

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ludwigshöhe-Ost

im Bereich zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe, dem nördlichen Verbindungsweg und der südlichen Verbindungsstraße (zwischen der Straße auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße) sowie der Linggener Straße

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

Begründung mit Umweltbericht

08.11.2007
06.03.2008
29.07.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	1
2	Planzeichenerklärung	1
3	Verfahrensvermerke	1
4	Bebauungsplansatzung	1
4.1	Rechtsgrundlagen	1
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich	1
	§ 2 Bestandteile	2
	§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans	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 Tiefgarage, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	3
	§ 9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
	§ 10 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	4
	§ 11 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	4
	§ 12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)	5
	§ 13 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)	5
	§ 14 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)	6
4.3	Örtliche Bauvorschriften	7
	§ 15 Dächer (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
	§ 16 Fassadengestaltungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
	§ 17 Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	8
	§ 18 Geländegestaltung / Stützmauern	8
	§ 19 Abstandsflächen	8
4.4	Hinweise	8
	Altlastenkataster	8
5	Begründung	9
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
	FNP / LP	9
5.2	Plangebiet	9
	Lage / Größe	9
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	9

5.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	9
	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
	Erschließung / Verkehrsflächen	10
	Immissionsschutz / Altlasten	11
	Belange des Brandschutzes	11
	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	12
	Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.....	12
	Grünordnung	13
5.5	Kenndaten der Planung.....	13
6	Umweltbericht	14
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	14
	Räumliche Einordnung	14
	Nutzungsart	14
6.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen..	14
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung	15
6.4	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
6.6	Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft/ Bilanzierung.....	17
6.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	19
6.8	Zusammenfassung	19

1 Bebauungsplanzeichnung

siehe Plan

2 Planzeichenerklärung

siehe Plan

3 Verfahrensvermerke

siehe Plan

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Ost“ im Bereich zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe, dem nördlichen Verbindungsweg und der südlichen Verbindungsstraße (zwischen der Straße auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße) sowie der Linggener Straße.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung

in der Bekanntmachung der zurzeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung

Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990.

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588).

Bundeskleingartengesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Ost“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe, dem nördlichen Verbindungsweg und der südlichen Verbindungsstraße (zwischen der Straße auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße) sowie der Linggener Straße und umfasst eine Fläche von ca. 13.905 m².

§ 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Ost“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken sowie der Satzung mit Begründung und Umweltbericht vom 06.03.2008 / 29.07.2008.

§ 3 Außerkrafttreten eines Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ludwigshöhe-Ost“ treten im Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Ludwigshöhe-Nord“ und „Ludwigshöhe-Nord, 1. Änderung“ in Teilbereichen (Verkehrsflächen Auf der Ludwigshöhe) außer Kraft.

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

Der Bebauungsplan „Ludwigshöhe-Ost“ 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 mit WA 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 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden im Bebauungsplan Flächen für Dauerkleingärten festgesetzt, siehe Planeintrag.

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

Grundflächenzahl GRZ

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Zugänge, sofern ihre Oberflächen wasserdurchlässig sind außer Ansatz.

Zahl der Vollgeschosse

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

Traufhöhe TH

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

Firsthöhe FH

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante Dachhaut am First, gemessen von Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Der festgesetzte Wert darf an keiner Stelle überschritten werden.

Wohneinheiten

Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reihen- und Doppelhäuser ist pro Haus nur eine Wohneinheit zulässig.

§ 7 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
Zulässig sind Reihen- und Doppelhäuser (siehe Bebauungsplanzeichnung).

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Firstrichtung

Die Hauptfirstrichtung ist je nach Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

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

Das Garagenbauwerk (TGa/St) ist nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

Aus stadtgestalterischen Gründen ist um die Parkierungsfläche ein 2,00 m hohes, mit Kletterpflanzen bewachsenes Rank- und Klettergerüst vorzusehen. Diese offene Einhausung soll gleichzeitig auch als Sicht- und Lärmschutz dienen.

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundfläche von maximal 10 m² ausnahmsweise und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten zulässig.

Im Bereich der Kleingärten sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt, die wasserdurchlässig befestigt werden müssen. Sie sind lediglich an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen zulässig. Die Zu- und Abfahrt darf nur von Süden erfolgen.

Je Kleingartenparzelle ist nur ein Gartenhäuschen mit einer max. überbauten Fläche von 24 m² zulässig, einschließlich überdachten Freisitz (§ 3 Abs. 2 BKleinG). Gewächshäuser sind freistehend oder als Anbaugewächshaus bis zu einer Gesamtfläche von 12 m² gestattet. Unzulässig ist der Einbau von Trocken-WC's sowie von Feuerstätten, mit Ausnahme des Gemeinschaftshauses (s. § 15).

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind als Ausnahme zulässig. Oberirdische Standorte sind mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Kempten abzustimmen.

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

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

§ 10 Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Das innerhalb der Baugrundstücken entstehende Niederschlagswasser ist, so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist und die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind, auf dem Grundstück in den Untergrund zu versickern.

Sollten die Voraussetzungen der NWFreiV nicht erfüllt sein, so muss die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wasserrechtlich genehmigt werden.

Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Dauerkleingärten

Die mit Gehrecht ausgewiesenen Flächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Nördlich der Dauerkleingärten wird aus Gründen der Wasserwirtschaft eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen. In dieser Fläche ist eine Sickermulde naturnah zu gestalten. Das überschüssige Regenwasser der Dauerkleingärten kann hier zentral gesammelt werden und ist in die vorhandene Drainageleitung abzuleiten. Dabei ist sicher zu stellen, dass keine größere Wassermenge als die bereits bisher im Gebiet anfallende Abflussmenge in den verrohrten Bach abgeleitet wird.

Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Stellplätze auf öffentlicher Grundstücksfläche und im Bereich der Dauerkleingärten versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorgeschrieben. Hierbei sind Asphalt- und Betonbeläge unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, wo die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO).

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

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Höchstwert festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe über NN bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens.

§ 12 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Tiefgaragenrampe ist wie folgt auszuführen:

- Das Tor und die Regenrinne sind im überdeckten Rampenbereich unterzubringen
- Die Wände sind schallabsorbierend und die Regenrinne lärmarm auszuführen

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

Baumpflanzungen

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung „Bäume anpflanzen“.

Es ist mindestens die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen. Die Lage der einzelnen Bäume ist nach Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt veränderlich.

Laubbäume erster Wuchsklasse

(Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. StU 18-20):

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Betula verrucosa (Birke)
- Fagus silvatica (Rotbuche)

Laubbäume zweiter Wuchsklasse:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Corylus colurna (Baumhasel)
- Prunus avium (Vogelkirschen)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Unzulässig sind Gehölze die als Wirtspflanzen für Feuerbrand gelten.

Gärtnerische Arten, die nicht heimisch sind, aber die Qualität Vogelschutz- und Vogelährgehölz bzw. Bienenweide erfüllen, wie Acer ginnala (Feuerahorn), Alnus cordata (Ital. Erle), Pyrus (Birnbäum), Robinia (Scheinakazie) und ähnliche sind zulässig.

Strauchpflanzungen

Zusätzliche Unterpflanzungen mit Sträuchern:

- Acer campestre (Feldahorn), 125/150
- Cornus sanguinea (Hartriegel), 100/150
- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), 60/80
- Rosa rugosa (Apfelrose), 40/60
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball), 100/150

Kletterpflanzen

Für die Berankung der Parkdeckfassade:

- Parthenocissa tricuspidata (Wilder Wein)
- Fallopia aubertii (Knöterich)
- Wisteria sinensis (Glycine)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Heckenpflanzungen

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück sowie zum öffentlichen Straßenraum sind mit folgenden Arten erlaubt:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

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

Vorhandene zu erhaltende Bäume

Festsetzungen gemäß Bebauungsplanzeichnung.

Bei Abgang ist Ersatz aus den Baumlisten für die öffentlichen und privaten Bereiche zu pflanzen.

Auf Grund der notwendigen Umplanung der Zufahrtsbereiche und öffentlichen Stellplätze sind bereits gepflanzte straßenbegleitende Bäume nach Lage in der Bebauungsplanzeichnung zu versetzen.

Sicherstellung des Pflanzenraumes

Oberbodenbedarf:

- Bäume 1. Wuchsklasse Baumgruben 2,0m x 2,0m
- Bäume 2. Wuchsklasse Baumgruben 1,5m x 1,5m
- Bäume in befestigten Flächen mit Baumscheiben 2,3m x 2,5m

Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich

Je Grundstück ist mindestens 1 heimischer Laubbaum aus obiger Liste zu pflanzen, welcher bei Abgang zu ersetzen ist.

Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze, sowohl zu erhaltende als auch Neupflanzungen, sind zu pflegen und zu unterhalten. Entgangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

Bodenbeläge in den Freiflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für Zugänge zu den Grundstücken eine möglichst versickerungsfähige Ausführung der Oberflächenbefestigung in Pflaster, wassergebundenen Decken usw. vorzusehen. Asphalt- und Betonbeläge sind hierbei unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zu- und Ausfahrten des Parkdecks sowie Bereiche, in denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht (Art. 81 Abs. 1 BayBO).

§ 14 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist entsprechend der Bilanzierung für den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf von 2.635 m² der Betrag vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu), Bereich nördlich Lagemanns, abzubuchen.

Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Kempten-Südwest für die Gebiete Moosers und zwischen Bucharts, Lagemanns und Stadtallmey.

Die Abbuchung erfolgt entsprechend bei Rechtskraft des Bebauungsplans.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

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

Dachform

Zulässig sind Dachformen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachneigung

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend den Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Dachmaterialien

Für Satteldächer sind ausschließlich rot bis rotbraune Ziegeldeckungen aus Ton oder Betonstein zulässig.

Dachüberstand

Zulässig maximal 1,00 m, senkrecht gemessen zur Außenwand.

Dachaufbauten

Dachgauben in Form von Giebel- oder Schleppegauben sind in einer maximalen Gesamtbreite aller Gauben einer Dachseite von 1/3 der Dachbreite zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortgang mindestens 2,00 m.

Dachgauben auf den Hausgruppen oder Doppelhäusern sind gestalterisch gleich auszubilden, pro Dachseite ist dort maximal eine Dachgaube zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

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

Garten- und Gewächshäuser im Bereich der Dauerkleingärten

Für den Kniestock des Gemeinschaftshauses werden maximal 0,60 m zugelassen, gemessen von der Oberkante Rohboden bis Oberkante Fußpfette. Festgesetzt wird ein Satteldach mit der eingetragenen Firstrichtung und einer Dachneigung von 25 bis 32°. Als Dacheindeckung sind nur ziegelfarbene Dachplatten zulässig.

Für die Gartenhäuser ist der Einsatz von Wellplatten jeder Art zur Dacheindeckung nicht zugelassen. Es wird eine maximale Firsthöhe von 2,50 m festgesetzt. Dies gilt auch für Gewächshäuser (s. § 8).

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

Bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist die Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Für die Gartenhäuser darf lediglich Holz als Fassaden- und Baumaterial verwendet werden.

§ 17 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 mit senkrechten Latten und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m.

Als Einfriedungen der Kleingartenparzellen nach außen und zu den Erschließungswegen werden Maschendrahtzäune von 1,0 m Höhe zugelassen.

§ 18 Geländegestaltung / Stützmauern

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

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

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

Ausnahmsweise kann bei ungünstigem Geländeverlauf eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Aus dem natürlichen Gelände herausragende Untergeschosse sind zu vermeiden bzw. möglichst mit Erdreich anzuschütten.

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

§ 19 Abstandsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten nicht die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO. Bebauungen sind somit nach den Festsetzungen der §§ 6 bis 8 der Bebauungsplansatzung zulässig.

4.4 Hinweise

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass auf den betroffenen Grundstücken Altlasten vorliegen.

5 Begründung

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Zurzeit wird die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) erarbeitet. In den Planungen ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbau- und Grünflächen für Dauerkleingärten vorgesehen.

Somit kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übereinstimmt.

5.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Bereich zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe, dem nördlichen Verbindungsweg und der südlichen Verbindungsstraße (zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße) sowie der Linggener Straße. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 13.905 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gelände erreicht auf der Spitze eines kleinen Drumlins eine Höhe von 733,00 m ü. NN im Süden und fällt nach Norden auf ca. 723,5 m ü. NN hin ab. Über hydrologische Besonderheiten innerhalb des Plangebiets liegen zum derzeitigen Zeitpunkt keine Kenntnisse vor.

5.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Kempten (BSG) beabsichtigt auf der ca. 1,39 ha großen Fläche innerhalb des Abgrenzungsbereichs den Bau von 12 Reihenhäusern und eines Doppelhauses mit insgesamt 14 WE.

Die Stadt Kempten (Allgäu) verfolgt darüber hinaus im östlichen Teil des Geltungsbereichs Flächen für Dauerkleingärten bereitzustellen.

Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu) ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der momentan parallel verlaufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die bisher landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als Flächen für Dauerkleingärten aufgenommen.

In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen der BSG und der Verwaltung ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan gebildet hat. Die Erschließung der Dauerkleingärten und die Feststellung, dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nebst Umweltbericht erforderlich ist, wurden im Vorfeld mit den Fachämtern der Stadt abgestimmt.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, entlang der Straße Auf der Ludwigshöhe drei Reihenhauszeilen in Ost-West-Richtung inklusive einer gemeinsamen Tiefgarage mit Stellplätzen darüber – nachfolgend als Parkdeck bezeichnet – festzusetzen. Am östlichen Ende der südlichen Reihenhauszeile wäre alternativ an Stelle der im Entwurfsplan dargestellten Doppelhaushälften noch drei Reihenhäuser möglich.

Die Gebäude sollen als zweigeschossige Baukörper Satteldächer mit 30 bis 38° Dachneigung erhalten. Gauben bis zu einer maximalen Größe von einem Drittel der Dachlänge und Erker sind als Sonderwunsch möglich. Als Dachhaut soll eine rote Ziegeleindeckung festgesetzt werden.

Für jede Wohneinheit sind ein Garagen- und ein überdachter Stellplatz vorgesehen, die ausschließlich innerhalb des Parkdecks zusammengefasst werden. Dabei sind die oberirdischen Stellplätze aus gestalterischen Gründen mit einer Holzkonstruktion einschließlich Überdachung und Berankung offen einzuhäusen.

Östlich sowie südlich des Parkdecks wird ein mit Baumpflanzungen und Sitzmöglichkeiten gestalteter Aufenthaltsbereich festgesetzt. Dieser Treffpunkt für die Bewohner schließt an die benachbarte Grünfläche an, in der sich ein mit Bäumen und Feldgehölzen bewachsener Drumlin befindet.

Die im östlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehenen Kleingärten stehen im ausreichenden Abstand zu der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Pro Parzelle ist ein Stellplatz erforderlich, zudem gem. § 3 Abs. 2 BKleinG ein Gartenhäuschen mit einer maximal überbauten Fläche von 24 m² einschließlich einem überdachten Freisitz möglich. Auf der vorgesehenen Fläche können insgesamt 11 Parzellen mit jeweils ca. 260 bis 280 m² untergebracht werden.

Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung der Wohnbebauung wird ausschließlich über die Straße Auf der Ludwigshöhe erfolgen. Von hier ausgehend führt jeweils eine Zu- und Abfahrt auf die untere und die obere Stellplatzebene des Parkdecks.

Des Weiteren führen bis zu zwei Meter breite Fußwege zu den mittleren und südlichen Reihenhauszeilen, während die nördliche Zeile über den bereits bestehenden Geh- und Radweg fußläufig an die Straße Auf der Ludwigshöhe angebunden werden soll.

Im Vorfeld wurde bereits ein Ausbau der südlichen Verbindungsstraße eingeleitet, bei der eine 5,50 m breite Fahrbahn und entlang der nördlichen Fahrbahnkante ein 2,00 m breiter Grünstreifen sowie ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen sind. Darüber hinaus ist ein Geh- und Radweg geplant, der den von Norden kommenden bestehenden Weg aufnimmt und ihn am Drumlin vorbei bis zur südlich gelegenen Verbindungsstraße verlängert. Gleichzeitig bildet er die Trennung zwischen Wohnbebauung und Dauerkleingärten.

Die Hauszugänge, Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkdecks sowie die Garagenhöfe werden dann als private Verkehrsflächen vorgesehen.

Die Dauerkleingärten werden über die südliche Verbindungsstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und den Parzellen wurde bereits in die Straßenplanung miteinbezogen.

Innerhalb des Planungsgebietes stehen ausreichend öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die auch von Besuchern genutzt werden können.

Immissionsschutz / Altlasten

Immissionen

Um einer vom Parkdeck ausgehenden Lärmbelästigung möglichst vorzubeugen ist um die Parkierungsfläche ein mit Kletterpflanzen bewachsenes Kletter- und Rankgerüst von der Höhe eines Vollgeschosses vorzusehen. Diese Konstruktion soll gleichzeitig auch als Sichtschutz dienen.

Das Tiefbauamt der Stadt Kempten geht davon aus, dass das Verkehrsaufkommen im Bereich der südlichen Verbindungsstraße im Jahr 2020 ca. 1.100 Kfz/24h und im entsprechenden Abschnitt der Straße Auf der Ludwigshöhe nicht mehr als 1.500 KFZ/24h betragen dürfte. Eine Überschreitung der in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegten Grenzwerte durch den Straßenverkehrslärm ist daher nicht zu erwarten.

Altlasten

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs vor.

Belange des Brandschutzes

Löschwasserversorgung

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

Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebiets müssen 96 m³/h bzw. 192 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.

Zufahrtsmöglichkeit / Rettungswege

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

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

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes stehen für die Wohnbebauung bereits bestehende Sparten in der Straße Auf der Ludwigshöhe sowie für die Dauerkleingärten in der südlichen Verbindungsstraße zur Verfügung.

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das KKU (Kemptener Kommunalunternehmen) im Trennsystem durch vorhandene Kanäle in der Straße Auf der Ludwigshöhe.

Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser hat nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Falls im Bereich der Wohnbauflächen eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, kann die Ableitung des Regenwassers in die bereits vorhandene Regenwasserleitung in der Straße Auf der Ludwigshöhe erfolgen.

Sollte im Bereich der Dauerkleingärten eine Versickerung aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens nicht möglich sein, wäre eine Einleitung in die bestehende Drainageleitung über eine Sickermulde möglich. Nach TRENNOG bzw. TRENGW wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht notwendig.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird von den Allgäuer Überlandwerken (AÜW) über ein Niederspannungsnetz vorgenommen, dass von einer benachbarten Trafostation eingespeist werden kann.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten. Die privaten Verkehrsflächen werden nicht angefahren. Der Abfall ist hierbei an den Sammeltagen am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße Auf der Ludwigshöhe zur Abholung bereit zu stellen.

Fernmeldenetz

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

Gasversorgung

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

5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist von den Verkehrsflächen abgesehen nicht bebaut und unterliegt somit auf den bisher noch nicht baulich genutzten Flächen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Hierfür sind eine Bestandsaufnahme und eine Bewertung des Eingriffes erfolgt und entsprechend der Planung bilanziert.

Bei dem neu zu bebauenden Areal handelt es sich um eine 13.905 qm große Fläche, wovon ca. 2.320 m² mit Verkehrsflächen versehen sind. Die restlichen ca. 11.585 m² sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, in der sich eine ca. 455 m² große Bauminsel mit Feldgehölz befindet, die aber erhalten werden kann.

Die geplante Neubebauung und das dazugehörige Parkdeck stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar und sind nach § 21 Abs 1 BNatSchG zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen.

Für das Plangebiet ergibt sich demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von 2.635 m², für die innerhalb des Gebietes keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Der Ausgleich erfolgt über die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten Bereich Lugemanns entsprechend bei Rechtskraft des Bebauungsplans.

Grünordnung

Mittelpunkt der grünordnerischen Planungen stellt der Erhalt und Integration des bewachsenen Drumlins im Süden des Geltungsbereichs dar. Diese natürliche Erhebung wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan als Punktbiotop ausgewiesen. Die Planung sieht vor, dass die neue Wohnbebauung in diesem Bereich harmonisch mit dem natürlichen Gelände korrespondieren soll.

Entlang der Linggener Straße sowie der südlichen Verbindungsstraße östlich des Drumlins werden straßenbegleitend neue Bäume gepflanzt. Sie sollen die Funktion als Ortsrandabgrenzung in diesem Bereich weitgehend übernehmen.

Der Bereich, der die geplante Wohnbebauung mit den Dauerkleingärten räumlich trennen soll, wird als großzügiger Grünstreifen mit punktuellen Pflanzungen einen ausreichenden Abstand zwischen den beiden Nutzungen aufweisen. Die Gesamtfläche der Dauerkleingärten wird sowohl im Westen, Norden als auch im Osten von einer freiwachsenden Hecke umrahmt.

Die für die Bepflanzung auszuwählenden Gehölze müssen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl darstellen. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen. Aufgrund der aktuellen Feuerbrandproblematik werden keine Obstgehölze festgesetzt.

5.5 Kenndaten der Planung

Gesamtes Plangebiet	ca.	13.905 m ²
davon		
Allgemeines Wohngebiet (inkl. Grundfläche Parkdeck)	ca.	3.140 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca.	1.200 m ²
Private Verkehrsfläche	ca.	430 m ²
Öffentlicher Fuß- und Radweg	ca.	1.305 m ²
Flächen für öffentliche Stellplätze	ca.	95 m ²
Verkehrsgrün	ca.	910 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.840 m ²
Fläche für Dauerkleingärten	ca.	3.985 m ²

6 Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG Kempten (BSG) beabsichtigt auf der ca. 1,39 ha großen Fläche innerhalb des Abgrenzungsbereichs den Bau von 12 Reihenhäusern und eines Doppelhauses mit insgesamt 14 WE.

Die Stadt Kempten (Allgäu) verfolgt darüber hinaus im östlichen Teil des Geltungsbereichs Flächen für Dauerkleingärten bereitzustellen.

In mehreren Abstimmungsgesprächen zwischen der BSG und der Verwaltung ist ein städtebauliches Konzept entwickelt worden, das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Die Erschließung der Kleingärten und die Feststellung, dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung nebst Umweltbericht erforderlich ist, wurden im Vorfeld mit den Fachämtern der Stadt abgestimmt.

Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs befindet sich am Ostrand des Kemptener Stadtteils Ludwigshöhe innerhalb der Gemarkung St. Mang.

Er wird im Westen von Geschoßwohnungsbauten an der Straße Auf der Ludwigshöhe, im Norden von einem fußläufigen Verbindungsweg zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße begrenzt. Im Osten bildet die Linggener Straße die Grenze, während im Süden die Verbindungsstraße zwischen der Straße Auf der Ludwigshöhe und der Linggener Straße, an der Dauerkleingärten und ein großer Drumlin liegen das Plangebiet abschließen.

Nutzungsart

Die bisherige intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. die Abstellfläche für Baustelleneinrichtungen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Kempten in Wohnbauflächen und Flächen für Dauerkleingärten umgewandelt werden.

6.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Neben den allgemein gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen, sind hier auch die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen und die Verkehrslärmschutzverordnung zu berücksichtigen.

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan REGION ALLGÄU (16) liegen für den Raum im Bereich des Plangebietes nicht vor.

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehe dem städtebaulichen Konzept nicht entgegen.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Planungsdurchführung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von Moränen und Drumlinhügel, die aus der Würm-Eiszeit stammen. Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Lehmboden.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden von der Spitze des Drumlins ausgehend um insgesamt etwa 9,5 m ab. Abgesehen von den Straßenverkehrsflächen und den Flächen der Fuß- und Radewege sind keine bzw. lediglich teilversiegelte Flächen vorhanden.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden lässt sich mit den Planungszielen Wohnbebauung und Dauerkleingärten nicht verhindern, sondern lediglich minimieren. Der Bau der Tiefgarage und der Keller der Wohnhäuser führen zu einem Eingriff in den Boden und werden dauerhafte Veränderungen herbeiführen. Die Wasserableitung und die Versickerung sind in diesem Bereich gestört.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Oberflächen- und Grundwasser

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und den Parzellen der Kleingärten sind aufgrund der Bodenverhältnisse lediglich bedingt möglich.

Überschüssiges Niederschlagswasser im Bereich der Kleingärten wird in einer Sickermulde aufgefangen und in den vorhandenen verrohrten Bach eingeleitet. Im Bereich der Wohnbebauung wird die Entwässerung im Trennsystem erfolgen, solange es nicht im Boden versickern lassen sollte.

Eine Öffnung der Drainageleitung im Bereich der Dauerkleingärten wäre aufgrund des tiefen Niveaus der Sohle nur unter großem Aufwand umsetzbar.

Ergebnis: mittlere Erheblichkeit

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die Anlage der Dauerkleingärten werden die Kaltluftproduktion und der Abfluss der Kaltluft zum Bachtelmühlbach nicht beeinträchtigt. Der Luftaustausch bleibt wie bisher erhalten. Durch die zusätzliche Bebauung sind Auswirkungen auf das Kleinklima durch eine Erwärmung der Luft zwischen den Häusern zu erwarten, da sich durch Strahlungswärme der Gebäude und Abluft der Heizungsanlagen messbare Veränderungen geringen Ausmaßes ergeben werden.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die landwirtschaftlich intensive Nutzung des Planungsgebiets ist lediglich eine geringe Fauna und Flora vorhanden. Die Bauminsel, die auf dem im Süden des Planungsgebiets gelegenen Drumlin krönt, bleibt erhalten.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Festsetzungen zum Lärmschutz sind in diesem Bereich der Ludwigshöhe erforderlich, weil das Verkehrsaufkommen der südlichen Verbindungsstrasse im Jahr 2020 ca. 1.100 Kfz/24h sowie auf der Straße Auf der Ludwigshöhe im entsprechenden Abschnitt nicht mehr als 1.500 Kfz/24h betragen dürfte.

Eine Überschreitung der in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) festgelegten Grenzwerte durch den Straßenverkehrslärm ist nicht zu erwarten. Durch den Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindung erhöht sich der Naherholungsfaktor. Eine Erhöhung der Wohnqualität wird durch die Ausweisung eines großzügigen Aufenthaltsbereichs inmitten der Wohnbebauung erzielt.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Landschaftsbild

Die Landschaft wird durch die Einbindung des Drumlins in die Planungen kaum beeinträchtigt.

An der Lingener Straße wird die Baumalleelücke mit zusätzlichen Baumpflanzungen geschlossen und auch an der südlichen Verbindungsstrasse sind strassenbegleitende Pflanzungen bis zum Drumlin vorgesehen. Um die Gesamtfläche der Dauerkleingärten soll am westlichen, nördlichen sowie östlichen Abschluss eine freiwachsende Hecke gepflanzt werden.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im und in näherer Umgebung des Planungsgebietes nicht betroffen. Es sind keine Umweltauswirkungen in diesem Bezug zu erwarten.

Ergebnis: nicht betroffen

6.4 Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Geltungsbereich würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Angebot an Flächen für Dauerkleingärten bliebe weiterhin unzureichend.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Vermeidung von Umweltauswirkungen durch die geplante Bebauung kann nur durch einen Verzicht auf die Planung erfolgen.

Schutzgut Boden

Oberstes Ziel ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen. Die Flächeninanspruchnahme sollte bei der Planung auf das unbedingt notwendige Maß geprüft werden. Die Minimierung der Versiegelung durch Anwendung wasserdurchlässiger Bauweisen, z.B. bei den privaten Verkehrsflächen sowie die Festlegung von Baumstandorten tragen wesentlich zum Schutz von Grund und Boden bei.

Schutzgut Klima/ Luft

Zur Verringerung der Umweltauswirkungen, der Aufheizung von Gebäuden und Verbesserung des Kleinklimas trägt eine Begrünung der offenen Einhausung des Parkierungsgebäudes mit Kletterpflanzen bei. Eine gute Durchgrünung und Beschattung möglichst vieler Freiflächen mit Hilfe von Bäumen und Sträuchern verbessert das Standortklima.

Eine Inanspruchnahme von Flächen sollte auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Der großzügige Aufenthaltsbereich innerhalb des Wohnbaugebietes ist zur Förderung der Aufenthaltsqualität entsprechend zu gestalten.

Schutzgut Landschaftsbild

Grünraum- und freiraumplanerische Maßnahmen zur Einbindung des Planungsgebiets in den Ortsrand und zur Verbesserung der Raumqualität – wie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind vorzusehen.

6.6 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft/ Bilanzierung

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleibt ein Eingriff auf der im Plan gekennzeichneten Fläche.

Der Berechnung liegt der Leitfaden, "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" zugrunde.

Im allgemeinen Wohngebiet ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ von durchschnittlich 0,4 geplant. Der Leitfaden ordnet dieses Gebiet deshalb der Eingriffsschwere Typ A zu.

Für die Dauerkleingärten ist ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ von weniger als 0,35 geplant. Der Leitfaden ordnet dieses Gebiet deshalb der Eingriffsschwere Typ B zu.

Ermittlung des Kompensationsfaktors:
(siehe Plan Anlage 1)

	Eingriffsschwere Typ A	Eingriffsschwere Typ B
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ \geq 0,35	niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad GRZ \leq 0,35
bereits versiegelte Flächen	kein Eingriff	kein Eingriff
Grünfläche Bestand	kein Eingriff	kein Eingriff
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung	A I Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6	B I Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5
mehrschürige Wiesenfläche	verwendeter Faktor 0,3	verwendeter Faktor 0,3

Gesamtfläche Plangebiet 1,93 ha

Ermitteln des Kompensationsbedarfs:

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche m ²	Typ	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche m ²
1	mehrschürige Wiesenfläche	4.800	A	I	0,3	1.440
2	mehrschürige Wiesenfläche	3.985	B	I	0,3	1.195
3	mehrschürige Wiesenfläche	2.345		kein Eingriff	0	0
4	Bauminsel, Feldgehölz	455		kein Eingriff	0	0
5	Versiegelte Flächen	2.320		kein Eingriff	0	0
Gesamtflächen m ²		13.905				
Eingriffsfläche m ²		8.785				
Ausgleichsfläche m ²						2.635

Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Die Kategorie des Bestandes und die Eingriffsschwere ergeben folgenden Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf m ²
versiegelte bzw. bebaute Flächen		kein Eingriff
Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung		
Grünflächen Bestand		kein Eingriff
mehrschürige Wiesenfläche Eingriff Typ A	0,3	1.440
mehrschürige Wiesenfläche Eingriff Typ B	0,3	1.195
Summe		2.635

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.635 m².

Als Kompensation für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sind insgesamt 2.635 m² Ausgleichsflächen bereitzustellen.

Da die zur Verfügung stehende Fläche im Plangebiet keine Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen kann, ist die Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten erforderlich.

Die Abbuchung erfolgt entsprechend bei Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Der anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 2.635 m² wird vom Ökokonto der Stadt Kempten (Allgäu), Bereich nördlich Lagemanns, abgebucht.

Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan Kempten-Südwest für die Gebiete Moosers und zwischen Bucharts, Lugemanns und Stadtallmey.

6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.8 Zusammenfassung

Mit der Entwicklung dieser Wohnbauflächen können kurzfristig Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden. diese liegen zwar in einer Randlage von Kempten, jedoch sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Mit dem Erhalt des Drumlins inklusive dem Feldgehölz sowie einer intensiven Durchgrünung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Kempten vorgesehen, da innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die jeweilige Höhe ergibt sich aus der Flächeninanspruchnahme der einzelnen Baumaßnahme und ist bei Eintritt des Eingriffes zu erheben.

Schutzgut	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	mittel
Oberflächen- u. Grundwasser	mittel
Klima/ Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch / Lärm	gering
Mensch / Erholung	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen