

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Lenzfried – Kloster der Armen
Schulschwestern“

im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Gerhardin-
gerweg und Bebauung Klosterwiese

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

12.05.2010

05.08.2010

12.10.2010

15.03.2011

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
2.1	Festsetzungen.....	1
2.2	Örtliche Bauvorschriften	1
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	1
3	Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Bestandteile.....	2
	§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	2
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	2
	§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB).....	2
	§ 5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	3
	§ 6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	4
	§ 7 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	4
	§ 8 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	4
	§ 9 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	5
	§ 10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	5
	§ 11 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	5
	§ 12 Zugangsrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu), GFR 1 und zugunsten des Grundstückes Gerhardingerweg 1, GFR 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	6
	§ 13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
	§ 14 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	6
	§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB).....	8
4.3	Örtliche Bauvorschriften	9
	§ 16 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).....	9
	§ 17 Stauraum vor Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	10
	§ 18 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	10
	§ 19 Geländegestaltung / Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	11
4.4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11
	Altlastenkataster	11
	Sicherung der zu erhaltenden Gehölze während der Bauzeit	11
	Denkmalschutz	12

5	Begründung	13
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
	FNP / LP	13
5.2	Plangebiet	13
	Lage / Größe / Geltungsbereich	13
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	13
5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	14
	Art der baulichen Nutzung	15
	Maß der baulichen Nutzung	15
	Bauweise	16
	Überbaubaren Grundstücksflächen	16
	Zahl der Wohnungen	17
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen	17
	Abstandsflächen	18
	Geh- und Fahrtrechte	18
	Immissionsschutz / Altlasten	19
	Ver- und Entsorgung	19
	Örtliche Bauvorschriften	21
	Belange des Brandschutzes	22
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	23
	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
	Grünordnung	24
5.5	Kenndaten der Planung	24
5.6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	25
	5.6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	25
	5.6.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze	25
	5.6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung	26
	5.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	31
	5.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	32
	5.6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	32
	5.6.7 Monitoring	32
	5.6.8 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft /Bilanzierung	33
	5.6.9 Zusammenfassung	35
6	Anlagen	35

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

2.1 Festsetzungen

2.2 Örtliche Bauvorschriften

2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3 Verfahrensvermerke nach § 13 BauGB

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwester“ 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 zur Neuregelung des Wasserrechts (WRNG) vom 31.07.2009 (BGBl.I S. 2585)

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS.58, BGBl. III 213-1-6)

Bayerische Bauordnung

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28.08.2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl. S. 588)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 18.373 m² im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Gerhardingerweg und Bebauung Klosterwiese (Flst. Nrn. 51, 51/2, 53, 61, 61/6, ein Teilbereich des Flst. Nr. 63 und Flst. Nr. 75/2 Gemarkung St. Mang).

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwestern“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 15.03.2011.

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

Der Bebauungsplan „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwestern“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7, 8, 9 BauGB)

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA 1 bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 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 BauNVO werden für den Bereich WA 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit WA 2 bezeichneten Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

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

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene GRZ von 0,4 wird jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Eintragung in der Planzeichenerklärung der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
Im Bereich „C“ ist zudem jeweils im Dach- und Untergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig.

Wandhöhe WH

Die zulässige maximale traufseitige Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut (bei Flachdach OK Attika), gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

Die zulässige Wandhöhe beträgt in Grundstücksabschnitten die im Bebauungsplan mit:

- „A“ gekennzeichnet sind, bei Satteldächern 6,00 m
- „B“ gekennzeichnet sind, bei Flachdächern 9,00 m
- „C“ gekennzeichnet sind, bei Sattel- und Walmdächern 7,00 m
- „E“ gekennzeichnet sind, bei Sattel- und Walmdächern 6,00 m

Die zulässige Wandhöhe muss in dem mit „D“ gekennzeichnetem Grundstücksabschnitt in Trauf- und Firsthöhe an die Bestandsgebäude angepasst werden.

Firsthöhe FH

Die zulässige maximale Firsthöhe beträgt für den mit „A“ gekennzeichneten Bereich maximal 8 m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis Oberkante First.

§ 6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die zulässige Bauweise richtet sich nach der Bebauungsplanzeichnung:
Auf den mit WA 1 bezeichneten Bauflächen gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
Auf den mit WA 2 bezeichneten Flächen gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Hausformen mit Längen über 50 m.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 7 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten grundsätzlich die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO.
Entsprechend der Planzeichnung können die Abstandsflächen nach Art. 81 BayBO im

- nördlichen Bereich „A“ an den östlichen Grundstücksgrenzen
- westlichen Bereich „A“ an den östlichen Grundstücksgrenzen zu der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße

bis auf einen Abstand von 2,00 m reduziert werden.

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

Bereiche A, B, E:

Garagen und Carports sind nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.

Bereich C:

Tiefgaragen sind, neben der dafür vorgesehenen Fläche, auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bereich D:

Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Stellen zulässig.

Ausnahmsweise sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) Stellplätze auch im Innenhof des Klosters zulässig.

Die Art und Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist gemäß der Planzeichnung zu übernehmen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils gültigen Fassung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den mit

- „A“ und „B“ gekennzeichneten Bereichen nur innerhalb der Umgrenzungsflächen für Garagen und Carports zulässig.
- „C“, „D“ und „E“ gekennzeichneten Bereichen mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

§ 9 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Einzelhäuser im Bereich WA 1 sind je Haus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 10 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

10.1) Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das innerhalb der Freiflächen des Baugebiets (Baugrundstücke) und der privaten Verkehrsflächen entstehende Niederschlagswasser ist, wenn dies aufgrund der Sickerfähigkeit, Altlastenfreiheit und Grundstückssituation möglich ist, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern. Die Entsorgung von Niederschlagswasser ist vorrangig von der Untergrundbeschaffenheit abhängig. Ist der Boden sickerfähig, aber keine Flächen vorhanden, kann auch in Rigolen oder Sickerrohren und in Ausnahmefällen punktuell in Schächten versickert werden. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser darf auch an einen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

10.2) Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für Stellplätze (vgl. § 7 der Satzung) sowie Zufahrten und andere untergeordnete Wege versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sogenannten 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).

§ 12 Zugangsrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu), GFR 1 und zugunsten des Grundstückes Gerhardingerweg 1, GFR 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der denkmalgeschützten Mauer ist ein Zugangsrecht (GFR 1) zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) festgesetzt. Dieser ca. 1,50 m breite Bereich ist von Nebenanlagen und Baumpflanzungen freizuhalten. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Sie für Instandsetzungsarbeiten entlang der denkmalgeschützten Nordmauer entfernt werden können.

Im Durchgangsbereich zwischen den Anwesen Gerhardingerweg 1 und Gerhardingerweg 3 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anwohner des Anwesens Gerhardingerweges 1 festgesetzt.

§ 13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwwestern“ sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Das Planungsgebiet befindet sich planungsrechtlich außerhalb eines gültigen Bebauungsplangebiets und muss deshalb als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) bewertet werden.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb im Ökokonto der Stadt Kempten im Bereich Lagemanns nachgewiesen und dem Eingriff des Bebauungsplans zugeordnet. Nach der Berechnung im Umweltbericht ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.885 m².

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

Private Grünflächen:

Zur Gestaltung der privaten Grundstücke sind nur heimische Obstbäume und Sträucher zulässig.

Empfohlene Pflanzgröße:

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

Sträucher:

Am la	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Co ma	Cornus mas	Kornelkirsche
Co sa	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Co av	Corylus avellana	Waldhasel
Co di	Cotoneaster dielsianus	Graue Strauchmispel
Cr mo	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Eu eu	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ke ja	Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Li vu	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lo xy	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ph co	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ri al	Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere

Ro ca	Rosa canina	Hundsrose
Sa ca	Salix caprea	Salweide
Sa ni	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Sy vu	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Vi la	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Vi op	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

Fachgerechte Freiflächengestaltungspläne lassen eine größere Pflanzenvielfalt zu.

Nicht gestattet sind Hecken mit Nadelgehölzen (z.B. Thuja).

Baumpflanzungen:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Höhensituation und Pflanzmaßnahmen vorzulegen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen.

Baumpflanzungen im Bereich WA 1:

Je Grundstück sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen, welche bei Abgang zu ersetzen sind.

Anpflanzungen im Bereich WA 2:

Auf der westlichen privaten Grünfläche des WA 2 (Bereich zwischen Klosterinnenhof und WA 1) sind Gehölze zu pflanzen, welche bei Abgang zu ersetzen sind.

Gehölze:

Haselnuß	Corylus avellana
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguineum
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehdorn	Prunus spinosa

Insgesamt sind ca. 40 Sträucher zu pflanzen. 20% der Gehölze sind der Art entsprechend als Solitärgehölze zu pflanzen. Geeignete Arten, wie Feldahorn, können auch punktuell als Bäume gepflanzt werden.

Öffentliche Grünflächen:

Der südliche Parkbereich ist aufzuwerten indem der alte Baumbestand zu erhalten und zu pflegen, und teilweise zu dicht stehende Bäume und Gehölzgruppen, bevorzugt Nadelbäume, entfernt werden. Um den Baumbestand stabil zu halten sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen. Das vorhandene Wegenetz ist an das Baugebiet und die angrenzende Ostbahnhofstraße anzuschließen. Bestehende Regenwasserverrohrungen sind als naturnah angelegter Wasserlauf auf eine Länge von ca. 50 m zu öffnen, sofern dies ohne erheblichen technischen Mehraufwand erreicht werden kann.

Verkehrsgrünfläche im Bereich des Fußweges zwischen Neubaugebiet und Gerhardingerweg

Zur Durchgrünung des Hangbereiches sind 4 heimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen (siehe obige Pflanzliste). Die Standorte sind verschiebbar.

Baumbestand

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern, zu entwickeln und bei Abgang in möglichst gleichwertigem Maße zu ersetzen.

§ 15 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO mit einer max. Höhe über NN, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossrohfußboden, festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf maximal 0,5 m über das Gelände hervortreten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften bilden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Konkretisierung zu den grundsätzlich geltenden Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung (Stadtbildsatzung).

Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und deren Erscheinung im öffentlichen Raum zu bewahren.

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

Dachform / Dachneigung / Dachüberstand:

Im Bereich:

- „A“ sind symmetrische Satteldächer
 - „C“ und „E“ sind symmetrische Sattel- und Walmdächer
- mit einem Dachüberstand von maximal 0,50 m zulässig.

Im Bereich „B“ sind nur Flachdächer zugelassen. Das oberste Geschoss wird als Penthausgeschoss ausgeführt. Es muss um min. 2,00 m von der Westwand des Gebäudes Richtung Osten abgerückt werden.

Im Bereich „D“ ist die Dachform an den Bestand des Einzeldenkmales anzugleichen.

Bei Garagen und Carports sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung beträgt im Bereich „A“ 18° bis 22° und im Bereich „C“ 35-40°. Für das Einzeldenkmal im Bereich „D“ ist die Dachneigung dem Bestand anzupassen.

Dachneigungen der Satteldächer von Garagen bzw. Carports sind maximal bis zur Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

Dachmaterialien:

Für Satteldächer sind unlasierte rote bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig. Flachdächer sind als extensiv begrünte Flächen auszuführen.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Bereich WA 1, ausgenommen „E“, unzulässig. Für den Bereich WA 2 sind Dachaufbauten (Dachgauben) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- 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)
- bis maximal 1/3 der Dachlänge

Für Dachaufbauten sind neben Ziegeldeckungen aus Ziegel- und Betonstein auch Dachdeckungen aus Titanzink oder beschichteten Blechen zulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen:

Sie sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) integriert zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung nicht zulässig.

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Kempten (Allgäu) sind bei Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren, unter Einhaltung eines Abstandes zur Attika sowie einer Höhenbegrenzung, zulässig.

§ 17 Stauraum vor Garagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Entsprechend der Planzeichnung ist der minimale Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche im nördlichen Bereich „A“ auf min 1,00 m festgesetzt. Im Bereich „B“ und dem westlichen Bereich „A“ ist ein minimaler Abstand von 3,00 m festgesetzt.

Garagen müssen über freie Zufahrtsmöglichkeiten verfügen, die von Einfriedungen (z.B. Gartentor, Pfosten etc.) zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche freizuhalten sind.

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

Zulässige Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, geschnitten bis zu einer Höhe von 1,10 m sowie Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,10 m.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Ergänzung der bestehenden Klostermauer ist in Material, Gestaltung und Höhenlage an die vorhandene Mauer anzugleichen. Die bestehende westliche Klostermauer ist zu erhalten.

§ 19 Geländegestaltung / Stützmauern (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch, ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände übergeht.

Ausnahmsweise kann, bei ungünstigem Geländeverlauf, der Höhenunterschied durch eine Stützmauer von max. 1,00 m Höhe erfolgen.

An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Lichtgräben zur Belichtung von Kellergeschossen sind nicht zulässig.

Am östlichen Übergang zw. WA 1 und WA 2 wird die Oberkante Stützmauer auf 720 m ü. N.N. festgesetzt.

4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen. Sollten bei Baumaßnahmen wider erwarten Altlasten auftreten ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt- und Naturschutz einzuschalten.

Im nördlichen Bereich des Klosterhofes sowie nördlich des Anwesens Gerhardingerweg 1 können sich Heizöllageranlagen befinden. Im Falle eines Rückbaus müssen die geltenden wasserrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu benachrichtigen.

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“.

Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich von zu erhaltenden Bodendenkmälern („Kloster des Spätmittelalters und der Neuzeit“).

Folgende Nebenbestimmungen sind bei einer Überplanung der Baudenkmäler zu beachten:

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/medien/vorg_doku_arch_ausg.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.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sämtliche Einzeldenkmäler gekennzeichnet. Dazu zählen das ehemalige Franziskanerinnenkloster im Osten des Planungsgebietes, die Klosterkapelle St. Anna sowie der kleine Saalbau. Die gesamte nördlich angrenzende barocke Klostermauer ist ebenfalls als schützenswert festgesetzt.

Bei Baumaßnahmen sowie bei Bauvorhaben, die sich in unmittelbarer Nähe davon befinden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen des gesamten Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan sind im Geltungsbereich einige amtlich kartierte Biotope und Sichtachsen zu historischen Bauwerken verzeichnet. Da die Biotope durch die Planung nicht vollständig erhalten werden können, ist ein entsprechender Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinn erforderlich.

Die Sichtachsen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern die Blickbeziehungen zu den historischen Bauwerken noch verbessert.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwwestern“ wird im Norden durch die denkmalgeschützte Mauer begrenzt. Im Osten erstreckt er sich entlang des Gerhardingerweges bis zu den Flächen der Mädchenrealschule. Im Süden bilden die Flächen der Parkanlage den Abschluss. Die Ostbahnhofstraße begrenzt den Geltungsbereich im Westen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,8 ha.

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Plangebiet wird wesentlich durch die nach Westen orientierte Hanglage geprägt. Das natürliche Gelände steigt dementsprechend von Westen nach Osten vergleichsweise stark an. Im Bereich der Ostbahnhofstraße entwickelt sich das Gelände von ca. 713 m über N.N. auf ca. 730 m über N.N. am Gerhardingerweg.

Zudem gibt es einen Anstieg in Richtung der südlichen Parkanlage. Die ursprünglichen topographischen Gegebenheiten sind aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzungen stark angepasst worden. Im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes wurde das natürlich ansteigende Gelände geebnet und die vorhandene Tennenauffahrt aufgeschüttet.

Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

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 Nachverdichtung dieser städtischen Grünfläche mit großzügiger Einfamilienhausbebauung sein. Da entsprechende Wohnflächen-Angebote in Lenzfried fehlen, wurde im Bereich zwischen Ostbahnhofstraße, Gerhardingerweg und Bebauung Klosterwiese im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die geplante Wohnbaufläche aufgenommen.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage im Stadtteil aus. Neben den wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind auch ländliche Strukturen, die der Erholung dienen, problemlos fußläufig erreichbar.

Ein ÖPNV-Anschluss in die Innenstadt von Kempten (Allgäu) ist ebenfalls vorhanden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit Einzelhäusern sowie der Erhalt des südlich vorgelagerten Parkbereiches. Berücksichtigt wird hierbei die, im Plangebiet zentral gelegene, Klosteranlage. Eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnbebauung und Nachnutzung der Klosterräumlichkeiten soll durch die Planung ermöglicht werden. Zurzeit werden Teile des Klosters noch von der benachbarten Maria-Ward-Realschule genutzt. Die ursprünglich vorgesehene Nutzungszeit zwischen Maria-Ward und der Diözese Augsburg, auch für den Pavillonbau am Gerhardingerweg, läuft 2014 aus. Obwohl der Schulstandort aus Sicht der Stadtentwicklung grundsätzlich sehr begrüßt ist, ist die Weiterführung der schulischen Nutzung in Teilen des Klostergebäudes noch nicht absehbar bzw. gesichert.

Zudem wird ein Neubau, als Ersatz für den nördlichen Erweiterungsbau, im Bebauungsplan ermöglicht. Abmessungen und Lage des Neubaus orientieren sich an dem vorhandenen Erweiterungsbau. Im Gebäude kann Geschosswohnungsbau mit einer Tiefgarage, die über die Ostbahnhofstraße erschlossen wird, Platz finden. Der Unterschied zwischen dem großflächigen Klostergarten mit den lockeren Einzelhäusern und den zusammenhängenden großvolumigen Bauten der Klosteranlage bleibt weiterhin gut erkennbar. Eine Fortführung der Kleinteiligkeit des Klostergartens und Veränderung der Orientierung des Gebäudes würde Konflikte mit der Klosternutzung hervorrufen.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes entsteht Platz für sieben großzügige Einfamilienhausgrundstücke, die sich im gesamten Bereich des ehemaligen Klostergartens verteilen. Der Innenhof des Klosters wird im Vergleich zu seiner jetzigen Form durch topographische Anpassungen und dem Abbruch der Garagen- und Wirtschaftsgebäude aufgewertet.

Eine visuelle Trennung durch Baumgrün sowie die Stellung der östlichen Bebauung („B“) soll eine harmonische Nachbarschaft von Wohnbebauung und Nachnutzung der Klosterräumlichkeiten ermöglichen.

Ein weiteres wichtiges Element ist die Erhaltung bzw. Aufwertung der im Süden angrenzenden Grünanlage. Der Park bleibt ungefähr in seiner ursprünglichen Abmessungen erhalten. Durch pflegerische Maßnahmen und die fußläufige Verknüpfung von Wohnbebauung und Parkanlage wird der Park als Erholungsraum besser erschlossen und nutzbar. Die dort vorherrschende Begrünung soll sich in der Durchgrünung der Privatgärten fortsetzen und wird durch ein Pflanzgebot unterstützt.

Charakteristisch für das Planungsgebiet ist die teilweise denkmalgeschützte Klostermauer, die im nördlichen und westlichen Gartenbereich deutlich in Erscheinung tritt.

Die verschiedenen Wohnbereiche werden durch Verkehrswege zониert, deren Mittelpunkt ein mehrfach nutzbarer Wendehammer darstellt. Die daraus entstehenden drei Teilbereiche sind durch ihre jeweils ähnliche Gestaltung und Ausrichtung erkennbar.

Zur Realisierung der Planung sind topographische Anpassungen und Abbrucharbeiten notwendig. Das Wirtschaftsgebäude, die Garagenbauten, das Gärtnergebäude sowie diverse Kleinbauten stehen aufgrund ihrer Lage auf dem Grundstück den Planungszielen entgegen und müssen weichen. Eine Modellierung des bestehenden Geländeverlaufs ist ebenfalls notwendig.

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 im Teilbereich des Wohngebietes WA 1 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 aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebiets teilweise nur schwer lösbar.

Im Teilbereich WA 2 werden infolge der vorhandenen Klosterstruktur sowie einer gewissen notwendigen Nutzerflexibilität Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO) zugelassen. Lediglich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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 maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in Verbindung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe innerhalb der festgesetzten Baugrenzen so geregelt, dass die Bebauung sich städtebaulich in die umgebende Bebauung einfügt.

Die festgesetzten Wandhöhen ermöglichen eine Bebauung mit zwei und drei Vollgeschossen.

Die Lage der Gebäude im Gelände wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in Meter über Normalnull so geregelt, dass ein möglichst harmonischer Übergang zu angrenzenden Bereichen, wie Straße; Klosterhof oder denkmalgeschützter Mauer erreicht werden kann. Für die Garagen erscheint dies nicht erforderlich, dass sie sich möglichst günstig an die Erschließungsstraße orientieren werden. Lediglich südlich der öffent-

lichen Stellplätze ist die Höhenlage der Garagen zu begrenzen, um die erforderliche Stützmauer zum öffentlichen Straßenraum möglichst gering halten zu können.

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

Der festgesetzte GRZ-Wert von 0,4 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die in der Baunutzungsverordnung gemäß § 19 Abs. 4 vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ist möglich.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den Baugrenzen ermöglicht einen hohen Spielraum für die Gestaltung und Aufteilung der Grundstücke.

Dadurch soll eine lockere Bebauung, die dem Charakter eines Klostergartens entspricht, geschaffen werden. Die Festsetzungen erlauben der Bauherrschaft eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude innerhalb der Grundstücke.

Bauweise

Im Teilbereich WA 1 wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Im Teilbereich WA 2 wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, womit auch Gebäudelängen von über 50 m Länge zulässig sind.

Die gewählte Bauweise teilt die beiden Bereiche in ihre jeweils angemessenen Strukturen auf. Eine visuelle Trennung durch Baumgrün sowie die Stellung der östlichen Bebauung soll eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnbebauung und der Nachnutzung des Klosters ermöglichen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Durch große Grundstücke sowie einer Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen soll eine lockere Bebauung geschaffen werden.

Die Anordnung der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Innerhalb der jeweiligen Grundstücke besteht eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.

Aufgrund der erwartend geringen Verkehrsbelastung kann der Stauraum vor den Garagen auf ein minimales Maß von 1,00 m (nördlicher Bereich „A“) und 3,00 m („B“ und westlicher Bereich „A“) reduziert werden. Eine Behinderung oder Gefährdung des Verkehrs ist nicht zu befürchten.

Aufgrund der besonders sensiblen städtebaulichen Situation des ehemaligen Klostergartens sind Nebenanlagen nur auf den Flächen zur Umgrenzung von Garagen und Carports zulässig. Der Bereich zwischen den einzelnen Gebäuden dient auch zur Einhaltung der notwendigen brandschutztechnischen Abstandsflächen.

Zahl der Wohnungen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Bereich WA 1 erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Baugebietes und dessen starken Bezugs zur näheren Umgebung wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die Grundstücke sind auf Grund der oben genannten Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommene Beschränkung der Wohnungsanzahl soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten).

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen

Die Erschließung der Plangebietsbereiche A, B und C erfolgt vollständig über die Ostbahnhofstraße. Die Anbindung an die Innenstadt ist über die „Ostbahnhofstraße“ hin zur „Lenzfrieder Straße“ gegeben. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über Wege und Flächen, die die geplante Wohnumfeldqualität unterstützen. Die gesamte interne Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich gewidmet. Der Kreuzungspunkt der beiden internen Erschließungsstraßen wurde als Wendehammer für die öffentliche Ver- und Entsorgung (3-achsiges Müllfahrzeug) entworfen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens kann dieser Bereich auch als Aufenthalts- und Freizeitraum für die Bewohner dienen.

Die Erschließung der „oberen“ Plangebietsbereiche D und E erfolgt über den Gerhardingerweg von der Lenzfrieder Straße aus.

Die notwendigen privaten Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Tiefgaragen sind, neben der dafür vorgesehenen Fläche, auch innerhalb der Baugrenzen des Bereiches „C“ zulässig.

Aufstellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Eine ausreichende Kapazität an privaten Stellplätzen wird durch die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu) gewährleistet.

Öffentliche Stellplätze befinden sich direkt am Zufahrtsbereich Ostbahnhofstraße in Form von 5 Senkrechtparkplätzen. Um eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke gewährleisten zu können sind weitere öffentliche Stellplätze und straßenbegleitende Grünmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

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.

Um die Nutzbarkeit der Klosteranlage zu gewähren sind auch Stellplätze im Innenhof des Klosters ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten (Allgäu) zulässig.

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen werden die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. In Teilbereichen des Plangebietes können aufgrund der Festsetzung der Baufenster die Abstandsflächen teilweise nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Baugrenze ist hier weniger als drei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt. Der erforderliche Nachweis von Abstandsflächen kann gemäß Art. 6 BayBO hier nur teilweise im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nachgewiesen werden. Die Festsetzung eines gemäß Art. 81 BayBO abweichendes Maßes der Abstandsflächentiefe ist daher erforderlich.

Die Abstände der Gebäude untereinander sind aufgrund der westlichen Hanglage, der Gebäudestellung, der maximal möglichen Gebäudeabmessungen sowie der großzügigen Flächen der Grundstücke ausreichend.

Die Reduzierung der Abstandsflächen führt zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen bei gleich bleibender Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungssituation.

Die notwendigen brandschutztechnischen Abstände zwischen den Baufenstern können durch die Beschränkung der Nebenanlagen auf die Ungrenzungsflächen für Stellplätze und Garagen in den Bereichen „A“ und „B“ eingehalten werden.

Geh- und Fahrtrechte

Der nördliche Bereich entlang der denkmalgeschützten Mauer ist mit einem Zugangsrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Die Mauer selbst verbleibt im Eigentum der Stadt Kempten (Allgäu). Um die Zugänglichkeit für Wartungsarbeiten seitens der Stadt Kempten (Allgäu) zu ermöglichen muss ein Abstand von ca. 1,50 m zur Mauer freigehalten werden.

In diesem Bereich ist die Errichtung jeglicher Nebenanlagen und die Pflanzung von Bäumen untersagt. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Sie für Instandsetzungsarbeiten entlang der denkmalgeschützten Nordmauer entfernt werden können. Instandsetzungsarbeiten müssen geduldet werden (vgl. § 12 der Festsetzungen).

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Geltungsbereich eingehalten. Die beiden unterschiedlichen Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind planerisch voneinander getrennt.

Eine getrennte verkehrliche Erschließung der beiden unterschiedlichen Bereiche reduziert das Verkehrsaufkommen. Bei hohen Verkehrsbelastungen im Klosterbereich (z.B. Unterrichtsbeginn) können somit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für die Bewohner (WA 1) reduziert werden.

Die parallel zum Klosterinnenhof verlaufende Baugrenze begünstigt den Bau von rein nach Westen ausgerichteten Gebäuden. Gebäude mit westorientierten Grundrissen und geringem Abstand untereinander reduzieren die Lärmbelastung seitens der Klosteranlage. Eine visuelle Trennung in Form von Baumgrün soll ebenfalls Nutzungskonflikte minimieren.

Altlasten

Im nördlichen Bereich des Klosterhofes sowie nördlich des Anwesens Gerhardingerweg 1 können sich Heizöllageranlagen befinden. Im Falle eines Rückbaus müssen die geltenden wasserrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu benachrichtigen. Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) liegen keine Anhaltspunkte für weitere Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung dürfen in ihrem Bestand, Betrieb und Unterhalt nicht beeinträchtigt werden. Anlagenbestandteile, die von Baumaßnahmen berührt werden, müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Im Falle von notwendigen Veränderungen an den Anlagen sind die jeweiligen Betreiber frühzeitig zu unterrichten.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Im Bereich der Zufahrtsstraße muss zudem eine neue Wasserleitung verlegt werden. Zur Bereitstellung der geforderten Löschwassermenge wird ein neuer Hydrant benötigt, der im Bereich der öffentlichen Stellplätze positioniert ist.

Abwasserentsorgung:

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch die Einleitung in den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) des Gebietes. Weiter wird der Schmutzwasserkanal an das bestehende Lenzfrieder Mischsystem angeschlossen.

Regenwasserentsorgung:

Die Ableitung des Regenwassers von den Dachflächen und den Verkehrsflächen erfolgt getrennt vom übrigen Abwasser. Nach Möglichkeit ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und auf dem Grundstück z.B. zur Bewässerung zu nutzen. Wenn auf den Grundstücken Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen, ist eine Versickerung dem Abfluss vorzuziehen. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal ist alternativ möglich.

Im süd-östlichen Bereich des Plangebietes sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Park) zur ökologischen Aufwertung (Minimierungsmaßnahme) die Offenlegung eines verrohrten Regenwasserkanals auf einer Länge von ca. 50,00 m wünschenswert. Aufgrund der bislang vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu den bestehenden Regenwasserleitungen im Umfeld des Klosters kann noch nicht abschließend eine Aussage getroffen werden, ob unter dem Aspekt eines angemessenen technischen und kostenmäßigen Aufwands eine Offenlegung eines Gerinnes im Park möglich sein wird. Die angestrebte Minimierungsmaßnahme soll zwar nach Möglichkeit umgesetzt werden, kann aber erst im Rahmen einer Detailplanung bzw. Bauausführung abschließend beurteilt werden. Ein Gerinne wäre im Sohl- und Böschungsbereich naturnah zu gestalten.

Bestehende Einleitungen in Oberflächengewässer, die noch nicht wasserrechtlich behandelt sind und geplante (auch zusätzliche) Einleitungen sind wasserrechtlich zu behandeln bzw. bei bestehender Erlaubnis ein Nachweis zur vorhandenen Aufnahmekapazität zu führen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz 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. Bestehende Telekommunikationsanlagen müssen gesichert, verändert oder verlegt werden.

Gasversorgung:

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz der Erdgas-Kempten-Oberallgäu (EKO).

Kabel Deutschland

Die bestehenden Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern. Sollten Umverlegungen erforderlich sein, so werden mindestens drei Monate zur Planung und Bauvorbereitung benötigt.

Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lenzfried – Kloster der Armen Schulschwestern“ befindet sich innerhalb der des Geltungsbereichs der Stadtbildsatzung „Ortskern Lenzfried“ der Stadt Kempten (Allgäu).

Bezeichnend für diesen Bereich sind die zahlreichen Sakralbauten, zu denen auch das ehemalige Franziskanerinnenkloster St. Anna zählt. Es liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Die örtlichen Bauvorschriften bilden aufgrund der Gegebenheiten vor Ort eine Konkretisierung zu den grundsätzlich geltenden Bestimmungen der Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen sowie Schutz von Bäumen in der Stadt Kempten (Allgäu) in der jeweils aktuellen Fassung.

Ziel ist es, die vorhandenen Strukturen zu erhalten und deren Erscheinung im öffentlichen Raum zu bewahren.

Dachform / Fassadengestaltung

Innerhalb des Plangebietes sind die Dachformen entsprechend der Umgebungsbebauung des Plangebietes für den Bereich „A“ als Satteldach festgesetzt.

Für den mit „B“ gekennzeichneten Bereich ist aufgrund der dreigeschossigen Bebauung mit Penthausgeschoss ein Flachdach festgesetzt.

Eine insgesamt dreigeschossige Bebauung, mit Ausführung des obersten Geschosses als zurückgesetztes Penthausgeschoss mit Flachdach, ergibt für die Hofseite eine abschließende räumliche Wirkung und wird von der Seite des Klostergartens, aufgrund eines Rücksprunges im obersten Geschoss, weniger stark wahrgenommen.

Im Bereich „C“ und „E“ sind, in Orientierung an die bereits bestehende Bebauung, Sattel- und Walmdächer zulässig.

Im Bereich „D“ orientiert sich die Dachform an der des Einzeldenkmales. Die Regelung zur zulässigen Dachneigung und Dachfarbe orientiert sich ebenfalls am umliegenden Bestand.

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 die Nutzung der Sonnenenergie. Durch die Festsetzung von Wand-, First- und Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

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

Die aufgeführten Vorschriften dienen dazu, das Orts- und Straßenbild unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu wahren. Insofern hat das öf-

fentliche Interesse an der Erhaltung des Stadtbildes Vorrang vor dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer uneingeschränkten Gestaltung der Fassaden und Dächer.

Einfriedungen

Einfriedungen sind im Geltungsbereich in ihrer Höhe und Art beschränkt. Die Vorschrift dient dazu, den offenen und weiträumigen Gebietscharakter des Straßen- und Fußwegeraumes des alten Klostergartens zu wahren.

Als Umfassung des Gebietes bleibt die nördliche und westliche Klostermauer erhalten. Im süd-westlichen Bereich der Wohnbebauung muss ein Teilstück ergänzt werden.

Die Klostermauer bildet die Verbindung zwischen dem alten ursprünglichen Obstgarten und der neuen Nutzung. Die geplante Bebauung wird somit als zusammengehörige Einheit von Innen als auch Außen erkennbar.

Geländegestaltung

Die Festsetzung zur Geländegestaltung wurde getroffen um das natürliche Ursprungsgelände soweit wie möglich zu erhalten. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen, wenn möglich, vermieden bzw. begrenzt werden.

Dies gilt analog auch für Lichtgräben, die durch den Bebauungsplan ausgeschlossen worden sind. Bei den Festsetzungen zur Geländegestaltung wurde grundsätzlich der tatsächliche natürliche Geländeverlauf, soweit wie möglich, berücksichtigt. Deshalb können bei ungünstigem Geländeverlauf Höhenunterschiede ausnahmsweise durch eine Stützmauer von max. 1,00 m Höhe erfolgen. Die Festsetzung der Oberkante Stützmauer auf 720 ü. N.N. am östlichen Übergang zw. WA 1 und WA 2 gewährt einen durchgängig gleich gestalteten Abschluss der beiden Grundstücke im Bereich „B“.

Belange des Brandschutzes

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Planungsgebietes erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das Planungsgebiet mit einer Ringleitung auszurüsten.

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)“ des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Plangebietes müssen 48 m³/h bzw. 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

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

Löschwassermenge wird ein neuer Hydrant benötigt, der im Bereich der öffentlichen Stellplätze positioniert ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

Bei der Planung der Grundstücke ist zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten.

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 ein.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich außerhalb eines gültigen Bebauungsplangebiets und muss deshalb als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) bewertet werden. Deshalb ist nach § 34 BauGB kein Baurecht im Planungsgebiet gegeben.

Nach § 1a Abs. 3 S.5 BauGB ist ein Ausgleich, für die Bereiche in denen noch kein Baurecht vorhanden ist, erforderlich. Die Teilbereiche des Bebauungsplans, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden, unterliegen dementsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

In diesen Bereichen sind eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Eingriffs erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert worden.

Die geplante Neubebauung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Für das Plangebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.885 m². Die Kompensation ist durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu) im Bereich Lugemanns zu lösen.

Grünordnung

Für das relativ kleine Plangebiet werden auf den privaten Grundstücksflächen keine Ausgleichsmaßnahmen angeordnet, da diese in keinem gesamtökologischen Zusammenhang stehen könnten. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes soll die Eingrünung des Plangebietes unterstützen.

Als Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und des damit verbundenen Regenwassereintrages, für Flachdächer extensive Begrünungen vorgeschrieben. Zudem müssen Stellplätze sowie Zufahrten und andere untergeordnete Wege versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sogenannten Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. ausgeführt werden. Neben der Reduzierung von Regenwassereinträgen kann somit auch das Landschaftsbild verbessert werden.

Im Zuge der Neustrukturierung des Gebietes müssen einige Baum- und Strauchpflanzungen zugunsten der Planungsziele weichen. Dennoch sind im Bereich der Ostbahnhofstraße Teile des vorhandenen Baumbestandes als erhaltenswert eingestuft und festgesetzt worden. Durch ein Pflanzgebot für heimische Obstbäume in den Privatgärten kann der Grünverlust kompensiert werden und der ursprüngliche durchgrünte Gartencharakter in reduzierter Weise wieder hergestellt werden.

Zwischen Wohnbebauung und Klosteranlage sowie im Bereich des Fußweges zum Gerhardingerweges sind Neuanpflanzungen festgesetzt. Diese Gehölze sollen den Verlust der beiden östlichen Kastanien und sonstiger Gehölze kompensieren und eine visuelle Trennung zwischen Klosterhof und Wohnbebauung schaffen.

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu sichern, zu entwickeln und bei Abgang in möglichst gleichwertigem Maße zu ersetzen. Hierdurch soll eine gesunde Durchmischung zwischen Alt- und Jungbaumbestand geschaffen werden und eine durchgehend vitale Vegetation gewährt werden.

5.5 Kenndaten der Planung

Festsetzungen im B-Plan	ca. m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.253
private Verkehrsflächen	1.082
Stellplatzflächen	447
öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	2.516
private Grünflächen	709
denkmalgeschützte Klostermauer	112
Grundstücke (WA 1 neu, Bereich „A“ und „B“)	4.918
Grundstück (WA 1 Bestand, Bereich „E“)	634
Grundstück (WA 2 Bestand, Bereich „C“)	746
Grundstück (WA 2 Bestand, Bereich „D“)	3.939
Größe des Planungsgebietes	18.373

5.6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Inklusive Bestandsplan mit Eingriff (1:1000)

5.6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Kempten (Allgäu) beabsichtigt auf dem ehemaligen Klostergelände einen Bebauungsplan aufzustellen, um Planungsrecht für ca. 7 neue Einfamilienhäuser zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Entwicklungszielen. Das östliche Klostergelände (WA 2) bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Im westlichen ehemaligen Klostergarten (WA 1) soll Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern entstehen. Die südliche Parkanlage bleibt in ihren jetzigen Abmessungen und Funktion erhalten.

Der Bebauungsplan wird im Norden durch die denkmalgeschützte Mauer begrenzt. Im Osten erstreckt er sich entlang des Gerhardingerweges bis zu den Flächen der Mädchenrealschule. Im Süden bilden die Flächen der Parkanlage den Abschluss. Die Ostbahnhofstraße begrenzt den Geltungsbereich im Westen.

5.6.2 Umweltrelevante Ziele und Fachgesetze

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen und Begrenzung von Bodenversiegelung sind die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich außerhalb eines gültigen Bebauungsplangebiets und muss deshalb als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) bewertet werden. Nach § 34 BauGB ist daher kein Baurecht im Planungsgebiet gegeben.

Nach § 1a Abs. 3 S.5 BauGB ist ein Ausgleich, für die Bereiche, in denen noch kein Baurecht vorhanden ist, erforderlich. Die Teilbereiche des Bebauungsplans, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden, unterliegen dementsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

In diesen Bereichen sind daher eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffs durchzuführen und entsprechend in der Planung zu bilanzieren.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kempten entwickelt worden. Der gesamte Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt entsprechend dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Der Verkehrslärm wird an den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gemessen.

5.6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch und Erholung

Innerhalb des Plangebietes können die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig eingehalten werden. Der sich inmitten des Planungsgebietes befindende Klostergarten war in privater Nutzung des Klosters und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Deshalb ergibt sich hinsichtlich einer privaten Wohnbebauung keine weitere Beeinträchtigung für den Erholungswert des Gebietes. Eine Aufwertung des Erholungsraumes erfolgt zudem durch pflegerische und gestalterische Maßnahmen im Parkanlagenbereich. Eine optimierte Durchwegung im Gebiet verbessert die Zugänglichkeit zum Erholungsraum „Park“ und dem östlichen Gerhardingerweg.

Durch die Baumaßnahmen können sich Lärmbelastungen durch Maschinenlärm sowie den An- und Abtransport von Baumaterialien ergeben. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sind die baubedingten Auswirkungen als mittel einzustufen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind aufgrund der Festsetzungen gering einzustufen. Durch eine Beschränkung der Art der baulichen Nutzung können lärmintensive Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ergebnis

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

Schutzgut Boden

Für das Bebauungsplangebiet besteht gemäß § 34 BauGB kein Baurecht, da es planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) bewertet werden muss. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit in den größten Teilen des Geltungsbereichs statt.

Zur Herstellung der Erschließungsstraßen und der Anpassung des Geländeverlaufes sind Abgrabungen in weiten Teilen des Klostergartens notwendig. Hierbei handelt sich aber zu großen Teilen um künstlich geschaffene Aufschüttungen im Bereich des Wirtschaftsgebäudes. Dennoch sind weitere erhebliche baubedingte Geländeanpassungen notwendig.

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

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige GRZ von 0,4 fest, was gemäß Leitfa-
den zur Eingriffsregelung, als hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzu-
sehen ist. Dennoch wird durch die Ausweisung von aufgelockerten Einzelbau-
feldern und dem Ausschluss einer 50% Überschreitung der GRZ der Eingriff in
das Schutzgut Boden begrenzt.

Ein Eingriff in den Boden erfolgt durch den Bau von Straßenanlagen, unterirdi-
sche Kabel, Kanalisation, Tiefgaragen und Kelleranlagen und wird dauerhafte
Veränderungen herbeiführen.

Die Wasserableitung und Versickerung sind in diesem Bereich gestört. Durch
eine intensive Begrünung der Oberfläche soll ein Ausgleich geschaffen werden,
der den Eingriff minimiert. Zudem wird die vollflächig geteerte Fläche im Klos-
terhof und um das Wirtschaftsgebäude teilweise entsiegelt.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
hoch	mittel	mittel

Schutzgut Klima und Luft

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwick-
lung sowie An- und Abtransport von Baumaterialien. Diese baubedingten Be-
lastungen können jedoch als gering bewertet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen aufgrund der zusätzlichen Bebauung sind als
gering einzustufen.

Durch eine Erwärmung der Luft zwischen den Häusern ist eine geringe Verän-
derung des Kleinklimas zu erwarten, da sich durch Strahlungswärme der Ge-
bäude und Abluft der Heizungsanlagen messbare Veränderungen geringen
Ausmaßes ergeben können. Die niedrige Baudichte von 0,4 und die großen
Grundstücke reduzieren die Beeinträchtigungen des Kleinklimas bzw. Beein-
trächtigungen von Kaltluftströmen.

Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ins-
gesamt als unproblematisch zu bewerten. Zudem befindet sich das Planungs-
gebiet komplett innerhalb des Ortskernes Lenzfried. Somit sind weitere Beein-
trächtigungen unwahrscheinlich.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In den eingriffsrelevanten Bereichen des Planungsgebietes wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen.

Tiere

Im September 2008 wurde eine Begehung des Areals zur Erfassung des schützenswerten Tierbestandes mit Dipl.-Biol. Brigitte Kraft vom LBV-Schwaben durchgeführt. Im Bereich des Wirtschaftsgebäudes konnten lediglich unbesetzte Mehlschwabennester entdeckt werden. Vermutete Fledermausquartiere waren nicht vorhanden. Als Minimierungsmaßnahme müssen vor Beginn der Abbrucharbeiten Kunstnester für Mehlschwalben an alternativen Standorten im Planungsgebiet bereitgestellt werden.

Anfang Mai 2010 wurden mehrere Kontrollen durch Dipl.-Biol. Brigitte Kraft vom LBV-Schwaben per Fledermausdetektoren zur Überprüfung und zum Nachweis auf Fledermausvorkommen im Klostergarten vorgenommen.

Während des Erfassungszeitraumes flogen aus den ersichtlichen Baumhöhlen alter Obstbäume keine Fledermäuse. Auch konnte während der Erfassung keine erhöhte Aktivität von Fledermäusen auf dem Gelände festgestellt werden, das auf ein Quartier mit mehreren Individuen und damit auf ein Fortpflanzungsquartier hinweisen würde.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde war davon auszugehen, dass keine weiteren bau- anlagen- oder betriebsbedingt geschützten Arten betroffen sind.

Es ist daher kein Fachbeitrag Artenschutz als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen.

Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kartierte Biotope. Der Streuobstbestand (Biotop I KE 1739) befindet sich im nordwestlichen Eckbereich des geplanten Baugebietes. Dort befinden sich ca. 9 alte Obstbäume, die aufgrund der Planung nicht erhalten werden können.

Das Laubgehölz (Biotop II, Teilbereich von KE 1745) erstreckt sich quer durch den Klostergarten vom Nordosten nach Westen und beinhaltet den gesamten südlichen Parkbereich. Aufgrund der Biotoplage quer über das Grundstück muss dieser Baumriegel weichen.

Weitere vorhandene Punktbiotope innerhalb des Planungsgebietes sind nicht von der Planung betroffen.

Einzelne Bäume aus dem Baumriegel zu erhalten macht keinen Sinn. Die Bäume sind in engen Stand gewachsen, sie wurden nie gepflegt und können daher nur schwer solitär gestellt werden.

Eine große Esche im Bereich der Tennenauffahrt muss als nicht vital und deshalb nicht erhaltenswert eingestuft werden.

Die Biotope erfahren durch das Vorhaben eine deutliche Beeinträchtigung. Verbundene Biotopteile werden getrennt oder sogar aufgelöst.

Ende Mai 2010 wurde durch Herrn Roland Sauter vom Amt für Umwelt- und Naturschutz die Möglichkeit einzelne Teile der Biotope in die Planung zu integrieren überprüft. Zwei erhaltenswerte Kastanien, die sich im nördlichen Bereich des Klosterhofes befinden können aufgrund starker planerischer Einschränkungen nicht gehalten werden. Zudem erscheint ihre Standsicherheit durch den Abbruch des Wirtschaftsgebäudes gefährdet. Der Verlust dieser „Schutzbarriere“ setzt die Bäume starken Wind- und Witterungseinflüssen aus. In der geplanten Zufahrt von der Ostbahnhofstraße muss eine erhaltenswerte Linde und eine Esche gefällt werden.

Der südliche Bereich der Parkanlage kann weitgehend erhalten bleiben.

In der Verlängerung der westlichen Klostermauer befinden sich eine große Esche sowie ein Kastanienbaum. Aufgrund der vitaleren und langlebigeren Erscheinung der Esche, sollte die Kastanie zugunsten der Esche gefällt werden. Entlang der Ostbahnhofstraße ist der straßenbegleitende Baumbestand als erhaltenswert festgesetzt worden.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Tiere	gering	gering	gering
Pflanzen	hoch	mittel	mittel

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Plangebietes ist kein bedeutender Eingriff in das Landschaftsbild erkennbar. Das Kloster Lenzfried besitzt durch seine mehrstöckige Bebauung, dem Kirchturm sowie der Hanglage räumliche Wirkung für den Stadtteil Lenzfried als auch Fernwirkung über den Ortskern hinaus. Der vorhandene Baumbestand und das mächtige, westlich vom Kloster stehende Wirtschaftsgebäude beschränken den Blick auf die Klosteranlage.

Anlagenbedingte Auswirkungen sind durch die neue lockere Bebauung, in Form von Einfamilienhäusern, nicht zu befürchten. Das Gebiet spielt im Vergleich zur umliegenden Bebauung eine untergeordnete Rolle. Durch einen angemessenen Abstand zum Kloster und der Gebäude untereinander ergeben sich keine Störungen.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan befinden sich im Geltungsbereich, neben einigen Biotopen, auch Sichtachsen zu historischen Bauwerken. Da die Biotope durch die Planung nicht vollständig erhalten werden können, ist ein entsprechender Ausgleich im naturschutzfachlichen Sinn erforderlich.

Die Sichtachsen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern die Blickbeziehungen zu den historischen Bauwerken noch verbessert.

Die niedrigeren Wohngebäude erhöhen, im Vergleich zu den ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude den Blick von Westen auf die Klosteranlage (Ziel LP).

Die Begrünung der Flachdächer und das Pflanzgebot für Obstbäume dienen als Minimierungsmaßnahmen und unterstreichen den Charakter eines ehemaligen Klostersgartens. Außerdem treten die Flachdachbauten aus Blickrichtung Osten (Klosteranlage und Gerhardingerweg) aufgrund der Begrünung weniger stark in Erscheinung.

Der Erhalt bzw. pflegerische Maßnahmen wie Baumschnitt, neue Wegeverbindungen und die Offenlegung eines verrohrten Regenwasserkanals verbessern die Erscheinung des Areals im Parkbereich und somit auch des Landschaftsbildes.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet sind mehrere schützenswerte Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Einzeldenkmäler

Im östlichen Bereich des Gebietes befindet sich das ehemalige Franziskanerinnenkloster, dass teilweise unter Denkmalschutz gestellt wurde. Der Hauptbau der zweigeschossigen Dreiflügelanlage mit Zwerchhäusern entstand Mitte des 16 Jahrhunderts.

Zur gleichen Zeit wurde die ehemalige Klosterkapelle St. Anna sowie der kleine Saalbau erbaut. Der Südflügel der Anlage wurde 1899 verbreitet.

Die gesamte nördlich angrenzende barocke Klostermauer unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz. In der südlich angrenzenden Parkanlage befindet sich eine Mariensäule die um 1910 errichtet wurde.

Die vorhandene Klosteranlage bleibt, in ihrer jetzigen Form, erhalten. An die Stelle des ehemaligen vorgelagerten, nicht unter Denkmalschutz stehenden, Wirtschaftsgebäudes sind im Planungsgebiet zwei Wohngebäude vorgesehen, die in Form und Größe deutlich geringer in Erscheinung treten als das frühere Wirtschaftsgebäude.

Die nördliche barocke Klostermauer bleibt vollständig erhalten. Lediglich ein Durchbruch der westlichen (nicht denkmalgeschützten) Mauer ist für die Erschließung notwendig.

Der nördliche Bereich entlang der geschützten Mauer ist mit einem Zugangsrecht zugunsten der Stadt Kempten (Allgäu) belegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). In einem Abstand von 1,50 m zur Mauer sind die Errichtung jeglicher Nebenanlagen und die Pflanzung von Bäumen untersagt. Einfriedungen sind in diesem Bereich nur beschränkt möglich. Instandsetzungsarbeiten müssen geduldet werden.

Somit können Wartungs- und Sanierungsarbeiten gewährt werden. Das Pflanzverbot für Bäume vermeidet die Schädigung der Mauer durch Wurzelwerk.

Im Bereich der Parkanlage werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen. Die Mariensäule wird an ihrer jetzigen Position verbleiben und keine Beeinträchtigung durch die nördliche Bebauung erfahren.

Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich von zu erhaltenden Bodendenkmälern („Kloster des Spätmittelalters und der Neuzeit“).

Im Zuge der Anpassung der Höhenverhältnisse, Abbrucharbeiten, Bau der Erschließungsstraßen sowie der neuen Bebauung findet ein nicht vermeidbarer Eingriff in dieses Schutzgut statt. Durch behutsame Durchführung der Erdarbeiten sowie die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde während der Baumaßnahmen kann der Eingriff kontrolliert werden.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Einzeldenkmal	gering	gering	gering
Bodendenkmal	mittel	gering	gering

5.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Verbundfunktion der Biotope unverändert erhalten. Dennoch müssten auch im jetzigen Baumbestand aus Gründen mangelhafter Vitalität und der im Westen und Süden (Ostbahnhofstraße und Parkanlage) notwendigen Verkehrsicherheit pflegerische Maßnahmen, bis hin zu Baumfällungen, durchgeführt werden.

Wegen der unregelmäßigen Topographie und der Kleinteiligkeit des Grundstückes würde es schwierig werden eine regelmäßige Pflege aufrecht zu erhalten. Das Gelände würde insgesamt durch Fortschreiten der natürlichen Sukzession einen waldartigen Charakter annehmen.

Die baulichen Anlagen befinden sich bereits heute in einem ungepflegten Zustand. Gerade das Wirtschaftsgebäude, die teilweise unter Denkmalschutz stehende Klostermauer und unterirdische Rohrsysteme würden aufgrund witterungstechnischer Einflüsse ohne baupflegerische Maßnahmen verfallen.

5.6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen der Eingriffsverringering ist eine geringe Baudichte, die Festsetzung von Flachdachbegrünungen sowie die Regelung zur Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet anzuführen. Entlang der Ostbahnhofstraße können zahlreiche straßenbegleitende Bäume erhalten werden.

Im Bereich des Klostersgartens war ein flächiger Erhalt des Baumbestandes in den Biotopbereichen aus planerischer Sicht leider nicht möglich.

Ein festgesetztes Pflanzgebot für private Grünflächen soll diesen Verlust minimieren und an die Erscheinung eines Klostersgarten erinnern.

Zudem erfährt die Parkanlage durch baumpflegerische Maßnahmen sowie die Öffnung eines Regenwasserkanals eine Aufwertung.

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege reduzieren den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet.

5.6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Hinblick auf das Planungsziel hinsichtlich einer vergleichbaren Baudichte und einer veränderten Erschließungssituation überprüft. Die hierbei in Betracht kommenden Planungsalternativen hätten bezüglich der Umweltbelange keine Veränderungen zum jetzigen Planungsstand gebracht.

5.6.7 Monitoring

Zur Überwachung der Maßnahmen des Umweltberichtes ist ein drei- bis fünfjähriges Monitoring notwendig. Dieses kann bei Aufzeigen von Misserfolg einzelner Maßnahmen Änderungen in der Pflege nach sich ziehen.

5.6.8 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft /Bilanzierung

Innerhalb des Plangebietes findet planungsrechtlich ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung 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 bejaht werden. Deshalb wird das Regelverfahren (Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix zur Festlegung der Kompensationsverfahren in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des Leitfadens.

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt unter Berücksichtigung einer hohen Versiegelungsdichte und einer hochwertigen Bedeutung für den Naturhaushalt (Ausgleichsfläche / Kompensationsfaktor B III) mit einem Kompensationswert von 0,3 bis 1,5 für den Bereich der Ausgleichsflächen.

Im Bereich der Parkanlage soll ein vorhandener Regenkanal auf einer Länge von ca. 60 m offengelegt und naturnah gestaltet werden.

Aufgrund dieser Aufwertungsmaßnahme/Minimierungsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden Ausgleichsflächenfaktoren im Bereich des Biotop II und der Grünlandflächen weiter reduziert werden.

Ermitteln des Kompensationsbedarfs (vgl. Plan Anlage zum Umweltbericht):

Flächenbezeichnung	Flst. Gemarkung St. Mang	Eingriffsfläche m ²	Typ	Kategorie	Faktor	Ausgleichsfläche m ²
<u>Biotop I (Streuobstwiese)</u> (KE 1739) Der Bestand umfasst ca. 9 Bäume, Altbäume und Jungbäume aus Apfel, Birne und Zwetschge. Im Unterwuchs steht intensives Grünland.	53 Teilfläche	686	A	III	1,5	1.029
<u>Biotop II (Laubgehölze)</u> (KE1745). Der Bestand umfasst Altbäume (Kastanien, Ahorn, Linden und Buchen), Rasenflächen und teilweise vorhandene Krautschicht	53 Teilfläche	1.411	A	II	0,6	847
<u>Biotop III (Nadelgehölze)</u> entspricht einem Teilbereich des Biotops I (KE1745). Der Bestand umfasst Nadelgehölz und wenige Obstbäume. Im Unterwuchs steht intensives Grünland.	61, 61/6 Teilfläche	447	A	II	0,6	268
<u>Grünlandflächen</u> Der Bestand umfasst extensives Grünland und Altgrasbestand	53 Teilfläche	2.154	A	I	0,3	646
<u>Parkfläche</u> Der Bestand umfasst Grasflächen, Gebüsch und kleine Gehölze	61 Teilfläche	317	A	I	0,3	95
Summe						2.885

Ein anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 2.885 m² wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu), Bereich nördlich Luge-
manns, abgebucht.

5.6.9 Zusammenfassung

Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen können kurzfristig Bauplätze für Einzelhäuser in einer integrierten Lage von Kempten angeboten werden. Kompensationsbedarf im Sinne der Eingriff- und Ausgleichsregelung entsteht in großen Teilen des Planbereiches.

Insgesamt betrachtet können negative Umweltauswirkungen insbesondere aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes weitestgehend vermieden werden. Für die Bereiche in denen ein Kompensationsbedarf durch baulichen Eingriff entsteht wird der Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten vorgesehen.

6 Anlagen

Anlage 1 zum Umweltbericht