

12. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Medizinische Versorgung und Pflege“

für das Gebiet zwischen
Robert-Weixler-Straße,
Rottenkolberstraße und Rottachtobel

Begründung mit Umweltbericht

07.05.2018

12.07.2018

04.07.2019

15.10.2019

Rechtswirksam: 28.02.2020

Herausgeber:
Stadt Kempten(Allgäu)

Bearbeitung:
Städtebau und Landschaftsplanung

LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| I. ALLGEMEINER TEIL | 6 |
| 1 Einführung..... | 6 |
| 2.1 Aufgaben und Funktion des FNP/LP..... | 6 |
| 2.2 Anlass, Notwendigkeit der Neuaufstellung | 6 |
| 2.3 Integration des Landschaftsplans | 7 |
| 2.4 Darstellungssystematik | 7 |
| 2.5 Rechtsgrundlagen..... | 7 |
| 2.6 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren | 8 |
| 2 Vorgaben und Ziele der Neuaufstellung..... | 8 |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)..... | 8 |
| 2.2 Regionalplan Region Allgäu | 10 |
| 2.3 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt | 11 |
| 2.4 Ziele des Naturschutzrechtes | 11 |
| II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN..... | 14 |
| 1 Sonderbauflächen..... | 14 |
| 1.1 Allgemeine Zielsetzungen | 14 |
| 1.2 Untersuchte Planungsalternativen..... | 14 |
| 1.3 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan..... | 15 |
| 1.4 Planung der Sonderbaufläche Medizinische Versorgung und Pflege..... | 15 |
| 1.5 Flächenbilanz..... | 15 |
| III. UMWELTBERICHT | 17 |
| 1 Einleitung | 17 |
| 2.1 Kurzdarstellung der Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplans | 17 |
| 2.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen | 17 |
| 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung | 18 |
| 2.1 Schutzgut Mensch | 18 |
| 2.2 Schutzgut Biologische Vielfalt..... | 19 |
| 2.3 Schutzgut Fläche..... | 22 |
| 2.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie | 23 |
| 2.5 Schutzgut Wasser..... | 24 |
| 2.6 Schutzgut Luft und Klima | 25 |
| 2.7 Schutzgut Landschaftsbild | 26 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 2.8 | Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 27 |
| 2.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 27 |
| 3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 28 |
| 4 | Vermeidungs-, Verminderungs-, und Minimierungsmaßnahmen | 28 |
| 5 | Eingriffsregelung | 29 |
| 6 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 29 |
| 7 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 30 |
| 8 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring) | 31 |
| 9 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 31 |

Abschnitt I:
Allgemeiner Teil

I. Allgemeiner Teil

1 Einführung

Die Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnitts werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ eine Sonderbaufläche „Medizinische Versorgung und Pflege“. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht beschreibt die voraussichtlichen negativen Umweltwirkungen der geplanten Änderung. Dies ist in Abschnitt drei aufgeführt.

2.1 Aufgaben und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans (LP) sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die zwölfte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wesentliche inhaltliche Darstellung des FNP/LP erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihren Niederschlag findet. Dementsprechend sind die Aussagen des FNP/LP nur in den Grundzügen – d.h. verallgemeinert und generalisiert – dargestellt.

Die zwölfte Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden

und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

2.2 Anlass, Notwendigkeit der Neuaufstellung

Die zwölfte Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der bisher als „Sonderbaufläche Klinikgebiet“ vorgesehenen Fläche eine Sonderbaufläche für „Medizinische Versorgung und Pflege“ ausweisen.

Die Ausweisung dient der Erweiterungsmöglichkeit des auf der Fl.Nr. 3453/1 bereits befindlichen Medizinischen Versorgungszentrums Kempten – Allgäu nach Norden auf

FINr. 3453 in Gestalt eines Anbaus. Neben der baulichen Erweiterung der medizinischen Einrichtung ist in einem separaten Gebäudeflügel die Unterbringung von Ruhestandsgeistlichen geplant. Aus diesem Grund ist für die beiden Grundstücke eine Berichtigung der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Hier ist auszuführen, dass auch für das nördliche, noch unbebaute Grundstück besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan 316 „Ärztehaus“ besteht, welches im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ überdeckt wird.

2.3 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, sodass auf ein selbstständiges Planwerk verzichtet wird. Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

Mit der zwölften Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).

Der Landschaftsplan konkretisiert zudem auf kommunaler Ebene die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2.4 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage keine parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90) entnommen bzw. an diese angelehnt. Darüber hinaus wurden – insbesondere zur Integration des Landschaftsplans – auch eigene Planzeichen entwickelt.

2.5 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgelegt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.6 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 17.05.2018.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

| Verfahrensablauf | Zeitpunkt |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 17.05.2018 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 13.08. – 31.08.2018 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB | 13.08. – 31.08.2018 |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB | 29.07. – 30.08.2019 |
| Feststellungsbeschluss | 24.10.2019 |

2 Vorgaben und Ziele der Neuaufstellung

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 (mit aktueller Fortschreibung von 2017) wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft.

Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (Z)

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.“ (G)

Z und G 2.1.2 Versorgung der Zentralen Orte

„Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten:

- Grundzentren,
- Mittelzentren und
- Oberzentren.“ (Z)

„Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.“ (G)

„Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.“ (G)

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.“

„Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

G 3.1 Flächensparen

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

G 3.3 Anbindegebot

„Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

Z 3.3 Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Z 8.2 Gesundheit

„In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.“

Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Vorgaben zur Erreichung dieser bei. Durch den Bau des Gesundheitszentrums, Wohn- und Pflegeheims trägt die Planung dazu bei, den gehobenen Bedarf an zentralörtlichen Einrichtungen im Bereich der stationären medizinischen Versorgung und der stationären Pflege zu decken.

Zudem wird eine Zersiedelung der Landschaft durch den direkten Anbau an das schon bestehende medizinische Versorgungszentrum vermieden.

2.2 *Regionalplan Region Allgäu*

Gemäß Regionalplan Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (BAB 7) im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Kleinzentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben. Für Oberzentren sowie für Projekte wie das gegenständlich geplante Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

„Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ (G 1)

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (Z 2)

B I Landschaftliches Leitbild

„Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“ (Z)

„Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.“ (G)

B I Regionale Grünzüge

„Die regional bedeutsamen Grünzüge im Illertal nördlich Sonthofen sowie nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden [...]“ (Z)

B II Wirtschaftliche Entwicklung der Region

„Auf einen Ausbau der Cluster im Bereich „Tourismus/Gesundheitswesen“ soll hingewirkt werden“ (Z 1.3)

B III Gesundheitswesen

„Eine bedarfsgerechte Versorgung mit teilstationären und stationären Pflegeeinrichtungen ist anzustreben.“ (G 2.1)

„Für die Region ist es von besonderer Bedeutung, die ärztliche Versorgung – vor allem durch Allgemeinärzte – auch im dünn besiedelten ländlichen Raum sicherzustellen. Es

ist anzustreben, dass die ambulante Pflege flächendeckend angeboten wird und die häusliche Pflege möglichst in allen Teilen der Region erhalten wird. Ehrenamtliches bürgerschaftliches Engagement, wie beispielsweise Nachbarschaftshilfe, ist dabei möglichst zu unterstützen.“ (G 2.2)

Fazit

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung vor allem in Bezug auf das Teilkapitel B III Gesundheitswesen zu einer Einhaltung der regional-planerischen Vorgaben beiträgt.

Bezüglich der Vorgaben des Kapitels B I landschaftliches Leitbild und regionale Grünzüge ist anzumerken, dass der Grünzug im Nordosten von Kempten durch den Eingriff in den Hangwald geringfügig beeinflusst wird und es durch die geplante zweite Zufahrt im Norden zu einer Beeinträchtigung der biotopkartieren Eichenallee kommen wird (S. Abschnitt III – Umweltbericht Kap. 4).

2.3 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden.

Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Daneben sind der möglichst sparsame Umgang mit dem immer knapper werdenden Rohstoff Fläche und der Erhalt und der Schutz der Landwirtschaft – die diese Region prägt – bedeutende Ziele des FNP/LP. Aufgabe des Flächennutzungsplans ist es, diese beiden konträren Aufgaben miteinander verträglich zu verbinden.

Mit der gegenständlichen Planung soll im Bereich der bereits bebauten FINr. 3453/1 sowie auf der nördlich angrenzenden, derzeit noch unbebauten FINr. 3453 die geplante Nutzung im gesamten Areal auf der Ebene des Flächennutzungsplanes geändert werden.

2.4 Ziele des Naturschutzrechtes

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt.

Gemäß Art. 3 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Landschaftsplan und Flächennutzungsplan sind ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplannerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

- Boden
- Wasser

- Luft und Klima
- Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und
- Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung)

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II. Erläuterung der Bauflächen

1 Sonderbauflächen

1.1 Allgemeine Zielsetzungen

Ziel der Planung ist die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums „Kempten-Allgäu“ in Verbindung mit der Errichtung eines Wohn- und Pflegeheims für Ruhestandsgeistliche in zwei Gebäudeteilen. Geplant ist die Erweiterung des Versorgungszentrums nach Norden hin mit einem straßenbegleitenden Gebäudetrakt mit gleicher Traufhöhe, Baufluchtlinie und zurückgesetztem Dachgeschoss sowie ein nach Westen gerichteter Gebäudeteil zur Unterbringung des Wohn- und Pflegeheims. Die Erschließung erfolgt über die Robert-Weixler-Straße von Osten. Die Parkierung erfolgt über eine Tiefgarage sowie auf oberirdischen Stellplätzen im Osten des Grundstücks – analog der Anordnung beim Bestandsgebäude. Zusätzlich ist eine zweite Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen, da die bestehende Zufahrt bereits jetzt durch Fahrzeug-, Liefer- und Personenverkehr stark frequentiert ist.

Planungsrechtlich betrachtet befindet sich das Vorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 316 „Ärztehaus“ für das Gebiet zwischen Robert-Weixler-Straße, Rottenkolberstraße und Rottachtobel mit Rechtskraft vom 29.10.1999. Aufgrund der veränderten baulichen Nutzung und der Gebäudegeometrie ist eine Anpassung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ärztehaus“ erforderlich.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan legt für das Grundstück eine Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ fest. Da das geplante und das bestehende Vorhaben in der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise widerspricht, soll dies auf der Ebene der gegenständlichen 12. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden.

Die Aufstellung eines, den bestehenden Bebauungsplans Nr. 316 „Ärztehaus“, überdeckenden Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Untersuchte Planungsalternativen

Die gegenständliche Planung sieht eine bauliche Erweiterung des bestehenden Medizinischen Versorgungszentrums Kempten sowie die Errichtung eines Gebäudetraktes zum Wohnen und zur Pflege von Ruhestandsgeistlichen nach Norden hin vor.

Durch die Erweiterung der bestehenden Einrichtung mit Zugang, Verwaltung und Versorgungsbereichen ist eine Situierung im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude erforderlich und ein Standort an andere Stelle im Stadtgebiet nicht sinnvoll – hierzu ergeben sich somit keine alternativen Standorte.

Der Versorgungstrakt mit Wohnungen und Pflegebereich für die Ruhestandsgeistlichen könnte auch an anderer Stelle im Stadtgebiet situiert werden. Hier ist jedoch ebenfalls auf die Vorteile der gemeinsamen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur hinzuweisen. Auch wird das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 1.500m² auf dem bereits bauleitplanerisch überplanten Bereich gegenüber des Klinikums keine erheblichen räumlichen Auswirkungen haben.

Aus diesem Grund wurde insgesamt von einer vertieften Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet abgesehen.

1.3 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) als Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ dargestellt. Im Weiteren sind die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 316 „Ärztehaus“ festgesetzten Ausgleichsflächen in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen worden:

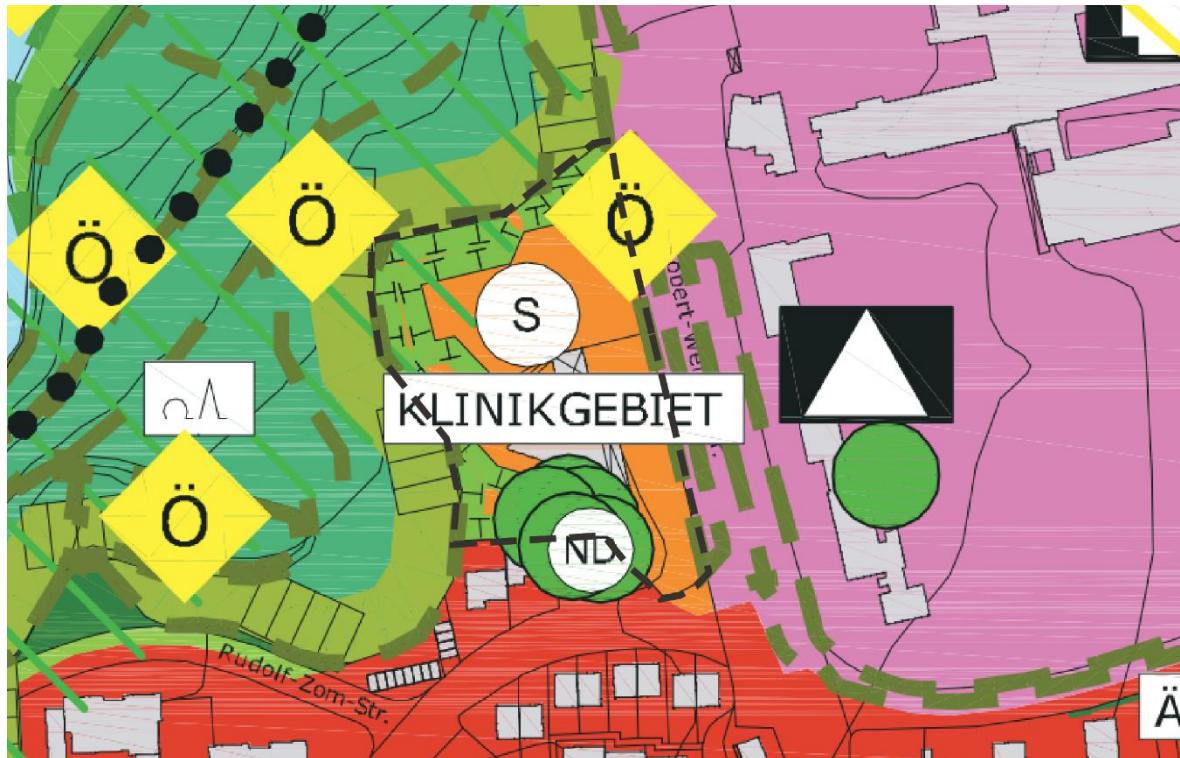


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung im Plangebiet

1.4 Planung der Sonderbaufläche Medizinische Versorgung und Pflege

Im Rahmen der zwölften Flächennutzungsplanänderung soll die Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ in eine Sonderbaufläche „Medizinische Versorgung und Pflege“ umgewandelt werden. Im Weiteren ist vorgesehen, die bisher im nördlichen Bereich der Sonderbaufläche auf FINr. 3453 dargestellte Ausgleichsfläche herauszunehmen – der bisher hier vorgesehene naturschutzfachliche Ausgleich ist auf einer Fläche außerhalb des Stadtgebiets in der Gemeinde Oy-Mittelberg vorgesehen. Hier wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kap. III „Umweltbericht“ sowie den Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 318 „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ (Kap. 6.6) hingewiesen.

1.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Sonderbaufläche „Medizinische Versorgung und Pflege“ umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Abschnitt III:
Umweltbericht

III. Umweltbericht

1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat am 17. Mai 2018 die zwölfte Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

2.1 Kurzdarstellung der Ziele der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Zuge der im Parallelverfahren vorgesehenen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche sowohl das Plangrundstück des Bebauungsplanes als auch das südlich angrenzende, bereits bebaute Grundstück umfasst.

Ziel der Planung ist, für den künftigen gesamten Bereich des medizinischen Versorgungszentrums „Kempten Allgäu“ eine Sonderbaufläche „Medizinische Versorgung und Pflege“ auszuweisen und die bisherige Bezeichnung „Sonderbaufläche Klinikgebiet“ zu ändern.

Parallel zur gegenständlichen Planung wird vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ aufgestellt.

2.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ auch die fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

s. oben Teil II

Regionalplan Allgäu

s. oben Teil II

Flächennutzungsplan

s. oben Teil II

Anfälligkeit für Katastrophen und schwere Unfälle

Nachdem vom Vorhaben selbst keine erhöhte Unfallgefahr ausgeht und nicht damit zu rechnen ist, dass es im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung haben werden, wird auf eine Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Ziel der nachfolgenden Kapitel ist es, die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsraum darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt – soweit dies sinnvoll ist – anhand der anzunehmenden baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts nachfolgender Gliederung:

- Schutzgut Menschliche Gesundheit
- Schutzgut Biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden und Geomorphologie
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da alles was im Rahmen des Bebauungsplanes „Ärztehaus“ schon rechtskräftig festgesetzt ist auch als Bestand anzunehmen ist, wurde in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkung der jeweiligen Schutzgüter der rechtskräftige Bebauungsplan als Grundlage herangezogen.

2.1 *Schutzgut Menschliche Gesundheit*

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegt das medizinischen Versorgungszentrum Kempten-Allgäu. Direkt angrenzend befindet sich

im südlichen Anschluss des medizinischen Versorgungszentrums zwei Einfamilienhäuser sowie weitere südlich der Rottenkolberstraße. Im direkten Umfeld, östlich des Plangebietes, liegt zudem das Klinikum Kempten. In Bezug auf die Lärmsituation ist an dieser Stelle anzumerken, dass es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet und seinem direkten Umfeld um ein an Wald angrenzendes Gebiet der Stadt Kempten handelt.

Das Plangebiet befindet sich aus schalltechnischer Sicht im Einwirkungsbereich des Adenauerrings. Darüber hinaus befindet sich östlich des Geltungsbereichs das Klinikum Kempten, das entsprechende Lärmemissionen verursacht. Sowohl die Martinshörner der Krankenwagen als auch der Hubschrauberlandeplatz führen zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner. Die bestehenden Wohngebiete südlich des Geltungsbereiches sind zudem bereits durch das erhöhte Verkehrsaufkommen aufgrund des bereits bestehenden Medizinischen Versorgungszentrums und des Klinikums Kempten vorbelastet. Entsprechende Vorbelastungen unterschiedlichen Ausmaßes liegen hier im Bereich des Schallschutzes demnach bereits vor.

Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsraums ist das an das Plangebiet grenzende Waldgebiet zu nennen. Der mit Spazierwegen durchzogene Hangwald ist für die Anwohner und Klinikbesucher sicherlich ein bedeutendes Erholungsgebiet.

Das Schutzgut Mensch wird in seinem Bestand für das Plangebiet zusammenfassend mit gering bewertet.

Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich auf die Erschließung und die Errichtung der Einrichtung. Die Erschließungsmaßnahmen und der Neubau von Einrichtungen des Gesundheitswesens sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Infolge der Baumaßnahmen treten als Wirkpfad Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen auf. Grundsätzlich ist eine Belastung der umliegenden Anwohner durch die baubedingten Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Die baubedingten Auswirkungen werden jedoch aufgrund der vielschichtigen Vorbelastungen und der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

Anlagebedingt ist davon auszugehen, dass es aufgrund der bestehenden Vorbelastung kaum zur Erhöhung von Beeinträchtigungen kommt. Die mit der Nutzung des Gebietes verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen. Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind – insbesondere im Vergleich zur vorhandenen Vorbelastung - sicherlich nicht als überdurchschnittlich laut einzustufen.

Zusammenfassend betrachtet werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit gering bewertet.

2.2 *Schutzgut Biologische Vielfalt*

Bestand

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine, das medizinischen Versorgungszentrum umgebende, innerstädtische Grünfläche, die im Norden und Westen an Laubwald angrenzt. Im Osten verläuft die Robert-Weixler-Straße, die von einer Eichenallee gesäumt wird.

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich erfassten Schutzgebiete. Unmittelbar nördlich und westlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel (LSG-00518.01), dessen Bäume mit ihren Baumkronen teilweise ein Stück in das überplante Grundstück hineinragen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan

„Ärztehaus“ sind Einzelbäume des Hangwaldes, deren Stämme außerhalb, die Kronen jedoch teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegen, zu erhalten.

Biotopkartierung und Artenschutz

Im Süden des Geltungsbereiches liegt das amtlich kartierte Biotop „Einzelbäume in der Rottenkolberstraße“ (KE-1307, Teilfläche 001). Hierbei handelt es sich um zwei Sommer-Linden und zwei Berg-Ahorne. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Eichenallee der Robert-Weixler-Straße. Diese ist Teil des amtlich kartierten Biotops „Baumreihen an der Robert-Weixler und Pettenkofer-Str.“ (KE-1296, Teilfläche 001). Es handelt sich hierbei um eine der größten und gestalterisch sehr positiven Beispiele für eine gepflanzte Baumreihe im verdichteten Stadtbereich. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ärztehaus“ sind die im Geltungsbereich eingetragenen Einzelbäume der Eichenallee zu erhalten. Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt den Baumbestand der Eichenallee, mit Ausnahme einer Eiche im Norden des Plangebietes. Durch den geplanten Bau einer zweiten Zufahrt soll diese gefällt werden. Durch diesen Eingriff verändert sich das Straßenbild der Eichenallee nachteilig und die Allee wird fragmentiert.

Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Geltungsbereiches folgende amtlich kartierten Biotope. Im Norden und im Westen angrenzend, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rottachtobel, befindet sich der mesophile Laubwald „Rottachtobel mit rechtsseitigen Hangwaldbeständen“ (KE-1285, Teilfläche 004). Östlich der Robert-Weixler-Straße befindet sich die Teilfläche 2 der Eichenallee (KE-1296). Im Südwesten, rund 100 m entfernt des Plangebietes, befindet sich das 2006 nachrichtlich übernommene Waldbiotop „Hangwaldbestände im Rottachtobel“ (KE-0325-001).

Einzelne Bäume des Biotops „Rottachtobel mit rechtsseitigen Hangwaldbeständen“ ragen mit ihren Baumkronen teilweise in das Grundstück hinein. Die für das Bauvorhaben relevante Teilfläche des Biotops wird in der amtlichen Biotopkartierung Bayern folgendermaßen beschrieben:

„Die steilen Hänge sind hier besonders hoch entwickelt, da die Rottach tief eingeschnitten ist (wenig über Iller-Niveau). Die Hanglagen werden von einem edellaubholzreichen Eschen-Bergahorn-Bestand unter Beteiligung von Buchen und Ulmen bestockt. Dazu treten etwas Fichte und Eiche sowie Grauerle. Im Unterwuchs ist der Winter-Schachtelhalm zahlreich vorhanden, was auf die Labilität der Hänge deutet. Daneben kommen Bingelkraut, Haselwurz, Klebriger Salbei, Wald-Witwenblume und weitere Minerophyten vor. An trockenen Stellen in Hanglage tritt Leberblümchen zusammen mit Weißer Segge auf. [...]

Der Bestand wird von einem dichten Wegenetz zerteilt. Er erfüllt auch wichtige Funktionen für die innerstädtische Erholung.“

Gemäß den Zielen des Arten- und Biotopschutzprogrammes gilt es die Hangwälder entlang der Rottach zu Erhalten und zu Optimieren.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ wurden hier die zu erwartenden Auswirkungen auf die Biotope genauer untersucht und bewertet.



Abbildung 3: Amtlich kartierte Biotope im Umfeld des Plangebiets

Bereits an der großen Zahl an amtlich kartierten und teils gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im nahen Umfeld der Planung lässt sich ableiten, dass der Untersuchungsraum bzw. dessen näheres Umfeld insgesamt vergleichsweise hochwertig ist.

Darüber hinaus wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung am 14.05.2018 faunistische Erhebungen vor Ort durchgeführt.

Die genauen Ergebnisse der Relevanzbegehung sind ebenfalls dem Umweltbericht des parallel aufgestellten Bebauungsplanverfahrens zu entnehmen.

Auswirkungen

Die mit der Bautätigkeit in den einzelnen Grundstücken entstehenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der gegenständlichen Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen und Teil-Lebensräume innerhalb des Geltungsbereiches zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Grünfläche) für eine zentralörtliche Einrichtung im gegenständlich geplanten Umfang gilt als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität. Die geplante Entnahme einer Eiche entlang der Robert-Weixler-Straße ist dagegen laut Leitfaden mit einer hohen Eingriffsschwere zu bewerten.

Auch der mögliche Pflegeeingriff mit Entnahme ausgewählter Bäume im Westen des Untersuchungsgebietes stellt einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen dar. Es handelt sich hierbei um Pflegemaßnahmen, die aufgrund der neuen Flächennutzung erforderlich werden. Bereits jetzt stellen die ausgewählten Bäume eine Gefährdung dar. Aufgrund der Vorschädigung (Pilzbefall der Eschen) und der mit der Entnahme der Fichten verbundene Erhöhung des Laubholzanteils ist die Entnahme ausgewählter Bäume – unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – jedoch nur mit einer mittleren Beeinträchtigungsintensität zu bewerten.

Eine Verminderung der Auswirkungen kann z.B. durch das Anbringen von Biotopschutzzäunen für die zu schützenden Bäume und im Bereich der geplanten Zufahrt

zusätzlich durch Wurzelschutzmaßnahmen und der Beschränkung der Breite der geplanten Zufahrt erreicht werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei erfolgter Umsetzung einer zentralörtlichen Einrichtung sind in erster Linie in den Lärm- und Schadstoffemissionen zu befürchten, die infolge der Nutzung und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens entstehen. Aufgrund der gering zu erwartenden Intensität sowie aufgrund des relativ geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens im öffentlichen Straßenraum werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft.

Da die Habitatstrukturen im Umfeld großflächige Ausweichhabitate bieten, hat das geplante Vorhaben mit großer Wahrscheinlichkeit keine nennenswerten Auswirkungen auf die von der Roten Liste betroffenen bzw. die saP-relevanten Arten.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Biologische Vielfalt – unter Annahme der Umsetzung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – überwiegend als gering eingestuft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Zuge der Entnahme ausgewählter Bäume am Waldrand des Hangwaldes werden jedoch als mittel und die der Rodung der biotopkartierten Eiche als hoch eingestuft.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

Im derzeit bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Ärztelhaus“ wurde eine zulässige Grundfläche von 1.300m² definiert – bezogen auf das Baugrundstück (4.160m²) bedeutet dies eine GRZ von ca. 0,30. Berücksichtigt man auch die hierin vorgesehenen Unterbauungen mit Tiefgarage und voll versiegelten Zufahrtsbereiche, so ist bei der bestehenden Planung insgesamt von einer GRZ von 0,60 auszugehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bauraum sowie auch die Zufahrtssituation und der Tiefgaragenbereich nunmehr verändert werden. Die zulässige Grundfläche soll auf max. 1.500m² erhöht werden (GRZ ca. 0,36). Insgesamt ist unter Berücksichtigung der veränderten Unterbauung und der zusätzlich geplanten voll versiegelten Zufahrtsbereiche von einer GRZ von 0,70 auszugehen.

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ärztelhaus“ wird es durch die neue Planung somit zu einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von ca. 0,1 ha kommen.

In der Gesamtbetrachtung muss das Plangebiet in seiner Wertigkeit für das Schutzgut Fläche mit mittel bewertet werden.

Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim auf einer bisher unbebauten Grünfläche. Die Eignung der Fläche als Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt. Die überplante Grünfläche geht zu Lasten der Natur somit auf lange Sicht verloren. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche können grundsätzlich jedoch nicht vermieden werden, wenn das Ziel der Deckung des Bedarfs an zentralörtlichen Einrichtungen im Bereich der stationären medizinischen Versorgung und der stationären Pflege verfolgt werden soll.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Fläche ebenfalls mit mittel zu bewerten.

2.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Bestand

Laut Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) sind im Plangebiet überwiegend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lahm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vorherrschend.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Im Sommer 2017 wurde durch das Büro GEO-CONSULT, Blaichach ein Baugrundgutachten durchgeführt, das zu folgenden Ergebnissen kam:

„Gemäß der zur Verfügung stehenden geologischen Karte sowie den früher durchgeführten Untersuchungen ist im Bereich des Bauvorhabens mit Moränenablagerungen zu rechnen. Die Moräne ist von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überprägt. Im Bereich der bestehenden Bebauungen ist zudem mit Auffüllungen zu rechnen“

„Unterhalb der Deckschichten wurden durchgehend Moräneablagerungen in Ausbildung als sandiger, kiesiger, steiniger Schluff erkundet. Die Moräne wurde nach der Konsistenz nachmals unterteilt.“

„Die Moräne zeigt oberflächennah einen Übergangsbereich mit einer steifen Konsistenz. [...]

Die Moräne mit einer steifen Konsistenz ist gering bis mittel tragfähig und damit mittel bis stark kompressibel. Die Moräneschichten sind allerdings sehr stark wasser- und frostempfindlich. Die Schichten sind sehr gering wasserdurchlässig und können im bautechnischen Sinne als wasserstauend betrachtet werden.“

„Die steifen Moräneschichten gehen dann in eine halbfeste Konsistenz über. [...]

Die Moräne mit einer halbfesten Konsistenz ist gut tragfähig und damit gering kompressibel. Auch die halbfesten Moräneschichten sind sehr stark wasser- und frostempfindlich. Die Schichten sind sehr gering wasserdurchlässig und können im bautechnischen Sinne als wasserstauend betrachtet werden.“

„Im tieferen Bereich wurde die Moräne in den Bohrungen dann mit einer festen Konsistenz angesprochen. [...]

[Diese] Moräne ist [...] sehr gut tragfähig und damit sehr gering kompressibel. Die Wasserempfindlichkeit gilt auch für die feste Konsistenz.“

„Der tiefere Untergrund wird von tertiären Felsschichten (Obere Süßwassermolasse und Obere Meeresmolasse) gebildet. Die tertiären Schichten bestehen überwiegend aus einer Wechsellagerung von Sandsteinen und Mergelsteinen sowie untergeordnet aus Konglomeraten. Die tertiären Schichten wurden allerdings bei den Untersuchungen nicht erkundet.“

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Boden und Geomorphologie im Untersuchungsraum eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden sowie maßgeblich der anthropogenen Auffüllung und der bindigen Deckschichten findet eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens und des Reliefs statt. Gleichzeitig werden auch die

Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der Einrichtungsflächen durch Verdichtung etc. beeinträchtigt. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen jedoch als temporär bzw. reversibel und damit als nicht erheblich einzustufen.

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt vor allem in versiegelten und in bebauten Bereichen ein. Gemäß dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan beträgt die Versiegelung und Über- und Unterbauung rund 0,2 ha. Durch die gegenständliche Planung wird insgesamt eine Fläche von etwa 0,3 ha versiegelt und über-, bzw. unterbaut, dies entspricht einem Umfang von rund 70 % des Baugrundstücks.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (mittel) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung, Unterbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich ebenfalls im mittleren Maße zu erwarten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt (GRZ / Mindestüberdeckung von Tiefgaragen).

Nennenswerte betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen, sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Zusammengefasst werden die prognostizierten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie mit mittel bewertet.

2.5 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden auch die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet untersucht und wie folgt beschrieben:

„Das Gelände befindet sich auf einer Hochfläche. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde nicht erkundet und ist auch bei der topographischen Lage des Geländes nicht zu erwarten.“

„Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Moränenschichten ist mit Hang- bzw. Schichtwasser oberhalb der Moränenschichten zu rechnen. Da auch innerhalb der Deckschichten eine geringe Durchlässigkeit vorliegt, ist insgesamt nur mit geringen Schichtwasserzutritten zu rechnen. Bei den Bohrungen wurden auch keine Wasserzutritte erkundet.“

„Leichte Schichtwasserzutritte wurden nur bei den Sondierungen DGH-5 und DPH-7, jeweils oberhalb der Moräne, festgestellt.“

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Oberflächengewässer noch Wasser oder Heilquellenschutzgebiete bzw. sonstige wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete. Im Umfeld des Plangebietes fließt im Nordwesten (in ca. 100 m Entfernung) die Rottach. Diese mündet ca. 1,5 km westlich des Plangebietes in die Iller. Gemäß Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern ist die Rottach als Gewässer 3. Ordnung mit gutem ökologischem Zustand bewertet, bei dem die Zielerreichung der Wasserrahmenrichtlinie bezüglich des chemischen Zustands voraussichtlich erst 2027 anzunehmen ist. Als wassersensibler Bereich im Umfeld des Plangebietes ist lediglich der direkt an die Rottach angrenzende Bereich ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt dementsprechend an keinen wassersensiblen Bereich.

Insgesamt wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser hier mit gering bewertet.

Auswirkungen

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers, z.B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Als mögliche anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung, sowie eine Beeinträchtigung der Qualität der Grundwasserhältnisse zu sehen. Eine Veränderung des Abflussverhaltens oder gar eine aufstauende Wirkung durch die Ausbildung von Kellergeschossen wird aufgrund des nicht angetroffenen Grundwassers in den notwendigen Bautiefen grundsätzlich nicht angenommen.

Eine gewisse Beeinträchtigung von Grundwasser durch den Anschnitt von Schichtwasser sowie eine gewisse Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wird jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt und auf Basis der vorliegenden Gutachten als eher unwahrscheinlich angenommen.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser mit gering bewertet. Grundlage für diese Einstufung bildet die Annahme, dass die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Stellplätze) umgesetzt werden.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach zu den Iller-Vorbergen. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das Klima insgesamt ist warmgemäßigt und immerfeucht, die Niederschläge liegen im Schnitt bei etwa 1.300 bis 1.500 mm pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 6-7°C.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Kempten, etwa 1,5 km entfernt vom Stadtzentrum. Im direkten Umfeld befindet sich das schon bestehende medizinische Versorgungszentrum Kempten-Allgäu, das Klinikum Kempten sowie das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel. Bei dem Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel handelt es sich um eine Hangwaldfläche der eine Funktion zur Verbesserung der Lufthygiene (Sauerstoffbildung bzw. Luftfilterung, klimatische Funktion) zugesprochen werden kann. In sehr geringem Maße tragen sicherlich auch die im Plangebiet befindlichen Bäume der Eichenallee zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Luft und Klima für die überplante Fläche mit gering bewertet.

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse durch die KFZ-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkung erreicht jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen und den temporären Charakter der Auswirkungen keine planungsrelevante Intensität.

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Der Bau des Gesundheitszentrums wirkt sich auf die lufthygienische Situation jedoch nicht erheblich aus, da keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden.

Für das Schutzgut Klima / Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Es werden zwar in geringem Maß neue Flächen versiegelt bzw. bebaut, negative Auswirkungen können aber durch die unmittelbar angrenzenden Hangwaldbestände kompensiert werden.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene hier mit gering bewertet.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Kempten und grenzt an bestehende Gebäude, die Robert-Weixler-Straße sowie einen Hangwaldbestand an. Das Gelände ist in Richtung Nordwesten reliefiert und liegt in Höhen zwischen 705 m ü. NN und 710 m ü. NN, wobei der Hochpunkt im südlichen Bereich des Plangebiets liegt und die Grünfläche zu allen anderen Himmelsrichtungen hin mehr oder weniger stark abfällt. Die östlich des Plangebietes verlaufende Robert-Weixler-Straße wird von einer besonders hochwertigen Eichenallee gesäumt. Die Bäume der Eichenallee verdecken die Gebäude des Klinikums Kempten in weiten Teilen. Landschaftsprägend ist zudem das bereits bestehende medizinische Versorgungszentrum im Süden des Plangebietes. Ein ungehinderter Blick in die freie Landschaft ist aufgrund der bestehenden Bebauung, der topographischen Verhältnisse und des Hangwaldbestandes nicht möglich.

Die innerstädtische Grünfläche bietet aus Sicht des Landschaftsbildes keine überdurchschnittliche Wertigkeit. Die Qualität des Landschaftsbildes ergibt sich hier vor allem durch die hochwertige Eichenallee.

Zusammengefasst wird das Landschaftsbild im überplanten Gebiet mit gering (geplante Bauflächen) bzw. hoch (Eichenallee) bewertet.

Auswirkungen

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Süden und Osten, der topographischen Situation innerhalb des Geltungsbereichs sowie des Hangwaldbestandes im Westen und Norden ist das Plangebiet für die Bevölkerung nur in sehr geringem Maße einsehbar.

Während der Bauarbeiten ist mit optischen und akustischen Beeinträchtigungen, zum Beispiel durch Abschieben des Oberbodens, Aufstellen von Baukränen, etc. zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch in ihrer Dauer auf die Bauphase und auf die Tagzeiten beschränkt.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Bebauung von Freiraum und die Fragmentierung der Eichenallee. Da die geplante Bauweise an die des bestehenden medizinischen Versorgungszentrums angepasst wird und die geplante Erweiterungsfäche nur einen geringen Flächenanteil einnimmt, verändert sich das

Landschaftsbild nicht erheblich. Die Eichenallee bleibt in weiten Teilen als Sichtschutz erhalten, da für den Bau der zweiten Zufahrt im Norden des Untersuchungsgebietes lediglich eine Eiche entnommen werden muss.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild überwiegend als gering eingestuft. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Zuge der Rodung der biotopkartierten Eiche werden jedoch als hoch eingestuft.

2.8 *Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter*

Bestand

Innerhalb des Plangebiets liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das nächstgelegene Baudenkmal bildet der ehemalige stift-kemptische Gutshof (D-7-63-000-203) etwa 250 m südwestlich des Geltungsbereichs. Etwa 200 m nordwestlich des Gebiets liegt das nachqualifizierte Bodendenkmal Burgstall des Mittelalters (D-7-8227-0042). Darüber hinaus befinden sich etwa 450 m südwestlich des Plangebietes mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten (D-7-8227-2000). Zu diesen Bau- und Bodendenkmälern bestehen aufgrund der bestehenden Bebauung, der topographischen Situation sowie des Hangwaldbestandes keine Blickbezüge.

Stromleitungen, Oberflurhydranten und sonstige Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet mit gering bewertet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Kulturgüter sind grundsätzlich durch veränderte Blickbezüge von den umliegenden Denkmälern in Richtung Baugebiet zu erwarten, wenn hier während der Bauphase Baukräne aufgestellt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind keine weiteren baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Auch sind aufgrund der Entfernungen zum Baugebiet keine direkten Beeinträchtigungen z.B. durch Erschütterungen zu erwarten.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aktuell nicht zu erwarten.

Zusammengefasst werden die Beeinträchtigungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter mit gering bewertet.

2.9 *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselbeziehungen immer innerhalb der Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch auf die Zusammenhänge zwischen Grünordnung und Wechselwirkungen eingegangen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind grundsätzlich folgende Schnittstellen und Zusammenhänge zu bedenken:

Je höher der Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen aber auch auf die Aufenthaltsqualität des Menschen (gesunde

Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Die Festsetzungen über die Behandlung von Niederschlagswasser führen darüber hinaus zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate). Zudem können Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms durch das Bauvorhaben selbst, aber auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens, nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zusammenfassend betrachtet sind – unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Geltungsbereich vermutlich in seinem aktuellen Zustand erhalten. Die Fläche würde weiterhin als innerörtliche Grünfläche genutzt werden und die Eichenallee sowie der angrenzende Hangwald würde unverändert in der aktuellen Form erhalten bleiben. Damit würde die Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Ertragsfunktion) sowie die Funktionen im Schutzgut Tiere und Pflanzen weiter bestehen bleiben. Weiterhin würde auch die bestehenden Vorbelastungen (Lärmemissionen des Klinikums Kempten, erhöhte Verkehrsaufkommen der bereits bestehenden zentralörtlichen Einrichtungen) weiterhin im Plangebiet wirken.

Die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums Kempten-Allgäu würde an diesem günstigen Standort, in Stadtnähe und angrenzend an des Klinikum Kemptens, entfallen.

Für die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums bestünde des Weiteren die Möglichkeit gebraucht von dem vorhandenen Baurecht zu machen.

In diesem Fall würde jedoch die geplante Unterbringung des Wohn- und Pflegeheims in dem nach Westen gerichteter Gebäudeteil entfallen. Zudem würde der Bau eine zweite Zufahrt zur Entzerrung des derzeitigen Verkehrsknotenpunktes entfallen und die durch die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums zunehmenden Engpässe im Zufahrts- und Eingangsbereich hätten einen Verkehrsrückstau auf die Robert-Weixler-Straße zufolge.

4 Vermeidungs-, Verminderungs-, und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ sollen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt werden:

- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch extensiv begrünte Flachdachbereiche

- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Begrünung der Tiefgarage mit mindestens 60 cm Aufbau
- Ermöglichung der Versickerung von Niederschlägen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine) im Bereich der Stellplätze
- Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen des Geltungsbereichs
- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung
- Reduzierung des geplanten Eingriffes in die Eichenallee durch die Beschränkung der Zufahrtsbreite und Wurzelschutzmaßnahmen der zu erhaltenden Eichen
- Verminderung der Auswirkungen der zu schützenden Bäume der Eichenallee und des angrenzenden Hangwaldes durch das Anbringen von Biotopschutzzäunen
- Vermeidung der baubedingten Tötung möglicher geschützter Arten im Zuge der Rodung durch eine Kontrolle der zu fällender Bäume durch die Umweltbaubegleitung und der Durchführung der Rodung außerhalb der Brutzeit (in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar)
- Die Fällung der ausgewählten Bäume im Hangwald ist so durchzuführen, dass die umliegenden Bäume und aufwachsenden Bäume nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden
- Minimierung des durch die Nähe zum Wald gegebenen Risikos durch eine regelmäßige Baumkontrolle (2x im Jahr)

5 Eingriffsregelung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planungen aus dem Bebauungsplan ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsflächenbedarf von rund 4.080 m². Aufgrund fehlender Fläche innerhalb des Plangebietes wird der Ausgleichsflächenbedarf extern erbracht. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstückes 6213 der Gemarkung Mittelberg.

Die detaillierte Aufführung und Ermittlung der Eingriffsschwere ist dem Umweltbericht zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ zu entnehmen.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da angrenzend bereits das medizinische Versorgungszentrum besteht und in unmittelbarer Nähe das Klinikum Kempten liegt, ergibt sich sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus (betriebs-)wirtschaftlicher Sicht keine sinnvolle Standortalternative des geplanten Bebauungsplanes „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden unterschiedliche Varianten diskutiert. Eine Planungsalternative stellt die Umsetzung in Form von den im Bebauungsplan „Ärztehaus“ festgesetzten Grenzen dar. Voruntersuchungen bei der Erweiterung der Gebäudeplanung ergaben ins Besondere unter Berücksichtigung des gewünschten

Wohn- und Pflgetraktes für die Ruhestandsgeistlichen eine Veränderung und Optimierung der Gebäudegeometrie auf dem Plangrundstück.

Zur Standortwahl des Wohnpflegebereiches sind hier folgende Aspekte zu nennen:

- Es besteht eine direkte Anbindung an das Gesundheitszentrum mit ärztlicher Versorgung
- für die Heimbewohner erschließen sich nicht unerhebliche therapeutische Möglichkeiten und medizinische Leistungsangebote
- direkt gegenüber befindet sich das Klinikum Kempten mit Apotheke, Cafeteria, Kiosk und Klinikkapelle

Eine weitere mögliche Planungsalternative/Variante wäre eine Umsetzung ohne zweite Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches. Bei dieser Variante würde es nicht zu einer weiteren Fragmentierung der Eichenallee kommen und die Auswirkungen auf Natur und Landschaft würden entsprechend geringer ausfallen. Die bestehende Zufahrt ist jedoch bereits jetzt durch Fahrzeug-, Liefer- und Personenverkehr stark frequentiert (Dialyse- und Apheresezentrum mit ca. 100 Patienten pro Tag, welche zum Großteil mit Taxis kommen, Warenanlieferung für eigenes Bistro und Verpflegung von Personal und Patienten, Patientenverkehr im Eingangs- und Zufahrtsbereich aufgrund Austausch zu Krankenhaus und Parkhaus auf der anderen Straßenseite etc.). Diese vorzufindenden Gegebenheiten führen schon jetzt zu nicht planbaren Nadelöhr- bzw. Engpässen im Zufahrts- und Eingangsbereich.

Bei Vergrößerung der Einrichtung um den Faktor 3,5 steht eine deutliche Zunahme von Patientenkontakten, Liefer-, Taxi- und Patientenverkehr sowie Notarzteinsetzen, Krankentransporten etc. außer Frage. Durch die Erweiterung auf ca. 7000 m² medizinisch genutzte Fläche und ca. 90 Stellplätze ist eine Verdopplung der Patientenkontakte der bestehenden Praxen geplant. Zusätzlich wird es auch durch vier neue Arztpraxen, darunter physikalische Medizin (Physio- und Ergotherapie) mit kürzerer Aufenthaltsdauer (20/40-minuten-Termine) und damit höherer Frequentierung, zu einer deutlichen Zunahme von Patientenkontakten und entsprechendem Patientenverkehr kommen.

Aus diesem Grund erscheint, zur Ablaufverbesserung und Verkehrsflusszwecken vor dem medizinischen Versorgungszentrum, zur Entzerrung des "Verkehrsknotenpunktes" direkt vor dem Eingangsbereich sowie letztlich zur Sicherheit von Patienten/Mitarbeitern/Bewohnern (Notarzteinsetze, Passanten im Eingangsbereich, Feuerehrzufahrt) eine zweite Zufahrt unerlässlich. Da Engpässe im Zufahrt- und Eingangsbereich auch zu einem Verkehrsrückstau auf die Robert-Weixler-Straße führen können, ist die Entzerrung des derzeitigen Verkehrsknotenpunktes durch eine zweite Zufahrt nicht allein aus Verkehrsflusszwecken unerlässlich.

Von daher liegen keine sich von der gegenständlichen Planung wesentlich unterscheidenden Alternativen zur Ausnutzung des Gebietes vor.

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde. Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u. a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Unterallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen

herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Frühling 2018 im Rahmen einer Relevanzbegehung begutachtet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf. Die sonst üblichen Unsicherheiten in Bezug auf Grundwasserstände konnten hier durch das vorliegende Baugrundgutachten gelöst werden, das durch entsprechende Probebohrungen detaillierte Angaben zu den Grundwasserpegeln machen konnte.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten oder müssten. Auch sind keine besonders geschützten Arten betroffen, für die entsprechende CEF-Maßnahmen inkl. Überwachung ergriffen werden müssten. Auf ein artenschutzfachliches Monitoring kann daher nach aktuellem Kenntnisstand verzichtet werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist im Zuge der etwaigen Rodung von Bäumen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Bei Umsetzung der Planung sowie im Anschluss an die Bauarbeiten ist seitens der Gemeinde zu prüfen, ob die Umweltsituation stärker beeinträchtigt wird, als im gegenständlichen Umweltbericht angenommen. Ist dies der Fall, sind entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen abzuleiten. Dies könnten unter Umständen Veränderungen des Boden-Wasser-Gefüges sein, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht wie erwartet versickert und es zu Wasseraufstauungen innerhalb der Grundstücke kommt. In diesem Fall wäre eine fachgerechte Niederschlagswassersammlung und -entsorgung bzw. -ableitung zu planen und umzusetzen. Auch bei Auffinden von Bodendenkmälern oder Altlasten wäre die Planung entsprechend anzupassen und geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen abzuleiten.

Darüber hinaus ist die Überwachung der Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll. Dieses Monitoring sollte fünf und zehn Jahre nach Umsetzung der Planung erfolgen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Kempten plant die Erweiterung des medizinischen Versorgungszentrums „Kempten-Allgäu“ in Verbindung mit der Errichtung eines Wohn- und Pflegeheims für Ruhestandsgeistliche in zwei Gebäudeteilen. Hierzu wird neben der gegenständlichen Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ aufgestellt. Der Änderungsbereich der 12. Flächennutzungsplanung umfasst sowohl das Plangrundstück des Bebauungsplanes als auch das südlich angrenzende, bereits bebaute Grundstück.

Der Gesamtumfang der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche von etwa 0,8 ha und umfasst das medizinische Versorgungszentrum Kempten-Allgäu, eine Grünfläche, Einzelbäume an der Rottenkolberstraße sowie eine an die Robert-Weixler-Straße angrenzende Eichenallee. Nach Westen und Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel mit biotopkartierten Laubwaldbereichen an, im Süden befinden sich Wohnbebauungen und im Osten liegt das Klinikum Kempten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens orientiert sich an dem Regelungsgehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan.

Nachfolgende Tabelle fasst die Bestandssituation sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft - differenziert nach den einzelnen Schutzgütern - zusammen:

Tabelle 2 Zusammenfassung der Schutzgutbetrachtung

| Schutzgut | Bestandsbewertung | Auswirkungsintensität |
|---|---|---|
| Mensch und menschliche Gesundheit | gering | gering |
| Biologische Vielfalt | überwiegend gering, Hangwald: mittel, Eichenallee: hoch | überwiegend gering, Hangwald: mittel, Eichenallee: hoch |
| Fläche | mittel | mittel |
| Boden und Geomorphologie | mittel | mittel |
| Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) | gering | gering |
| Luft und Klima | gering | gering |
| Landschaftsbild | gering, Eichenallee: hoch | gering, Eichenallee: hoch |
| kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | gering | gering |

Mit Umsetzung der Planungen aus dem Bebauungsplan ergibt sich ein naturschutzfachlicher Ausgleichsflächenbedarf von rund 4.080 m². Aufgrund fehlender Fläche innerhalb des Plangebietes wird der Ausgleichsflächenbedarf extern erbracht. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstückes 6213 der Gemarkung Mittelberg.

Grundsätzlich werden die projektbedingten Eingriffe der gegenständlichen Planung als naturschutzfachlich ausgleichbar angesehen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung ist das durch die Nähe zum Wald gegebene Risiko durch eine regelmäßige Baumkontrolle zu minimieren. Diese Baumkontrolle ist zweimal im Jahr durchzuführen und betrifft auch die Bäume der Eichenallee.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist im Zuge der etwaigen Rodung von Bäumen eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

12. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Medizinische Versorgung und Pflege“

für das Gebiet zwischen
Robert-Weixler-Straße,
Rottenkolberstraße und Rottachtobel

Zusammenfassende Erklärung

15.10.2019

Herausgeber:
Stadt Kempten(Allgäu)

Bearbeitung:
Städtebau und Landschaftsplanung

LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Übergeordnetes Planungsziel | 1 |
| 2 | Verfahrensablauf | 1 |
| 3 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 2 |
| 4 | Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 2 |
| 5 | Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden | 2 |
| 6 | Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten | 2 |

1 Übergeordnetes Planungsziel

Die zwölfte Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der bisher als „Sonderbaufläche Klinikgebiet“ vorgesehenen Fläche eine Sonderbaufläche für „Medizinische Versorgung und Pflege“ ausweisen.

Die Ausweisung dient der Erweiterungsmöglichkeit des auf der FINr. 3453/1 bereits befindlichen Medizinischen Versorgungszentrums Kempten – Allgäu nach Norden auf FINr. 3453 in Gestalt eines Anbaus. Neben der baulichen Erweiterung der medizinischen Einrichtung ist in einem separaten Gebäudeflügel die Unterbringung von Ruhestandsgeistlichen geplant. Aus diesem Grund ist für die beiden Grundstücke eine Berichtigung der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Hier ist auszuführen, dass auch für das nördliche, noch unbebaute Grundstück bereits Baurecht durch den Bebauungsplan 316 „Ärztehaus“ besteht, welches im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gesundheitszentrum, Wohn- und Pflegeheim“ geregelt wird.

2 Verfahrensablauf

Die Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 17.05.2018.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

| Verfahrensablauf | Zeitpunkt |
|--|---------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 17.05.2018 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | 13.08. – 31.08.2018 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB | 13.08. – 31.08.2018 |
| Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB | 29.07. – 30.08.2019 |
| Feststellungsbeschluss | 24.10.2019 |

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Gesamtumfang der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche von etwa 0,8 ha und umfasst das medizinische Versorgungszentrum Kempten-Allgäu, eine Grünfläche, Einzelbäume an der Rottenkolberstraße sowie eine an die Robert-Weixler-Straße angrenzende Eichenallee. Nach Westen und Norden grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Rottachtobel mit biotop-kartierten Laubwaldbereichen an, im Süden befinden sich Wohnbebauungen und im Osten liegt das Klinikum Kempten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens orientiert sich an dem Regelungsgehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen aus dem parallel aufgestellten Bebauungsplan.

4 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB wurden keinerlei Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht. Auch im Rahmen der nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben.

5 Berücksichtigung der Beteiligung der Behörden

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Dienststellen nach § 4 Abs 1 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis 31.08.2018, gab es im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 2 BauGB lediglich nicht abwägungsrelevante Hinweise und redaktionelle Änderungen die in die Planung aufgenommen wurden.

6 Abwägung geprüfter anderer Planungsmöglichkeiten

Die gegenständliche Planung sieht eine bauliche Erweiterung des bestehenden Medizinischen Versorgungszentrums Kempten sowie die Errichtung eines Gebäudetraktes zum Wohnen und zur Pflege von Ruhestandsgeistlichen nach Norden hin vor.

Durch die Erweiterung der bestehenden Einrichtung mit Zugang, Verwaltung und Versorgungsbereichen ist eine Situierung im unmittelbaren Anschluss an das Gebäude erforderlich und ein Standort an andere Stelle im Stadtgebiet nicht sinnvoll – hierzu ergeben sich somit keine alternativen Standorte.

Der Versorgungstrakt mit Wohnungen und Pflegebereich für die Ruhestandsgeistlichen könnte auch an anderer Stelle im Stadtgebiet situiert werden. Hier ist jedoch ebenfalls auf die Vorteile der gemeinsamen Nutzung der vorhandenen Infrastruktur hinzuweisen. Auch wird das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 1.500m² auf dem bereits bauleitplanerisch überplanten Bereich gegenüber des Klinikums keine erheblichen räumlichen Auswirkungen haben.

Aus diesem Grund wurde insgesamt von einer vertieften Untersuchung von alternativen Standorten im Stadtgebiet abgesehen.