golfplatzes tagsüber (innerhalb und außerhalb der Ruhezeit) sowie während des Nachtzeitraumes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) werden für ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf Grund der zu erwartenden Schallimmissionen des nördlich angrenzenden Autohauses im Planungsgebiet tagsüber in einem Bereich von ca. 8,00 m zum Grundstück des Autohauses überschritten. Während der Nachtzeit werden die Richtwerte im Planungsgebiet eingehalten. Zur Konfliktlösung wurde im Bebauungsplan eine aktive Lärmschutz-Maßnahme (Lärmschutz-Wand) in einer Länge von 55,00 m und einer Höhe von 2,00 bzw. 3,00 m entlang der südlichen Grenze des Autohauses festgesetzt. Bestehende Lichtemissionen in Bereichen von Mischbebauung und Wohnbebauung gelten als üblich und erweisen sich erfahrungsgemäß als verträglich. Zudem werden die einwirkenden Lichtemissionen auf die Wohnbebauung durch die geplante Lärmschutz-Wand weitestgehend unterbunden. Die Lärm-Emissionen durch das Kirchengeläut stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Schlüter, Stadt Kempten, Stadtplanungsamt:

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich eine denkmalgeschützte Klostermauer. Um die Wirkung des Denkmals zu erhalten, ist ein ausreichender Abstand einzuhalten. Einer Untergrabung der Mauer durch Leitungen (Leitungstiefe von 4,00-5,00 m, Realisierung im Vortriebverfahren) spricht nichts entgegen, solange die Mauer keinen Schaden nimmt. Ebenso müssen die

Blickbeziehungen zwischen dem Lenzfrieder Höhenrücken und der Kirche bzw. der Klosteranlage erhalten bleiben. Auf Grund der Höhenlage des Planungsgebietes sind diesbezüglich jedoch keine Schwierigkeiten zu erwarten. Auf dem Lenzfrieder Höhenrücken existiert ein Siedlungsbefund in Form eines römischen Steinbruches. Möglicherweise verlaufen dorthin führende Trassen durch das Planungsgebiet. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist dies jedoch eher unwahrscheinlich. Die obere Denkmalschutzbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Südwestlich des Plangebietes befindet sich die im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) geschützte Klosterkirche „St. Magnus“. Unmittelbar an die Vorhabensfläche grenzt die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende südöstlich des Plangebietes gem. Art. 9 BayNatSchG als Naturdenkmal Klostermauer an. Zudem befindet sich im westlichen Teil des Planungsgebietes ein Teilbereich eines Bodendenkmals. Der geschützte „Lenzfrieder Höhenrücken“ besitzt eine wichtige Bedeutung für die Naherholung und gilt als Symbol- und Imageträger für die Stadt Kempten. Vom Lenzfrieder Höhenrücken aus bestehen bedeutende Blickbezüge zu der Klosterkirche „St. Magnus“. Auf dem „Lenzfrieder Höhenrücken“ existiert zudem ein Siedlungsbefund in Form eines römischen Steinbruches. Möglicherweise verlaufen dorthin führende Trassen durch das Planungsgebiet. Auf Grund der topographischen Gegebenheiten ist dies jedoch eher unwahrscheinlich. Die Blickbeziehungen zwischen dem Lenzfrieder Höhenrücken und der Klosterkirche „St. Magnus“ bleiben auf Grund der Höhenlage des Planungsgebietes erhalten.

Stellungnahme vom 18.06.2009 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten weist in seiner Stellungnahme vom 18.06.2009 auf ein Bodendenkmal hin, das sich im westlichen Teil des Planungsgebietes befindet. Dieses Denkmal ist in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Es wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Zudem wären bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler folgende Nebenbestimmungen auch für eventuelle Einzelvorhaben nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.

Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich größeren zeitlichen Aufwandes nicht vom BLfD selbst beaufsichtigt werden. Sie müssen daher von einer geeigneten Grabungsfirma oder der Stadtarchäologie Kempten durchgeführt werden.

Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und einer denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet, das Vorstehende in die Satzung aufzunehmen und weist gleichzeitig daraufhin, dass derartige Untersuchungen einen größeren Umfang annehmen und eine längere Planungsphase erfordern können. Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um den Organisationsaufwand und vor allem um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme ist nötig, um Organisationsfragen zu klären. Nur so lassen sich Verzögerungen und Probleme bei der Abwicklung der Maßnahme vermeiden.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Festsetzung von Grünflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen und gezielten Baumpflanzungen im Anschluss an die Klostermauer wurden die Blickbezüge erhalten. Die Schutzwürdigkeit dieses Bereiches wurde somit innerhalb des Plangebietes in hinreichendem Maße gewürdigt. Die öffentliche und die private Grünfläche in Verbindung mit der Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wie im westlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Klostermauer festgesetzt, führen zu einem Erhalt des Bodendenkmals. Die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen führt zudem nur zu geringen Grabungstiefen. Insofern waren Beeinträchtigungen des Bodendenkmals nicht zu erwarten. Bezüglich des Bodendenkmals war eine archäologisch qualifizierte Untersuchung des Planungsgebietes erforderlich. Diese sollte vor der Parzellierung erfolgen, um den Organisationsaufwand und vor allem um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Auf Grund eines möglichen Vorkommens römischer Trassenreste durch das Plangebiet war die obere Denkmalschutzbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen. Durch das Vorhaben erfolgt ein unerheblicher Eingriff in das Schutzgut Kulturgüter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 18.06.2009 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, zur Fassung vom 04.05.2009:

Der Stadtrat ist sich der Bedeutung der Belange des Denkmalschutzes bewusst. Die Bodendenkmalpflege zielt heute nicht mehr auf die grundsätzliche Ausgrabung von Bodendenkmälern ab, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt. Insofern ist laut Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bodendenkmalpflege) eine Überplanung von Bodendenkmälern durch Grünflächen bzw. Verkehrsflächen im Rahmen eines Bebauungsplanes – wie im vorliegenden Fall – zulässig. Beeinträchtigungen des Bodendenkmals sind dadurch nicht zu erwarten. Die öffentliche und die private Grünfläche, wie im westlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Klostermauer festgesetzt, führen zu einem Erhalt der Bodendenkmäler. Zudem ist im Entwurf zum Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ in diesem Bereich eine Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Folgenden auch auf das Bodendenkmal verwiesen. Die Herstellung von öffentlichen Verkehrsflächen führen nur zu geringen Grabungstiefen. Auch diese Nutzung ist mit einem Erhalt des Bodendenkmals vereinbar. Im Norden befindet sich ein kleiner Teil des Bodendenkmals auf einer privaten Grundstücksfläche. Die in diesem Bereich festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports wurde entsprechend zurückgenommen. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Entwurf des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ aufgenommen. Um Bauinteressenten frühzeitig auf das vorhandene Bodendenkmal hinzuweisen wurde ein Hinweis auf die Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine archäologisch qualifizierte Untersuchung des Planungsgebietes erforderlich ist. Diese sollte vor der Parzellierung erfolgen, um den Organisationsaufwand und vor allem um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Die übrigen Hinweise wurden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Weitere Festsetzungen sind zum Schutz des Bodendenkmals nicht erforderlich.

Das Bodendenkmal im Westen des Planungsgebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ übernommen. Die Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports wird angepasst. Die Hinweise des Bebauungsplanes wurden um einen Verweis auf die Nebenbestimmungen für Einzelvorhaben ergänzt. Die Begründung wurde in den o.g. Punkten ergänzt.

Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Westermaier, Stadt Kempten, Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ wurden von Seiten des Umweltamtes der Stadt Kempten Berech-

nungen der Lärmemissionen auf die umgebende Bebauung gemäß 18. BImSchV vorgenommen. Im Zuge der Baugenehmigung wurde die Positionierung der Abschlaghalle auf den nördlichen Bereich des Areals verlegt. Auf Grundlage der getroffenen Annahmen bzgl. des Mäh- und Spielbetriebes des Umweltamtes sowie der o.g. veränderten Ausführung wurden vom Büro für Stadtplanung H. Sieber die Lärmimmissionen des Golfplatzes vorab auf das Planungsgebiet prognostiziert und beurteilt. Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tagsüber außerhalb der Ruhezeit eingehalten werden und innerhalb der Ruhezeit in einem kleinen Teilbereich überschritten werden. Die topografische Situation des Golfplatzes wurde bei der vorläufigen Berechnung nicht berücksichtigt. Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 450 m die Bundes-Autobahn A 7. Auf Grund des Abstandes ist damit zu rechnen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) durch die Verkehrslärm-Immissionen der Autobahn im Planungsgebiet eingehalten werden. Die schalltechnische Prognose des Büros Sieber für das angrenzende Autohaus zeigt, dass unter Verwendung eines allgemeinen Ansatzes mit einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 56 dB(A)/m² für das gesamte Betriebsgrundstück des Autohauses (vgl. Emissionsdaten für Gewerbe- und Industriebetriebe der Hessischen Landesanstalt; Reparatur von Kraftfahrzeugen) die Immissionsrichtwerte der TALärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Planungsgebiet eingehalten werden. Eine detaillierte Ermittlung der Schallemissionen des Autohauses war bislang nicht möglich, da die hierfür erforderliche Datenerhebung vom Betreiber des Autohauses bisher nicht gestattet wurde.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Fiedler, Stadt Kempten, Wasserrecht; Hr. Weger, Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) und Hr. Abeltshausen, IWA GmbH, Kempten:

Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an die städtische Mischwasserkanalisation erfolgen. Dazu ist die Verlegung eines Kanals zum „Trilschweg“ mit Anschluss an den Sammelkanal in der „Lenzfrieder Straße“ und das Regenüberlaufbecken an der „Bachtelmühlstraße“ notwendig. Der Kanal könnte entweder über das private Flurstück mit der Fl.-Nr. 32/2 und den „Trilschweg“ oder über den zu Schloss gehörenden Wildpark zur „Lenzfrieder Straße“ geführt werden. Das im Norden anschließende Baugebiet wird über ein Pumpwerk direkt in die „Lenzfrieder Straße“ entwässert. Auf Grund der begrenzten Kapazität des Kanalsystems in diesem Bereich ist ein Anschluss des Planungsgebietes an dieses System nicht möglich.

Zur Abführung des Niederschlagswassers kommen insgesamt drei Varianten in Betracht: Zum einen ist die Anlage eines zentralen Retentionsbeckens im Planungsgebiet denkbar. Das Wasser kann dann gedrosselt einem nach Osten entwässernden Wiesengraben zugeführt werden. Der Flächenbedarf für ein solches Retentionsbecken würde voraussichtlich etwa 200 m² betragen. Alternativ könnte die zentrale Retention auch linear an der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes geführt werden. In beiden Fällen wäre ein Leitungsrecht auf den benachbarten Grundstücken zum Graben hin notwendig. Die zweite Möglichkeit wäre eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken sowie durch Seitenraumversickerung entlang der Erschließungsstraße. Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Sickerfähigkeit durch Baugrunderkundungen und Sickerversuche. Ein bereits vorliegendes Bau-

grundgutachten des Büros GeoConsult trifft die Aussage, dass die Versickerungsverhältnisse im Planungsgebiet voraussichtlich ungünstig sind, Sickerversuche wurden jedoch nicht durchgeführt. Auch auf Grund der Bodenbeschaffenheit in der Umgebung des Plangebietes ist die Wahrscheinlichkeit einer ausreichenden Sickerfähigkeit gering.

Als dritte Alternative wird die Entwässerung des Gebietes durch einen Mischwasserkanal genannt. Für dessen Verlauf bestehen die unter Punkt 4.1 genannten Möglichkeiten. Voraussetzung ist eine ausreichende Kapazität des Regenüberlaufbeckens in der „Bachtelmühlstraße“. Bei dessen Planung wurden Erweiterungsflächen im Stadtteil Lenzfried berücksichtigt, es muss jedoch geprüft werden, ob das Planungsgebiet darin enthalten war. Im Falle einer Entwässerung im Mischsystem ist voraussichtlich der Bau einer unterirdischen Retentionsanlage erforderlich, um eine Überlastung des Regenüberlaufbeckens zu vermeiden. Die Realisierbarkeit und die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Alternativen zur Regenwasserableitung werden vom Büro IWA und dem KKV geprüft. Anschließend wird eine Entscheidung für ein System getroffen. Falls die Erneuerung eines bestehenden Kanals „Trilschweg“/„Lenzfrieder Straße“ notwendig wird, werden die Kosten nicht ausschließlich dem Planungsgebiet zugeordnet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hrn. Dartmann, Hrn. Thein, Fr. Rettenberger, Hrn. Harziger, Hrn. Remig, Hrn. Jedelhauser, Hrn. Haneberg und Fr. Ort:

Herr Dartmann möchte darüber hinaus wissen, wie die Entwässerung im Gebiet funktioniert. Bei Regenereignissen staut sich teilweise das Wasser.

Herr Thein erklärt weiter, dass von der Autobahn Lärmbelastungen auf die Bewohner der „Öschstraße“ wirken.

Frau Rettenberger erklärt, dass die Lärmbelastung von Seiten der Autobahn sehr hoch sei, insbesondere seit der Beseitigung der bisher dort bestehenden Gehölze.

Herr Harziger möchte weiterhin wissen, ob die Lärmemissionen des Glockengeläuts der Klosterkirche „St. Magnus“ im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden.

Herr Remig erklärt noch einmal, dass durch das Glockengeläut gerade im Sommer Lärm-Emissionen ausgehen. Nachts wird es jedoch ausgeschaltet.

Herr Jedelhauser regt an, dass in den Kaufverträgen auf die verschiedenen Immissionen hingewiesen und eine Duldungspflicht aufgenommen werden könnte.

Herr Haneberg, der die angrenzenden Flächen bewirtschaftet bittet ebenfalls um Duldung der Immissionen durch die Landwirtschaft, da er Einschränkungen nicht grundsätzlich ausschließen könne.

Frau Ort erkundigt sich, wie mit dem Abwasser des Baugebietes umgegangen wird.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bezüglich der bestehenden Emissionen durch das Autohaus und den Golfplatz wird auf den Punkt „Schutzgut Mensch“ verwiesen.

Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird in der Stellungnahme vom 05.06.2009 angeregt, in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.

Stellungnahme vom 19.06.2009 des Amtes 35, Altlasten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Amt 35, Altlasten weist in seiner Stellungnahme vom 18.06.2009 darauf hin, dass für das Planungsgebiet aktuell keine Erkenntnisse über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Stellungnahme vom 05.06.2009 und vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu), zur Fassung vom 04.05.2009:

Stellungnahme vom 05.06.2009: Das Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) weist in seiner Stellungnahme vom 19.06.2009 auf verschiedene Punkte hin: Falls im überplanten Bereich bei Erdarbeiten wider Erwarten Altlasten auftreten sollten, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt und das Umweltamt der Stadt Kempten zu unterrichten.

Stellungnahme vom 19.06.2009: Auf Grund der relativ schlechten Sickerfähigkeit ist das vorgesehene modifizierte Mischsystem nicht zu beanstanden. Mit der Ableitung des Schmutzwassers über den Mischwasserkanal an den AV Kempten besteht Einvernehmen. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten vermisst jedoch Aussagen über die Niederschlagswasserbeseitigung öffentlicher Straßenflächen und schlägt hierfür Sickeranlagen mit Überlauf in den Mischwasserkanal bzw. die Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung von 01.01.2008 in Verbindung der TRENGW vom 17.12.2008 vor. Mit der vorgesehenen Niederschlagswasserversickerung von privaten Frei- und Verkehrsflächen besteht von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Einvernehmen. Als Alternative zur vorgesehenen direkten Einleitung des Dachwassers in den Mischwasserkanal wird eine Rückhaltung in Zisternen mit Überlauf in den Mischwasserkanal vorgeschlagen.

Stellungnahme vom 05.06.2009 der rechtlichen Vertretung des benachbarten Autohauses, zur Fassung vom 24.07.2009:

In der Stellungnahme wird zunächst auf die Stellungnahme vom 20.02.2009 verwiesen, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gebiet „Lenzfried-Südost“ sollte sein, dass der bestehende Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 41/5 nicht eingeschränkt wird. Diese Voraussetzung sei durch den vorliegenden Entwurf aus verschiedenen Gründen nicht erfüllt.

Hinweis auf Immissionen des Autohauses: Zum einen erfolgt die Anregung, dass neben einem Hinweis auf Immissionen des Kirchengeläutes der Klosterkirche St. Magnus und der landwirtschaftlichen Nutzung in der Nachbarschaft

auch ein Hinweis auf die Immissionen des Autohauses aufgenommen werden sollte.

Abstandsflächenverkürzung: Weiterhin wird in der Stellungnahme die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Lärmschutzmaßnahme kritisiert. Diese könne nur im Umgriff des Bebauungsplanes gelten, eine Abstandsflächenverkürzung zum Nachbargrundstück, das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ liegt, sei dagegen nicht möglich.

Festsetzungen zum Immissionsschutz: Außerdem wird vorgebracht, dass die geplante Lärmschutzwand nicht ausreicht, um ein störungs- und konfliktfreies Nebeneinander zwischen bestehendem Gewerbebetrieb und geplanter Wohnnutzung zu gewährleisten. Dabei werden insbesondere Bedenken im Hinblick auf die Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahme geäußert. Es wird vermutet, dass im Obergeschoß der südlich an das Autohaus angrenzenden Baureihe kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist und für die geplanten Grundstücke im Südosten des Autohauses Lärmschutzmaßnahmen erforderlich seien. Statt der bisher der Berechnung im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Prognose der Immissionen des Autohauses sollten stattdessen die Angaben aus der Betriebsbeschreibung zum Autohaus (Betriebsbeschreibung vom 24.03.2009 sowie Ergänzungen aus der E-Mail vom 25.03.2009) zugrunde gelegt werden. Anschließend werden verschiedene aktuelle bzw. geplante Nutzungen auf dem Gelände des Autohauses beschrieben.

Typisierende Betrachtungsweise: In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass bei der Ermittlung der vom Betrieb des Autohauses ausgehenden Emissionen eine typisierende Betrachtungsweise zugrunde zu legen sei.

Einschränkung des Autohauses durch geplante Wohnnutzung: Anschließend wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bei Planung eines Wohngebietes angrenzend an einen bestehenden Gewerbebetrieb der Schutz des Wohnens infolge dieser „Situationsbelastung“ einen geringeren Stellenwert haben kann. Beeinträchtigungen, die innerhalb eines Wohngebiets nicht hinzunehmen wären, können in einer solchen Lage noch zumutbar sein. Umgekehrt folgt aus dem im Rücksichtnahmegebot angelegten Prinzip der Gegenseitigkeit aber auch, dass der Betreiber einer dem Immissionsschutzrecht unterliegenden Anlage nicht darauf vertrauen darf, vor Auflagen zum Schutz vor heranrückender Wohnbebauung vor Immissionen verschont zu bleiben. Auf Grund dessen wird befürchtet, dass der Betrieb des Autohauses durch Auflagen beschränkt wird.

Abwägungsgebot/Trennungsgrundsatz: Zudem wird in der Stellungnahme auf das Abwägungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung hingewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren sind dabei insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Autohauses auf uneingeschränkten Betrieb zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere die Lärmbelastungen durch den Betrieb zu behandeln. Außerdem sind Betriebserweiterungen in gewissem Umfang zu ermöglichen und Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen zu betrachten. Außerdem sei der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG zu berücksichtigen, demzufolge die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die derzeit geplanten Festsetzungen berücksichtigen die Belange des Autohauses nicht in ausreichendem Umfang. Es wird beantragt, im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens die Belange des Autohauses, den Betrieb ungehindert weiterzuführen, zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Hinweis zur Duldung von Immissionen: Aus landwirtschaftlicher Sicht wäre es außerdem zu begrüßen, wenn der Hinweis zur landwirtschaftlichen Nutzung im Bebauungsplan um einen Hinweis ergänzt werden könnte, dass Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft zu dulden sind.

Stellungnahme vom 30.07.2009 des Amtes 35, Immissionsschutz, zur Fassung vom 04.05.2009:

Von Seiten des Amtes 35, Immissionsschutz, besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung. Allerdings sollten allgemeine Ausführungen zur Belästigungswirkung von Lichtemissionen (müssten jeweils Lichtimmissionen heißen), die im konkreten Fall nicht untersucht wurden, besser unterbleiben. Ähnliches gilt für das Kirchengeläut (ebenfalls Immissionen), dessen Verträglichkeit nur festgestellt werden sollte, wenn tatsächlich sichergestellt ist, dass die Glocken zur Nachtzeit nicht läuten.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Hrn. Dartmann, Hrn. Thein, Fr. Rettenberger, Hrn. Harziger, Hrn. Remig, Hrn. Jedelhauser, Hrn. Haneberg und Fr. Ort bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Schlüter entgegnete, dass eine Versickerung im Planungsgebiet kaum möglich sein wird. Regenwasser wird voraussichtlich über die Kanalisation abgeführt.

Frau Martin erläuterte, dass die Lärmimmissionen der Autobahn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wahrscheinlich nicht überschreiten werden.

Frau Schlüter entgegnete, dass diese Situation in Kempten an mehreren Stellen auftritt. Die Grenzwerte werden rechtlich zwar eingehalten, können aber dennoch von den Bürgern als negativ empfunden werden. Im Bebauungsplan sollten künftige Bewohner deshalb auf diese Situation hingewiesen werden.

Herr Sieber führte aus, dass seines Wissens keine Überschreitungen der Grenzwerte vorliegen. Es wäre jedoch möglich, dies noch zu prüfen.

Herr Sieber appellierte in diesem Punkt an die gegenseitige Rücksichtnahme. Außerdem besteht für die Klosterkirche Bestandschutz. Es wäre jedoch möglich, diesen Punkt mit der Immissionsschutz-Behörde abzustimmen. Grundsätzlich trägt aber unter anderem auch die Klosteranlage zu der hochwertigen städtebaulichen Situation im Bereich des Planungsgebietes bei. Frau Schlüter ergänzte, dass auch von der angrenzenden Landwirtschaft Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen werden.

Frau Schlüter erklärte, dass im Zuge der Planung auch die Situation im Bereich der „Öschstraße“ neu geplant wurde. Die Bebauung entlang der „Öschstraße“ und das neue Baugebiet werden über einen Kanal aus Richtung Nordosten über den „Trilschweg“ und die „Lenzfrieder Straße“ an das Gesamt-Klärwerk angeschlossen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die zu erwartenden Auswirkungen bezüglich auftretender Lärm- und Licht-Emissionen und erforderlicher Maßnahmen wurden unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ abgearbeitet. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Das Schmutzwasser und das über die Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über den Anschluss des Zweckverbandes „Abwasserverband Kempten“ der Gruppenkläranlage Lauben/Heising zugeführt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Dem Hinweis wurde im Zuge der weiteren Planung entsprochen, die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird im Rahmen der Kaufverträge berücksichtigt. Für die Bauleitplanung bestand keine Relevanz.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 19.06.2009 des Amtes 35, Altlasten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 und vom 19.06.2009 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu), zur Fassung vom 04.05.2009:

Stellungnahme vom 05.06.2009: Dieser Hinweis wurde im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 19.06.2009: Im Rahmen der Erschließungsplanung ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des öffentlichen Straßenraumes über Straßensinkkästen in den Stauraum der Straße und anschließend in den Mischwasserkanal zu leiten. Auf Grund der o.g relativ schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes scheint der Aufwand einer Errichtung von Sickeranlagen mit Überlauf in den Mischwasserkanal als zu groß und somit unwirtschaftlich. Die genaue Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Zuge der weiteren Planung festgelegt, genauere Aussagen dazu im Bebauungsplan mussten und sollten zum damaligen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Die Begründung des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ wurde dahingehend ergänzt, dass die Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Straßenflächen erst im Rahmen der Bauausführung präzisiert wird. Die Ausführung von Zisternen mit Überlauf wurde durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Den späteren Grundstückseigentümern steht es somit frei, Zisternen auf ihrem Grundstück anzubringen und das gesammelte Regenwasser zu nutzen. Auf Grund der höheren Kosten der Installation einer Zisterne im Gegensatz zu anderen Versickerungssystemen sollte deren Anbringung auf den Grundstücken jedoch eine freiwillige Möglichkeit bleiben und den späteren Grundstückseigentümern nicht verbindlich vorgeschrieben werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 der rechtlichen Vertretung des benachbarten Autohauses, zur Fassung vom 24.07.2009:

Zu Hinweis auf Immissionen des Autohauses: Die Aufnahme eines solchen Hinweises in den Bebauungsplan war sinnvoll, um Bauinteressenten möglichst frühzeitig auf die Situation der Umgebung aufmerksam zu machen. Ergänzend war im Rahmen dieser Änderung auch ein Hinweis auf den benachbarten Golfplatz sinnvoll, von dem ebenfalls Lärmemissionen ausgehen (z.B. Geräuschteile der Abschläge der Driving Range und dem Rasenmäherbetrieb auf der Anlage). Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutz-Verordnung) durch den Golfplatz war gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Stadtplanung H. Sieber vom 08.04.2009 nicht zu erwarten. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis auf mögliche Immissionen des Autohauses und des Golfplatzes aufgenommen.

Zu Abstandsflächenverkürzung: Nach Rücksprache mit dem Bauordnungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) und Recherche in den einschlägigen Kommentierungen und Rechtssprechungen zu diesem Thema war die getroffene Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Nordwesten des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB zulässig.

Zu Festsetzungen zum Immissionsschutz: In der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 16.09.2009) wurden die Gewerbelärm-Immissionen auf der Grundlage der aktuellen Betriebsdaten inkl. zukünftiger Planungen des Autohauses „Kögl“ und der Erläuterungen des Stadtplanungsamtes Kempten (Allgäu) bzgl. der „Zulässigkeit von Betriebsabläufen aus planungsrechtlicher Sicht sowie auf Grundlage der Baugenehmigung des Autohauses“ vom 10.09.2009 auf das Planungsgebiet untersucht. Es zeigte sich, dass sich gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) festgestellten Überschreitungen der Bereich, in dem Überschreitungen auftreten, nach Osten verschoben und verkleinert hat. Grund sind die nun vorliegenden detaillierten Angaben zur Lage der Schallquellen. Die maßgeblichen Schallquellen befinden sich im östlichen Bereich des Betriebsgrundstückes des Autohauses „Kögl“. Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber sollte die in der schalltechnischen Untersuchung vom 08.04.2009 ermittelte Lärmschutz-Maßnahme in einer Länge von 55,00 m beibehalten werden, um einen höchstmöglichen Schutz der geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten. In der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurde somit aufgezeigt, dass die vorgeschlagene Lärmschutz-Maßnahme in einer Länge von 55,00 m und einer Höhe von 2,00 m bzw. 3,00 m ausreichend ist, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der geplante Wohnbebauung sowohl im Erdgeschoß als auch im 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß einzuhalten. Gemäß der Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 16.09.2009 erfolgt eine redaktionelle Anpassung der festgesetzten Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Nordwesten des Planungsgebietes.

Zu typisierende Betrachtungsweise: In der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) wurde für die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen des Autohauses ein allgemein gültiger Ansatz für Kfz-Werkstätten gewählt. Hierfür wurde die vom Hessischen Landesamt für Umwelt bereitgestellte Studie von „Emissionsdaten für Gewerbe- und Industriebetriebe“ he-

rangezogen. Diese gibt für die „Reparatur von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie für die Lackierung von Straßenfahrzeugen“ einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von $LW''=52$ bis 56 dB(A)/m^2 an. In der schalltechnischen Untersuchung wird für das gesamte Betriebsgelände des Autohauses „Kögl“ ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von $LW'' = 56 \text{ dB(A)/m}^2$ (worst-case-Annahme) tagsüber angesetzt. Diese flächenbezogenen Schall-Leistungspegel stellen somit eine begründete Datenbasis auch zur Prognose zukünftiger Lärmemissionen des Autohauses „Kögl“ dar. Für die Nachtzeit sind Einschränkungen auf Grund der bestehenden Umgebungsbebauung erforderlich. Deshalb wurden für die Nachtzeit die Schallemissionen des Autohauses ebenfalls durch eine Flächenschallquelle für das gesamte Betriebsgelände angesetzt. Der flächenbezogene Schall-Leistungspegel wurde so angesetzt, dass an dem nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort (hier: Immissionsort auf Fl.-Nr. 41; Gebietseinstufung: allgemeines Wohngebiet) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Daraus ergibt sich ein flächenbezogener Schall-Leistungspegel von $LW'' = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr). Dieser Ansatz stellt eine für ein Autohaus (inkl. Werkstatt) aus lärmschutztechnischer Sicht typisierende Betrachtungsweise dar.

Zu Einschränkung des Autohauses durch geplante Wohnnutzung: In der Baugenehmigung des Autohauses sind bereits immissionsschutztechnische Auflagen enthalten, wonach lärmintensive Arbeiten im Freien nicht zulässig und bei lärmintensiven Arbeiten in der Halle sämtliche nach außen führenden Fenster, Türen und Tore geschlossen zu halten sind.

zu Abwägungsgebot/Trennungsgrundsatz: Die Belange des Autohauses wurden im Rahmen der Planung von Anfang an berücksichtigt. Vom Büro für Stadtplanung H. Sieber wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Fassung 08.04.2009), in der die Auswirkungen des Betriebes auf das Planungsgebiet untersucht wurden. Da durch das Autohaus keine Bestätigung der erarbeiteten Betriebsbeschreibung erfolgte, wurde ein typisierender Ansatz gewählt, wobei auch betriebliche Erweiterungen des Autohauses berücksichtigt wurden. Auf Grund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgten Bestätigung der Betriebsbeschreibung durch das Autohaus (siehe oben) wurde eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bzgl. der Lärmimmissionen des Autohauses zum Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ vorgenommen (Fassung vom 16.09.2008), die auf den tatsächlichen Betriebsabläufen des Autohauses, den geplanten und genehmigungsfähigen Nutzungen, und den Nutzungen, die dem Autohaus aus rechtlicher Sicht für Erweiterungen gestattet werden können, beruhen. Es zeigt sich, dass sich gegenüber der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 08.04.2009) der Bereich, in dem Überschreitungen auftreten, nach Osten verschoben und verkleinert hat. Grund sind die nun vorliegenden detaillierten Angaben zur Lage der Schallquellen. Die maßgeblichen Schallquellen befinden sich im südöstlichen Bereich des Betriebsgrundstückes des Autohauses „Kögl“. In der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wird somit aufgezeigt, dass die vorgeschlagenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in einer Länge von 55,00 m und einer Höhe von 2,00 m bzw. 3,00 m ausreichend sind, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der geplanten Wohnbebauung sowohl im Erdgeschoß als auch im 1. und 2. Obergeschoß einzuhalten.

Wie oben beschrieben, ist es sinnvoll, Autohäuser bzw. KFZ-Werkstätten grundsätzlich in einem Gewerbegebiet (GE) anzusiedeln. Im vorliegenden Fall befinden sich in der Nachbarschaft des Autohauses jedoch bereits vorwiegend

zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Somit ist für den Bestand faktisch von einem Mischgebiet (MI) auszugehen (s.o.). Auch an der an das Autohaus angrenzenden, bereits bestehenden gemischten Bebauung dürfen die Orientierungswerte nicht überschritten werden. Somit ist durch die im Süden neu geplante Wohnbebauung keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung für den Betrieb des Autohauses zu erwarten.

Ein Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und (faktischem) Mischgebiet ist sinnvoll und wurde durch die getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Immissionsschutz verträglich gestaltet. Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit im Planungsgebiet „Lenzfried-Südost“ hinsichtlich der Lärmeinwirkungen gewährleistet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen den Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Um die möglichen Bauinteressenten möglichst frühzeitig auf das benachbarte Autohaus hinzuweisen, wurde außerdem ein Hinweis dazu in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem auch auf die möglichen Lichtimmissionen hingewiesen wird.

Durch den für die Berechnung im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ansatz, der auch Betriebserweiterungen des Autohauses im rechtlich zulässigen Umfang vorsieht und die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Planungsgebiet durch die Festsetzung geeigneter Immissionsschutz-Maßnahmen wurden beide der oben genannten Belange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und ein nachhaltiger und für alle Betroffenen gerechter Ausgleich geschaffen.

Gemäß der Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung vom 16.09.2009 erfolgte eine redaktionelle Anpassung der festgesetzten Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Nordwesten des Planungsgebietes.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Unter dem Hinweis zum Kirchengeläute wird ausgeführt, dass die Beeinträchtigungen durch deren Immissionen im gesetzlichen Rahmen zu dulden sind. Genauso ist es möglich, die Bauinteressenten darauf hinzuweisen, dass die Immissionen aus der benachbarten Landwirtschaft im gesetzlichen Rahmen geduldet werden müssen. Der Anregung wurde entsprochen und der Hinweis im Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 30.07.2009 des Amtes 35, Immissionsschutz, zur Fassung vom 04.05.2009:

Hinsichtlich möglicher Belästigung durch Lichtimmissionen dienen die Ausführungen im Umweltbericht als Hinweis für die späteren Grundstückseigentümer. Auch wenn keine näheren Untersuchungen diesbezüglich durchgeführt wurden, scheint es sinnvoll, diese auf die nachbarschaftliche Situation aufmerksam zu machen. Bezüglich der Geräuschimmissionen des Kirchengeläutes ist nach Rücksprache mit dem Kirchenpfleger der katholischen Kirche St. Magnus im Ortsteil Lenzfried festzustellen, dass während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) kein Glockengeläut stattfindet. Somit ist mit einer Verträglichkeit des Glockengeläutes mit der geplanten Wohnbebauung auszugehen.

Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Sokop:

Herr Sokop befürchtet eine Verschattung seines Grundstückes, da er dort eine Photovoltaik-Anlage betreibt. Er erkundigt sich, ob es möglich wäre, die Gebäude in diesem Bereich zu drehen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der überplante Bereich ist aus topographischer Sicht durch relativ starke Höhenunterschiede geprägt. Das Gelände steigt sowohl von Nordwesten nach Süden als auch von Nordosten nach Süden an.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung von Hrn. Sokop bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Herr Sieber erklärt, dass dieser Punkt in der weiteren Planung berücksichtigt wird.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der Topografie ist nicht bei allen zukünftigen Baukörpern eine Ausrichtung zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) auf 9 m² pro Grundstück zulässig.

Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Thein:

Herr Thein erkundigt sich, in welcher Planungsphase sich der Flächennutzungsplan derzeit befindet.

Er möchte darüber hinaus wissen, in welcher Richtung zukünftig mit einer baulichen Entwicklung zu rechnen ist. Außerdem möchte er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erläutert bekommen.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend (ein Baum liegt innerhalb des Plangebietes) befindet sich das gem. Art. 13d BayNatSchG kartierte Biotop „Baumreihen östlich Kloster Lenzfried“. Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) wird derzeit fortgeschrieben. Er wird voraussichtlich im Sommer 2009 rechtskräftig. Das Planungsgebiet ist darin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und östlichen Teil ist außerdem eine Fläche mit sehr hoher Erholungseignung ausgewiesen. Der Planbereich befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Die Darstellungen sonstiger Pläne sind nicht betroffen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung von Hrn. Thein bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Schlüter erklärt ihm, dass dieser auf Grund von Änderungen an anderen Flächen nochmals ausgelegt werden muss. Sie erklärt die Bedeutungen der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine weitere bauliche Entwicklung ist derzeit nach Nordosten in Richtung der „Bischof-Haneberg-Straße“ vorgesehen. Nach Süden ist derzeit keine Entwicklung geplant, grundsätzlich auszuschließen ist dies jedoch für die Zukunft nicht.

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der innerhalb der Vorhabensfläche geschützte Baum wurde als zu erhalten festgesetzt. Das Biotop erfährt durch das Vorhaben nur eine geringe Beeinträchtigung durch das nähere Heranrücken der Bebauung. Der Schutzstatus wird hierdurch nicht gefährdet. Bei Abschluss des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan dann aus der rechtskräftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Die Darstellungen sonstiger Pläne wurden nicht berührt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung kann temporär zu Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) führen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht gegeben.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes; Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Fassung vom 06.10.2009, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ im Bereich zwischen der „Öschstraße“, der „Lenzfrieder Straße“ und dem „Trilschweg“ sowie dem Golfplatz wie folgt berücksichtigt:

Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 04.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Schlüter, Stadt Kempten, Stadtplanungsamt:

Der in Aufstellung befindliche Flächenutzungsplan der Stadt Kempten wurde unter Auflagen durch die Regierung von Schwaben genehmigt. Die geforderten Änderungen müssen im Stadtrat behandelt werden. Anschließend erfolgen eine erneute öffentliche Auslegung sowie förmliche Behördenbeteiligung.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W) sowie als Sonderbaufläche (S) für ein Golfhotel dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich ist somit notwendig. Dazu kann die Stadt Kempten einen Ergänzungsantrag bei der Regierung von Schwaben stellen. Die im Zuge der Planung notwendige Änderung kann gleichzeitig mit der o.g. erneuten Verfahrensrunde behandelt werden. In diesem Falle wäre nur ein Verfahren zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes „Lenzfried“ bzw. zur Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Schlossgut Lenzfried“ erforderlich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Hr. Dartmann:

Herr Dartmann erkundigt sich, welche Höhe die Reihenhäuser zukünftig haben werden.

Stellungnahme vom 05.06.2009 der rechtlichen Vertretung des benachbarten Autohauses, zur Fassung vom 24.07.2009:

Zulässigkeit einer KFZ-Werkstatt in einem Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI)

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei einer Kfz-Reparaturwerkstatt um einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt, der grundsätzlich in einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO zulässig ist.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung von Hr. Dartmann bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Schlüter erklärt, dass die Reihenhäuser voraussichtlich 2 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß umfassen werden, also eine Höhe von maximal 10,00 m erreichen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 der rechtlichen Vertretung des benachbarten Autohauses, zur Fassung vom 24.07.2009:

Wie in der Stellungnahme beschrieben, ist es sinnvoll Autohäuser bzw. KFZ-Werkstätten grundsätzlich in einem Gewerbebetrieb (GE) anzusiedeln, da es sich dabei gemäß den einschlägigen Kommentierungen grundsätzlich um einen das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt. Im vorliegenden Fall befinden sich in der Nachbarschaft des Autohauses jedoch bereits vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Auch wenn für diesen Bereich kein Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist für den Bestand auf Grund der vorhandenen gemischten Bebauung also faktisch von einem Mischgebiet auszugehen. Auf Grund dessen dürfen die Belästigungen und Störungen durch das Autohaus den im Mischgebiet (MI) zulässigen Störgrad nicht überschreiten, damit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die bestehende Bebauung als einer der Planungsgrundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nachgekommen wird. Daran orientieren sich auch die Auflagen der Baugenehmigung des Autohauses. Demzufolge und auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Auflagen ist das Autohaus verpflichtet, die für ein Mischgebiet (MI) geltenden Grenzwerte einzuhalten (z.B. keine lärmintensiven Arbeiten im Freien). Ein Überschreiten dieser Werte würde der bestehenden Baugenehmigung widersprechen.

Die umgebende Bebauung des Autohauses ist als Mischgebiet (MI) einzustufen. Der dafür zulässige Störgrad darf durch den Betrieb des Autohauses und der KFZ-Werkstatt bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht überschritten werden.

Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hrn. Dartmann, Fr. Ort, Hrn. Harziger, Hrn. Keck und Hrn. Grosser:

Weiterhin fragt Herr Dartmann nach der geplanten Dachform für das Baugebiet.

Frau Ort möchte wissen, wie hoch die Einzelhäuser im Nordwesten voraussichtlich werden.

Frau Ort fragt weiter, ob es sich bei der Bebauung in diesem Bereich später um Einfamilienhäuser handeln wird.

Herr Harziger erkundigt sich, wie viel Abstand zwischen der Klostermauer und der geplanten Bebauung liegt.

Herr Keck erkundigt sich nach der Bedeutung der gestrichelten Fläche im Süden des Geltungsbereiches.

Herr Grosser fragt nach, von wem er ein Grundstück im Planungsgebiet erwerben kann.

Herr Grosser regt an, dass bei einem Verkauf durch die Stadt ein größerer Spielraum für die Bauherren gegeben sei.

Stellungnahme vom 09.06.2009 des Vermessungamtes Immenstadt i.A., Außenstelle Kempten (Allgäu), zur Fassung vom 04.05.2009:

Vom Vermessungsamt Immenstadt im Allgäu, Außenstelle Kempten (Allgäu) wird in der Stellungnahme vom 09.06.2009 angeregt, vor der cm-genauen Parzellierungsberechnung durch das Vermessungsamt die Umfangsgrenzen überprüfen bzw. abmarken zu lassen, insbesondere im Bereich der bisher unabgemarkten Grenzen im Süden und Osten des Planungsgebietes, die aus der Uraufnahme (aus dem 19. Jahrhundert) stammen und den heutigen Genauigkeitsvorgaben nicht entsprechen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerung von Hrn. Dartmann, Fr. Ort, Hrn. Harziger, Hrn. Keck und Hrn. Grosser bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Schlüter erläutert, dass Satteldächer festgesetzt werden sollen.

Frau Schlüter antwortet, dass dies zu dieser frühen Phase der Planung noch nicht feststeht.

Frau Schlüter bestätigt, dass es sich bei der Bebauung in diesem Bereich später um Einfamilienhäuser handeln wird.

Herr Sieber antwortet ihm, dass der Abstand bei etwa 25,00 m liegen wird.

Frau Schlüter erklärt, dass es sich dabei um einen Vorschlag des Büros Sieber handelt, um in Zukunft möglicherweise weitere Bebauung im Süden erschließen zu können. Die Fläche soll voraussichtlich im Besitz der Stadt bleiben und an die benachbarten Eigentümer verpachtet werden.

Frau Schlüter erklärt, dass die Vermarktung über die Firma Geiger und die BSG Allgäu laufen wird.

Herr Dalla Torre erläutert, dass sich Interessenten gerne bei der BSG Allgäu melden könne. Die Bauleitplanung wird voraussichtlich im Sommer abgeschlossen sein. Die Erschließung kann dann im Frühjahr 2010 erfolgen, die Bebauung im Sommer 2010. Vorgesehen ist, dass lediglich die Doppel- und Reihenhäuser durch die BSG Allgäu geplant werden. Im Bereich der Einzelhäuser können die Bauherren eigene Planungen verwirklichen. Abgeschlossen könnte die Bebauung möglicherweise im Jahr 2014 sein. Dann wird die Erschließungsstraße endgültig ausgebaut. Frau Schlüter ergänzt, dass ein Bedarf im Stadtteil Lenzfried nach Wohngebäuden gegeben ist.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 09.06.2009 des Vermessungamtes Immenstadt i.A., Außenstelle Kempten (Allgäu), zur Fassung vom 04.05.2009:

Dieser Hinweis wird im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt, hat jedoch für die Bauleitplanung keine Relevanz.

Erschließungsplanung/Verkehr, Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerungen von Hrn. Efinger, Fr. Jähmig, Hrn. Flieger, Fr. Steuerer und Hrn. Lurig:

Herr Efinger weist darauf hin, dass die Zufahrt zum Gebiet über den „Trilschweg“ sehr eng ist.

Bezüglich der Erschließung des Gebiets ist nachteilig, dass alle Fahrzeuge bis nach Osten fahren müssen, um zu wenden. Die Planung sollte auch die Möglichkeit vorsehen, die Straße als Aufenthalts- und Spiel-Raum zu nutzen. Desweiteren erkundigt sich Frau Jähmig, ob es möglich wäre, die Grundstücke nördlich der Straße von Norden zu erschließen, um eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Zuletzt regt sie an, einen verkehrsberuhigten Bereich für das Planungsgebiet vorzusehen.

Herr Flieger weist darauf hin, dass auf der „Lenzfrieder Straße“ bereits heute eine hohe Verkehrsbelastung besteht. Ein neues Baugebiet könnte diese Situation weiter verschlechtern.

Frau Steuerer erkundigt sich, ob im Jahr 2014 durch den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße noch einmal Kosten für die Bauherren entstehen.

Herr Lurig erkundigt sich, ob im Rahmen der Planung über eine zentrale Wärmeversorgung für das Gebiet nachgedacht wurde.

Stellungnahme vom 05.06.2009 der Allgäuer Überlandwerke GmbH, zur Fassung vom 04.05.2009:

Vom Allgäuer Überlandwerk GmbH werden in der Stellungnahme vom 05.06.2009 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Erschließung des Gebietes möglich ist und der notwendige Ausbauzustand der Straßen als Voraussetzung für die Kabelverlegung beschrieben. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden sollen, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird.

Stellungnahme vom 10.06.2009 des Betriebshofes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Vom Betriebshof wird in der Stellungnahme vom 10.06.2009 um Klärung gebeten, ob die private Grünfläche östlich des Spielplatzes über den Spielplatz oder über den Friedensweg erschlossen werden soll. Die erste Variante wäre aus Sicht des Betriebshofes nicht zu begrüßen.

Stellungnahme vom 22.06.2009 des Amtes 32, Verkehrsamt, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Amt 32 bringt in seiner Stellungnahme keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die vorgesehene Erschließung vor. Die für die 28 geplanten Wohneinheiten vorgesehenen 17 öffentlichen Stellplätze sind jedoch aus deren Sicht deutlich zu wenig. Darüber hinaus liegen 14 dieser Stellplätze im „Eingangsbereich“

reich“ der Erschließungsstraße. Deshalb sind für den nordöstlichen Bereich der 3 geplanten Längsparkplätze zusätzlich mindestens weitere 7 Parkplätze anzulegen, damit auch dieser Bereich entsprechend mit öffentlichen Parkflächen versorgt ist. Für die verkehrliche Ausgestaltung schlägt das Amt 32 die Ausweisung einer Tempo 30-Zone für diesen Bereich vor.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Äußerungen von Hrn. Efinger, Fr. Jähmig, Hrn. Flieger, Fr. Steuerer und Hrn. Lurig bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20.01.2009 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Frau Schlüter entgegnet, dass die Zufahrtssituation bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes vom Tiefbauamt geprüft wurde. Im Gebiet entstehen voraussichtlich etwa 50 neue Wohneinheiten. Auch im Rahmen der Planungen zum Golfhotel war die Zufahrt über den „Trilschweg“ geplant. Dieses wird jedoch nicht realisiert. Das Tiefbauamt wird sich im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu diesem Punkt äußern.

Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist grundsätzlich möglich. Dies sollte dann bereits bei der Planung der Straße durch eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes berücksichtigt werden. Bezüglich der Garagen erläutert Herr Sieber, dass in der vorliegenden Situation eine Erschließung durch zwei Straßen nicht sinnvoll ist. Frau Schlüter entgegnet, dass diese bereits in der Planung vorgesehen ist.

Herr Dalla Torre antwortete, dass durch den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße keine Kosten für die Bauherren entstehen. Er verneint dies. Frau Schlüter ergänzt, dass dies aber denkbar sei, wenn ein ausreichender Bedarf gegeben ist. Diese Frage wird im Rahmen der weiteren Planung geklärt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 der Allgäuer Überlandwerke GmbH, zur Fassung vom 04.05.2009:

Die genannten Punkte wurden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.06.2009 des Betriebshofes, zur Fassung vom 04.05.2009:

Die im Süden des Planungsgebietes „Lenzfried-Südost“ festgesetzte private Grünfläche, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche genutzt wird, wird im Eigentum der jetzigen Grundstückseigentümerin verbleiben. In deren Eigentum befinden sich auch die direkt östlich angrenzenden Flächen und der im Süden gelegene „Friedensweg“. Die Zufahrt zur privaten Grünfläche ist somit über die angrenzenden Grundstücke möglich. Eine Überfahung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zudem nicht möglich, da in diesem Bereich eine durchgehende Hecke festgesetzt ist, die die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche sicherstellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 22.06.2009 des Amtes 32, Verkehrsamt, zur Fassung vom 04.05.2009:

Im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 wurde die Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich beschlossen.

Im Zuge der Umplanung wird die Stellplatzsituation nochmals überprüft. Um die angestrebte Verringerung der Geschwindigkeit der Pkw zu erreichen, wurden an verschiedenen Stellen im Straßenraum Verengungen vorgesehen, die teilweise auch als Stellplätze genutzt werden können. Insgesamt ergeben sich durch diese Umplanung eine größere Zahl an Stellplätzen und deren gleichmäßigere Verteilung im Straßenraum. Die genaue Lage der Stellplätze steht zum momentanen Zeitpunkt noch nicht fest und wird erst im Zuge der weiteren Planungen konkretisiert. Auf Grund dessen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ um eine textliche Festsetzung ergänzt, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 19 Stellplätze anzulegen und mindestens 16 Bäume zu pflanzen sind. Darüber hinaus sind im Bereich der privaten Grundstücke für jede Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen, was für die Unterbringung der Fahrzeuge eines Haushaltes üblicherweise ausreicht. Die Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche stehen somit in großen Teilen für Besucher zur Verfügung. Durch die im Rahmen der Umplanung zum verkehrsberuhigten Bereich zusätzlichen öffentlichen Stellplätze und deren gleichmäßigere Verteilung im Straßenraum sowie durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung für die privaten Grundstücke ist im Bereich des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ ein ausreichendes Angebot an Parkflächen gegeben.

Der Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ wird entsprechend dem Beschluss im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 so geändert, dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden kann. Gleichzeitig wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 19 Stellplätze anzulegen und mindestens 16 Bäume zu pflanzen sind.

Um eine Verbesserung der Wohnqualität im Baugebiet „Lenzfried-Südost“ zu erreichen, wurde im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 die Ausweisung der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ wurde entsprechend dem Beschluss im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 so geändert, dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden kann.

Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 28.05.2009 des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, zur Fassung vom 04.05.2009:

Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz nennt in seiner Stellungnahme vom 28.05.2009 verschiedene allgemeine Forderungen, die in die Bauleitplanung mit einfließen sollen. Insbesondere soll bei der künftigen Löschwasserversorgung verstärktes Augenmerk im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit (gelieferte Menge) und auf ausreichende Druckverhältnisse der Leitungen (Druckerhöhungspumpen, Hochbehälter, etc.) gelegt werden. Dadurch ließen sich aufwändige und teure Bauten von kleineren Löschwasserbehältern vermeiden. Es wird auf ein DVGW-Arbeitsblatt Bezug genommen, und die Rahmenbedingungen und die notwendige Bereitstellungsmenge für Löschwasser beschrieben. Als Entnahmestellen sollen 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. Zur Erschließung des Baugebietes wurde mit dem KKK Kempten die Anordnung von zwei Überflurhydranten im Planungsgebiet vereinbart. Gemeinsam mit dem vorhandenen Hydranten im Bereich „Trilschweg“/„Golfparkplatz“ kann die Entfernung von max. 100 m zum Objekt eingehalten werden.

Bei der Planung der Grundstücke ist laut der Stellungnahme 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. 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. Außerdem wird wiederum auf eine Richtlinie verwiesen, die bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind laut der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz 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. Weiterhin ist bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 BayBO).

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 28.05.2009 des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz, zur Fassung vom 04.05.2009:

Die übrigen Hinweise wurden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde die genaue Stellung der Gebäude noch nicht festgesetzt. Der Hinweis wird deshalb erst im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt, wenn entsprechende Bauanträge eingereicht werden.

Im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 wurde beschlossen, die Erschließungsstraße im Bebauungsplan-Gebiet „Lenzfried-Südost“ als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Durch die Änderung der Erschließungsstraße zum verkehrsberuhigten Bereich wurde zumindest in Teilbereichen eine Durchfahrtsbreite von 6,00 m unterschritten. Diese Planung zur Gestaltung des Straßenraumes als verkehrsberuhigter Bereich wurde mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abgestimmt, das grundsätzliches Einverständnis mitgeteilt und um weitere Einbindung im Rahmen der weiteren Planung gebeten hat. Die notwendigen Kurvenradien für die öffentliche Verkehrsfläche wurden im Rahmen der Erschließungsplanung mittels Schleppekurven ermittelt. Die Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche wurde im Rahmen der Ausführungsplanung nach den allgemein anerkannten Regeln der

Technik ermittelt. Die Ausführungsplanung der Erschließungsstraße wird in Abstimmung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz erfolgen. Der Bebauungsplan „Lenzfried-Südost“ wurde entsprechend dem Beschluss im Verkehrsausschuss der Stadt Kempten vom 13.07.2009 so geändert, dass die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich realisiert werden kann.

Land- und Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestehen erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“, wie es auch schon in der Stellungnahme zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes dargelegt wurde. In dieser Stellungnahme wurde ausgeführt, dass im Bereich Lenzfried der Landwirtschaft in der letzten Zeit bereits zahlreiche Flächen verloren gegangen seien. Bei den durch die Planung betroffenen Landwirten handelt es sich um zukunftsfähige Betriebe, die in den letzten Jahren alle neu in Stallgebäude investiert haben. Da auch in den umliegenden Gemeinden landwirtschaftliche Flächen stark umkämpft sind, dürfte es sehr schwierig für die Betriebe sein, äquivalente Ersatzflächen zu bekommen.

Bereitstellung von Ersatzflächen

Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit durch einen Landwirt bewirtschaftet. Er ist auf Grund der Flächenbindung der Viehhaltung besonders auf seine Flächen angewiesen, weswegen es dringend erforderlich ist, ihm ein entsprechend große und gleichwertige Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen.

Berücksichtigung bzw. Abwägung des Stadtrates:

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 05.06.2009 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zur Fassung vom 04.05.2009:

Der Belang wurde bereits in den Stadtratssitzungen vom 12.10.2006 und vom 13.12.2007 abgewogen. (Die Neuausweisung der Wohnbauflächen ist auf den Bereich in Tallage begrenzt, dessen Bodenqualität durch Vernässung vergleichsweise stark eingeschränkt ist. Die Landwirtschaft wird somit in einem möglichst geringen Umfang eingeschränkt. Die Wohnbauflächenausweisung beschränkt sich zudem aus Rücksicht auf die Landwirtschaft und den erforderlichen Lärmschutz auf eine Mindestflächengröße, die erforderlich ist, um den Ortsteil für die nächsten 15 Jahre zu stärken.)

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurde abgewogen, dass sich die Wohnbauflächenausweisung im Süden von Lenzfried aus Rücksicht auf die Landwirtschaft nur auf die Flächen beschränken soll, die erforderlich sind, um den Ortsteil für die nächsten 15 Jahre zu stärken. Durch die vorliegende Bebauungsplanung soll der südwestliche Teil der im derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Bereich Lenzfried für eine bauliche Entwicklung erschlossen werden. Die von

der vorliegenden Planung betroffenen Grundstücke befinden sich derzeit nicht im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu) und werden auch nicht von der Stadt erworben. Auf Grund dessen besteht auch nicht die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Grundstücksverhandlungen. Laut Aussage der BSG Allgäu eG wurde im Rahmen der Gespräche mit der Grundstückseigentümerin nicht um entsprechende Ersatzflächen gebeten. Auch im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 BauGB, an welchem der Landwirt anwesend war, wurden diesbezüglich keine Aussagen getroffen. Die Beschaffung von Ersatzflächen für den Landwirt erscheint deshalb im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit zur Beschaffung von Ersatzflächen scheint im vorliegenden Fall nicht gegeben.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Der ehemals eigenständige Stadtteil Lenzfried ist geprägt durch stabile und funktionsfähige Strukturen. Einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Stärkung seiner insgesamt positiven Entwicklung kann die Ansiedlung jüngerer Bevölkerungsschichten leisten. Da entsprechende Wohnflächen-Angebote in Lenzfried bisher fehlen, wurde das Gebiet zwischen der Klosteranlage „St. Magnus“ und der „Bischof-Haneberg-Straße“ in den derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (W) aufgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lenzfried-Südost“ wird ein erster Bauabschnitt dieses Bereiches verwirklicht. Die östlich angrenzende Fläche steht derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden sowohl innerhalb des bebauten Bereiches von Lenzfried als auch am nördlichen und östlichen Ortsrand sowie im Süden Flächenalternativen untersucht. Im Ergebnis stehen in und um Lenzfried kaum Flächen für die weitere bauliche Nutzung zur Verfügung. Ein neues Angebot an Bauflächen kommt daher nur im Bereich der Vorhabensfläche in Betracht. Für den überplanten Bereich bestanden zudem von Seiten der Grundstücks-Eigentümer bzw. des Investors konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfragen zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht.

Eigenschaften und Qualitäten des gewählten Standortes:

Das Planungsgebiet zeichnet sich zum einen durch seine ruhige, landschaftlich attraktive Lage am Ortsrand aus. Gleichzeitig sind durch die Nähe zum Zentrum des Stadtteils Lenzfried wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfes fußläufig erreichbar. Ein ÖPNV-Anschluss in die Innenstadt von Kempten (Allgäu) ist über die Bus-Linie 62 ebenfalls vorhanden.

Vorentwurfs-Alternativen:

Folgende alternative Pläne wurden im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet:

Alternative 1



Alternative 1.1



Alternative 2



Alternative 2.1



Alternative 3



Alternative 3.1



Alternative 3.2



Stadt Kempten (Allgäu) Bebauungsplan "Lenzfried" und								
1. Änderung des Bebauungsplanes "Golfplatz Schlossgut Lenzfried"								
Büro für Stadtplanung H. Sieber Lindau/B. 19.02.2009								
Kennwerte								
	Alt. 1	Alt. 1.1	Alt. 2	Alt. 2.1	Alt. 3	Alt. 3.1	Alt. 3.2	
Flächen	Bruttobaufläche (Geltungsbereich)	22.785	27.523	27.239	26.972	27.707	23.255	23.255
	Nettobaufläche (Summe Baugrundstücke+private Erschließung) in m ²	15.954	16.666	15.944	16.579	16.644	17.176	17.023
	Verkehrsfläche versiegelt in m ²	2.963	2.969	3.018	3.063	2.915	2.489	2.558
	Verkehrsfläche unversiegelt in m ²	679	654	525	546	429	360	414
	Verkehrsfläche gesamt in m ²	3.642	3.623	3.543	3.609	3.344	2.849	2.972
	öffentliche Grünfläche in m ²	1.288	1.072	1.473	505	2.778	2.764	2.794
	Anschlussfläche Klostergarten in m ²	1.198	1.144	1.175	1.175	0	0	0
	Retentionsbecken in m ²	702	576	0	0	0	0	0
	Summe öffentl. Fläche (Verkehrfl. + Grünfl. + Anschlussfl.)	6.830	6.415	6.191	5.289	6.122	5.613	5.766
	Ausgleichsfläche in m ²	0	4.442	5.104	5.104	4.941	466	466
Gebäude	Zahl der Einzelhäuser	11	12	14	15	15	16	16
	Zahl der Doppelhaushälften	8	8	12	12	16	14	14
	Zahl der Reihenelemente	24	27	20	20	20	20	20
	Zahl der Geschosswohnungsgebäude	0	0	0	0	0	0	0
	durchschnittliche Grundstücksgröße in m ²	371	355	347	353	326	344	340
Kennzahlen	Summe Geschossflächen in m ²	8.740	9.520	9.800	10.100	10.900	10.800	10.800
	Nettobaufläche/Bruttobaufläche	70,0%	60,6%	58,5%	61,5%	60,1%	73,9%	73,2%
	öffentliche Fläche/Bruttobaufläche	30,0%	23,3%	22,7%	19,6%	22,1%	24,1%	24,8%
	Grünfläche /Bruttobaufläche	5,7%	3,9%	5,4%	1,9%	10,0%	11,9%	12,0%
	Grünfläche +Anschlussfläche Klostergarten/Bruttobaufläche	10,9%	8,1%	9,7%	6,2%	-	-	-
	Verkehrsfläche/Nettobaufläche	22,8%	21,7%	22,2%	21,8%	20,1%	16,6%	17,5%
	Geschossflächenzahl (BauNVO 90)	0,55	0,57	0,61	0,61	0,65	0,63	0,63
	Geschossflächenzahl (BauNVO 90)	0,38	0,35	0,36	0,37	0,39	0,46	0,46
Geschossflächen/Bruttobaufläche	38,4%	34,6%	36,0%	37,4%	39,3%	46,4%	46,4%	

Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung	gewählte Festsetzungen	Begründung der Auswahl
allgemeines Wohngebiet (WA), reines Wohngebiet (WR)	allgemeines Wohngebiet (WA)	Für das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Reduzierung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit sollen Fehlentwicklungen vermieden werden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebiets teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch die direkte Nachbarschaft zu der Klosterkirche „St. Magnus“ weist der Standort grundsätzlich eine Vorprägung für kirchliche und kulturelle Zwecke auf. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebiets-Charakter vom Grundsatz her zu unterlaufen. Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen). Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür.
Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, Geschosflächenzahl (GFZ)	Grundflächenzahl (GRZ), Geschosflächenzahl (GFZ)	Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festge-

setzten Werte von 0,30 im Bereich des Typs 1, 0,35 bei Typ 2 und 0,40 für die Typen 3 und 4 befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Norden anschließenden Bebauung bzw. an den Maßgaben einer flächensparenden Bauweise. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 (Typ 1), 0,7 (Typ 2)

<p>Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen</p>	<p>Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) in m ü.NN</p>	<p>bzw. 1,2 (Typen 3 und 4) ermöglicht eine zweigeschoßige Bauweise bei gleichzeitiger Einhaltung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).</p>
<p>offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise</p>	<p>abweichende Bauweise</p>	<p>Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen in m ü.NN ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschoßen.</p>
<p>Dachform: SD, FD, WD, PD, ZD, TD, keine Festsetzung</p>	<p>SD</p>	<p>Die festgesetzte abweichende Bauweise kann als Einzelhaus (Typ 1), als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2), bzw. als Hausgruppe (Typen 3 und 4) umgesetzt werden. Die abgestufte Festsetzung der Länge von Hauptgebäuden zwischen 18,00 m bei Typ 1, 20,00 m bei Typ 2, 22,00 m bei Typ 3 und 25,00 m bei Typ 4 trägt der Lage des Planungsgebietes am Ortsrand Rechnung. Dabei sind in den zentralen Bereichen im Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung kompakte Bauweisen wie Hausgruppen oder Doppelhäuser sinnvoll. Zur freien Landschaft hin ist dagegen eine Begrenzung der Gebäudegrößen erforderlich. Die festgesetzten Längen von Hauptgebäuden ermöglichen dabei eine moderne Bauweise, ohne die umgebende Bebauung städtebaulich zu beeinträchtigen. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus bzw. als Hausgruppe sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.</p> <p>Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Garagen und Carports. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher</p>

Regelungen zu
Dachaufbauten,
Verzicht auf Rege-
lungen hierzu

Regelungen zu
Dachaufbauten

Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel-, oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit nicht bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgaupen 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.

Regelungen zu
Dachüberständen,
Verzicht auf Rege-
lungen hierzu

Regelungen zu
Dachüberständen

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