

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und
der Agnes-Wyssach-Schule

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen

21.07.2022

27.04.2023

27.09.2023

Rechtskraft seit 06.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile der Satzung	5
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	5
§ 4	Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 5	Art der baulichen Nutzung	5
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 7	Bauweise	6
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	6
§ 10	Verkehrsflächen	9
§ 11	Versorgungsflächen	9
§ 12	Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
§ 13	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	10

4.3	Örtliche Bauvorschriften	11
§ 14	Dächer	11
§ 15	Fassadengestaltungen	12
§ 16	Einfriedungen.....	12
§ 18	Werbeanlagen	12
§ 19	Ordnungswidrigkeit.....	12
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	13
	Freiflächengestaltungsplan/Entwässerungsgutachten	13
	Baumschutz.....	13
	Biotopkartierung	13
	Artenschutz	13
	Altlastenkataster	14
	Denkmalschutz	16
	Abwasserbeseitigung	17
	Stromversorgung	17
	Pflanzlisten	17
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse.....	20
	Brandschutz	21
	Landwirtschaftliche Nutzung	22
	Einsichtnahme Regelwerke	22

1 Planzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße im Bereich zwischen der Ostbahnhofstraße und der Spitalhofstraße, den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Agnes-Wyssach-Schule als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 13,4ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 27.09.2023. Dem Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ wird die Begründung vom 27.09.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplanes für das Schulgrundstück im Gebiet zwischen Ostbahnhofstraße und Wettmannsberger Weg“ außer Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Wandhöhe (WH) als Höchstwert

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut im Bezug zum Fertigfußboden.

§ 7 Bauweise

Offene Bauweise

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

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (z.B. Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine). Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt nur für TG-Zufahrten möglich.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² und einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aber bei allen Nebenanlagen ist ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 4 m einzuhalten.

§ 9 Grünordnung

Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, müssen je nach Standort aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden:

- GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ (2. Auflage)
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf heimische und standorttypische Arten zu achten.

Die Baumstandorte sind gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) zu Baumpflanzungen herzustellen und zu bepflanzen. Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden, artenreicher Einsaat oder einer befestigten Baumscheibe gemäß FLL-Richtlinie zulässig. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. mindestens zu pflanzen.

Die weiteren Verkehrsbereiche sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Das Mager substrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost herzustellen.

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Pro Baugrundstück mit einer Fläche $\geq 250 \text{ m}^2$ ist ein Baum II. Ordnung aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen sind aus der Pflanzliste (siehe Hinweise), standortgerechte, heimische und klimaangepasste Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

Pflanzgrößen

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

Baumerhalt

Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche den Schutzkriterien entsprechen.

Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber folgende Artengruppen nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden
- Gebäudebrütende Vogelarten wie Spatzen, Schwalben, Mauersegler
- Baum- und gebüschbrütende Vogelarten

Gerade durch die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen ist sicher davon auszugehen, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten.

Bei Abriss, Teilabriss, Umbau und Anbau sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen und das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mit zu teilen.

Rodung oder Fällung von Gehölzen sollen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen, um Konflikte mit dem Artenschutz zu minimieren.

Ordnungswidrigkeit

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

§ 10 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 11 Versorgungsflächen

Die im Bestand vorhandene Fläche für die Trafostation auf Flurnummer 1980/22 wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

§ 12 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, vorrangig flächenhaft oder in Mulden über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Gutachten sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich sein sollte, kann dieses in einen Vorfluter eingeleitet werden. Sowohl in der Ostbahnhofstraße als auch in der Spitalhofstraße verlaufen verrohrte Gewässer III. Ordnung.

Grundsätzlich ist zu jedem Bauantrag ein Entwässerungsgutachten zu erbringen, dass insbesondere die Themen Starkregen, urbane Sturzfluten, Hangwasser, hohe Grundwasserstände, Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung berücksichtigt.

§ 13 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei Neubau bzw. Grundsanierung von Gebäuden auf den Flurstücken 1980/05 und 1980/14 sind alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Bahnlinie abgewandten Seite zu situieren. Sollte diese Forderung im Einzelfall nicht erfüllt werden können, sind die entsprechenden Räume – sofern deren Außenfassade einen Abstand von weniger als 50m zur Bahnlinie aufweist-, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

Dachform/Dachneigung

Für Hauptgebäude sind -ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausprägung und einer Dachneigung bis zu 35° zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachmaterialien:

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Dachüberstand

Zulässig sind maximal 1m, senkrecht gemessen zu Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis maximal 50% der unterliegenden Außenwand und nur ab einer Mindestdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortsgang mindestens 2 m. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umgeben sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebengleich zur Dachhaut oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung unzulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Auf den Flachdächern der Garagen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem gesamten Dach zulässig, wenn eine mittlere Wandhöhe der Garage von 3m mit den Anlagen nicht überschritten wird. Die Verpflichtung zur Dacheingrünung besteht weiter, entsprechend sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit der Pflegearbeiten sicherstellen.

§ 15 Fassadengestaltungen

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wandhöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

§ 16 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie offene, nicht blickdichte Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig.

Terrassentrennwände

Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m von der Hauswand zulässig.

§ 17 Geländegestaltung und Stützmauern

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

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

Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier nach § 31 Abs. 1 BauGB bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,50 m und für Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschosszone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig.

§ 19 Ordnungswidrigkeit

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

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Freiflächengestaltungsplan/Entwässerungsgutachten

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen. Dazu zählt auch ein fachkundiges Entwässerungsgutachten, das insbesondere die Themen Starkregen, urbane Sturzfluten, Hangwasser, hohe Grundwasserstände, Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung berücksichtigt (siehe auch §12 der Festsetzungen).

Baumschutz

Die Bäume im Plangebiet sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten geschützt. Grundsätzlich muss eine Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Dennoch erforderliche Fällungen müssen im Baugenehmigungsverfahren regulär beantragt werden. Während der Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Baumschutz“ zwingend zu beachten.

Biotopkartierung

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß §30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG sowie Schutzgebiete sind im Planungsumgriff nicht enthalten.

Artenschutz

Da die Grundstücke im Privateigentum sind, ist eine abschließende artenschutzrechtliche Untersuchung nicht möglich. Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Aufgrund der Lage ist aber sicher davon auszugehen, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten. Im Baugenehmigungsverfahren und im Bauvollzug ist daher vom Bauherren sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten.

Bei Abriss, Teilabriss, Umbau oder Anbau sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Rodung oder Fällung von Gehölzen kann es ebenso zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen. In der Regel lassen sich diese Konflikte vermeiden, sofern die Rodungen/Fällungen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) vorgenommen werden.

Höhenbeschränkung Sichtdreiecke

An den privaten Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Immissionsschutz

Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 (HW 1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblatts 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN

1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegebau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Insbesondere die §§ 6 bis 8 BBodSchV sind beim Auf- und Einbringen von Material in und auf den Boden bzw. in und unter eine durchwurzelbare Schicht zu beachten.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass Teile des nahe gelegenen Bodendenkmals D-7-8227-0130 sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortsetzen, also Bodendenkmäler im Geltungsbereich zu vermuten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Wasserversorgung

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

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600-700 in der Ostbahnhofstraße bzw. DN 400 in der Spitalhofstraße abgeleitet.

Niederschlagswasser

Ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen:

Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Für die Einleitung von größeren Flächen in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist dann mit den entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Hierzu sind die städtische Entwässerungssatzung bzw. die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten.

Sollten örtliche Probleme mit Quell- und Schichtwasser auftreten, so kann dieses ggf. zusammen mit dem Niederschlagswasser abgeleitet werden. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist allerdings laut KKU-Satzung untersagt.

Bestandsgebäude sind, soweit bautechnisch möglich, von einem Mischsystem auf ein Trennsystem umzustellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch das entsprechende Versorgungsunternehmen über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Pflanzlisten

Bäume 1. Ordnung

Laubgehölze

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
- Fagus sylvatica - Rot-Buche
- Fraxinus excelsior – Gemeine Esche

- Juglans in Arten – Nussbäume
- Quercus in Arten - Eichen
- Robinia in Arten - Scheinakazie
- Salix alba - Silber-Weide
- Tilia in Arten - Linde
- Ulmus in Arten – Ulmen

Koniferen

- Abies - Tanne
- Larix decidua - Europäische Lärche
- Pinus cembra - Zirbelkiefer
- Pinus nigra - Schwarz-Kiefer
- Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer

Bäume 2. Ordnung

Laubgehölze

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Aesculus in Arten - Kastanien
- Alnus in Arten - Erle
- Betula in Arten - Birke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baum-Hasel
- Fraxinus ornus - Mannaesche
- Fraxinus pennsylvanica - Grün-Esche
- Gleditsia in Arten - Lederhülsenbaum
- Populus tremula - Zitterpappel
- Prunus in Arten* – Zier- und Wildkirschen
- Pyrus communis – Kultur –Birne
- Pyrus pyraister – Wild-Birne
- Quercus frainetto - Ungarische Eiche
- Sorbus in Arten – Vogel-, Els- und Mehlbeeren
- Ulmus x hollandica "Lobel" - Schmalkronige Stadtulme
- Obstbäume und Zierobst

Koniferen

- Tsuga canadensis - Hemlocktanne

Kleinbäume und Sträucher

Laubgehölze

- Amelanchier in Arten - Felsenbirne
- Berberis in Arten – Berberitze
- Betula humilis - Strauchbirke
- Betula nana – Zwerg-Birke
- Chamaecytisus ratisbonensis – Regensburger Zwergginster
- Clematis recta – Aufrechte Waldrebe
- Cornus in Arten* - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Cotoneaster dielsianus - Strauchmispel
- Crataegus in Arten – Dornensträucher
- Cytisus scoparius – Besen-Ginster
- Daphne mezereum – Rosmarin-Seidelbast
- Deutzia in Arten – Deutzien
- Euonymus in Arten – Pfaffenhüttchen
- Frangula alnus – Faulbaum
- Genista tinctoria ssp. Tinctoria – Färber Ginster
- Hippophae in Arten - Sanddorn
- Ilex aquifolium - Stechpalme
- Kerria japonica - Ranunkelstrauch
- Kolkwitzia in Arten - Kolkwitzien
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera in Arten – Heckenkirsche
- Malus sylvestris – Holzapfel
- Myricaria germanica – Deutsche Tamariske
- Philadelphus in Arten – Pfeiffenstrauch
- Potentilla in Arten - Fingerstrauch
- Prunus mahaleb - Steinweichsel
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus in Arten - Kreuzdorn
- Ribes in Arten- Johannis- und Stachelbeeren
- Rosa in Arten – Wildrosen
- Rubus in Arten – Brombeeren, Himbeeren
- Salix in Arten - Weiden
- Sambucus in Arten - Holunder
- Spirea in Arten – Spireen
- Staphylea pinnata - Pimpernuss
- Syringa in Arten – Flieder
- Vaccinium in Arten – Blau-, Moos- und Rauschbeeren

- Viburnum in Arten - Schneeball
- Weigela in Arten – Weigelien

Koniferen

- Pinus mugo - Bergkiefer
- Taxus baccata - Gemeine Eibe

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig

- Ailanthus altissima - Götterbaum
- *Cornus alba Sibirica – Sibirischer Hartriegel
- *Cornus sericea – Seidiger Hartriegel
- *Prunus serotina – Späte Traubenkirsche

Hinweis zur Giftigkeit von Gehölzen

Die aufgeführten Gehölze bzw. deren Pflanzenteile sind zum Teil giftig. Bei der Verwendung in Gärten mit Kleinkindern sollte auf die Verwendung von diesen Gehölzen verzichtet werden.

Informationen zur Giftigkeit von Pflanzen erhalten Sie unter folgendem Internetlink der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung:

https://www.unfallkasse-nrw.de/fileadmin/server/download/Regeln_und_Schriften/Informationen/202-023.pdf

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WA = Allgemeines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundsatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m^3/h bzw. 192 m^3/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ –Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 12 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist insbesondere auch für die Bestandsgebäude zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 Satz 1 und 2 BayBO).

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein. Im Falle von späteren Ausbauten von Dachgeschoßen kann eventuell ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsfahrzeuge und somit Flächen für die Feuerwehren erforderlich werden.

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

Landwirtschaftliche Nutzung

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

Einsichtnahme Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, Gutachten etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und
der Agnes-Wyssach-Schule

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Begründung

21.07.2022

27.04.2023

27.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung.....	3
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
FNP / LP.....	3
1.2 Plangebiet.....	4
Lage / Größe	4
Topographische und hydrologische Verhältnisse.....	4
1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
Städtebauliche Situation - Bestand	4
Erfordernis der Planung.....	4
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
Städtebaulicher Entwurf	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	6
Bauweise	8
Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports	8
Grundstücksgrößen.....	9
Versorgungsflächen	9
Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen	10
Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehaltene Flächen	10
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	11
Örtliche Bauvorschriften	15

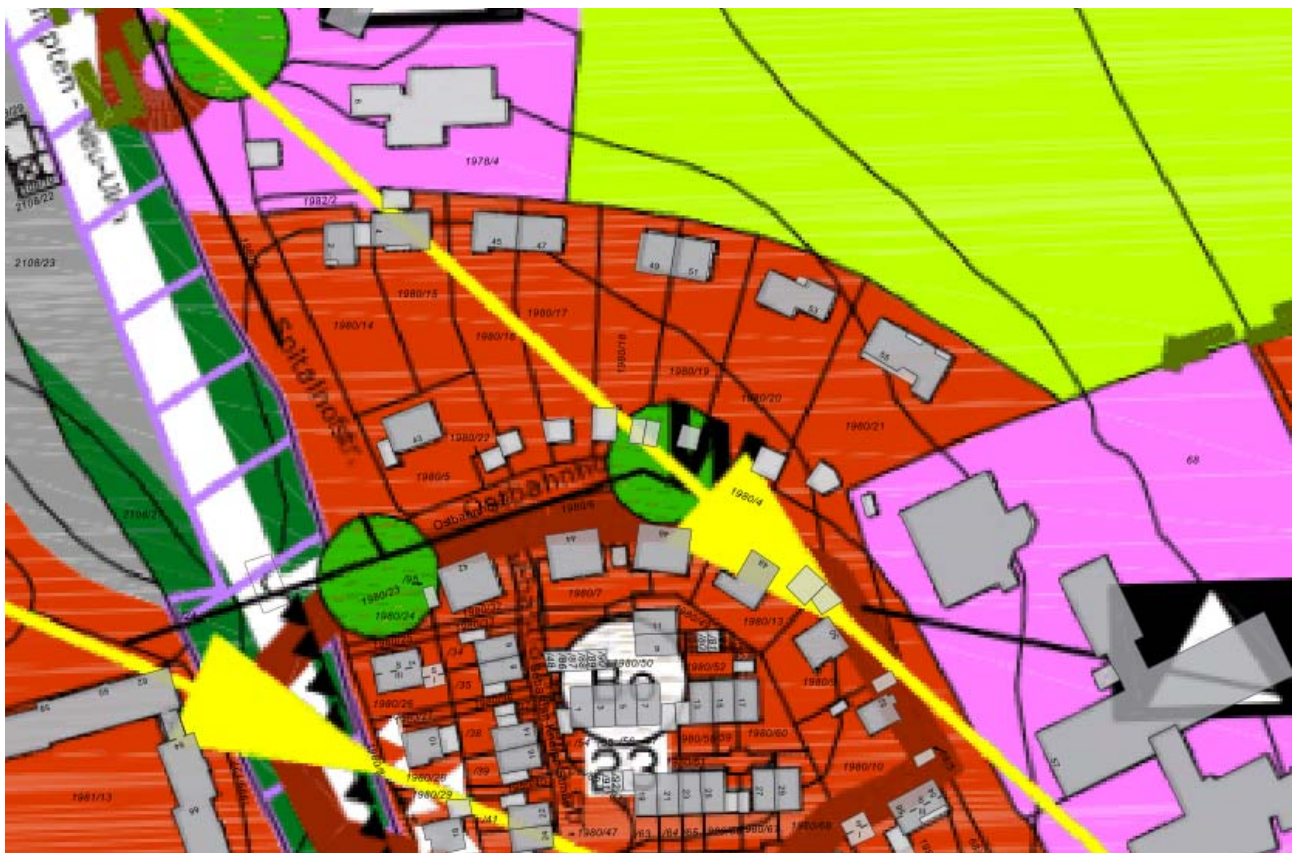
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	17
1.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	19
1.6	Kenndaten der Planung.....	20

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Das angrenzende Schulgelände ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Über das Plangebiet verläuft eine Sichtachse, im südlich Straßenraum sind zwei Punktbiotope dargestellt. Westlich des Plangebietes schließen Flächen für Bahnanlagen an (lila Schraffur).



Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebots auf.

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass die südlichen Bereiche der Grundstücke nachhaltig und städtebaulich qualitativ nachverdichtet werden.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lenzfried. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße wird durch die Ostbahnhofstraße im Süden, die Spitalhofstraße im Westen, die Agnes-Wyssach-Schule im Osten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von 13.348 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die bewegte Topographie innerhalb des überplanten Bereichs fällt von ca. 709m ü. NN im Nordosten auf bis zu 697m ü. NN im Südwesten ab. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im Straßenraum der Ostbahnhofstraße verläuft ein verrohrtes Gewässer. Historische Karten belegen, dass sich in Teilen des Plangebietes bis vor einigen Jahren ein Weiher befand.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch sehr große Grundstücke, die alle im von der Ostbahnhofstraße gesehenen hinteren, nördlichen Bereich mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut sind. Die südlichen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch genutzt und gut für eine Nachverdichtung geeignet. Lediglich an der Ecke Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße sind bereits die Grundstücke geteilt und auch direkt an der Straße bebaut.

Erfordernis der Planung

Innerhalb des Stadtgebiets von Kempten (Allgäu) befinden sich derzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Planungsphase oder stehen bereits in der Ausführung. Dabei wurde zuletzt in erster Linie neuer Wohnraum durch örtliche Bauträger geschaffen, der Schwerpunkt lag hierbei auf mehrgeschossigem und verdichtetem Wohnen, bei der in Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen teilweise bereits Baulücken geschlossen wurden bzw. noch gefüllt werden sollen. Da auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten auch mit diesen Bautypen in den Randlagen. Im Flächennutzungsplan von 2009 waren neben der Halde-Nord als großer Baufläche für diesen Zweck überwiegend kleinteilige Ortsabrundungen in den dörflichen Bereichen Kemptens vorgesehen. Diese sind neben den neuen Baufeldern am südlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinter-

bach. Innerstädtische Nachverdichtung fand dabei eher in untergeordnetem Rahmen statt.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel im Bereich der Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass 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 sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt." Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut wer-

den können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Das vorliegende Vorhaben ist eine klassische Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Die Stadt Kempten verfügt weiterhin über steigende Bevölkerungszahlen, und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen liegt konstant auf hohem Niveau. Die vorhandene Infrastruktur kann vollumfänglich mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine einreihige Neubebauung der südlichen Grundstücksbereiche entlang der Ostbahnhofstraße vor. Um einen Anreiz zur Nachverdichtung der ausschließlich in Privateigentum befindlichen Grundstücke zu schaffen, wurde mit den Festsetzungen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum definiert. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Einschränkungen ergeben sich nur durch die einzelnen Grundstückszuschnitte. Im westlichen Teil des Plangebiets sind die Grundstücke eher schmaler zugeschnitten, so dass hier für eine Bebauung mit einem Mehrfamilien- oder Doppelhaus eine Änderung des Grundstückszuschnitts erforderlich sein wird. Die im östlichen Teil schon jetzt breiteren Grundstücke können direkt flexibel bebaut werden. Durch das großzügige Baufenster können die Gebäude nah an der Straße, und damit im eher flacheren Gelände errichtet werden. Die Festsetzung finden ebenso für die Bestandsgebäude im Falle einer Sanierung Anwendung. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ostbahnhofstraße, die beiden Grundstücke südlich der Bebauung an der Spitalhofstraße werden ebenfalls über die Spitalhofstraße erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße umfasst je nach Bebauung durch die Eigentümer zwischen 8 Wohneinheiten bei ausschließlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern und rund 20 Wohneinheiten bei einer Bebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern.

Die Größen der einzelnen Grundstücke sind auch nach einer Teilung in zwei Grundstücke mit deutlich über 500m² noch überdurchschnittlich groß. Die Nachverdichtung erfolgt in einem moderaten Umfang. Art und Maß orientieren sich dabei wesentlich an der Bestandsbebauung. Die örtlichen Bauvorschriften runden ein Einfügen in die Umgebung ab.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch kleinere gewerbliche Einheiten aus dem Dienstleistungssektor sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung.

Entsprechend der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximalen Wandhöhen als Höchstmaß sowie die Vollgeschosse bestimmt, um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der anschließenden Wohnbebauung.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen überwiegend max. zwei Vollgeschosse auf. Das umfassend sanierte Gebäude an der Spitalhofstraße wurde bereits mit drei Vollgeschossen genehmigt, ebenso haben die direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Ostbahnhofstraße liegenden Gebäude drei Vollgeschosse. Damit wäre schon jetzt im Falle einer Sanierung der Bestandsgebäude eine dreigeschossige Planung möglich, dies soll mit dem Bebauungsplan auch für die Neubebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Höhenentwicklung der Gebäude mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe, der Dachneigung sowie der Beschränkung von Dachgauben und Quergiebeln gesteuert. Damit soll ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden. Gleichzeitig wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen.

Bauweise

Aufgrund der umgebenden Bebauung soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppel- und Einzelhäuser, welche sowohl Einfamilien- als auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit vergleichbarer Kubatur wie die bereits auf der anderen Straßenseite vorhandenen MFH sein können.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / CarportsErschließung und Verkehr

Die Grundstücke sind über die Ostbahnhofstraße bzw. im Westen über die Spitalhofstraße erschlossen. Ein Umbau der bestehenden Erschließung ist nicht erforderlich. Allerdings muss auf jedem Grundstück die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sichergestellt werden.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Im Plangebiet sind sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen zulässig. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt für Tiefgaragenzufahrten möglich, um einen Wassereintritt von unten in Folge eines möglichen Hangwasseraustritts zu vermeiden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Kleinere Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10m² und einer First- bzw. Attikahöhe von max. 3 m sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Alle Nebenanlagen

müssen analog zu den Carports einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5m einhalten. Damit soll eine geordnete Positionierung der Nebenanlagen erreicht werden und der Bereich entlang der Straße vor Sichtbehinderung geschützt werden.

Grundstücksgrößen

Die derzeitigen Grundstücksgrößen liegen mit durchschnittlich gut 1000m², z.T. 2000m² deutlich über den üblichen Grundstücksgrößen von aktuellen Baugrundstücken. Trotz der Nachverdichtung verbleiben daher immer noch für heutige Verhältnisse große Grundstücke mit über 500m².

Versorgungsflächen

Wasserversorgung:

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

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600-700 in der Ostbahnhofstraße bzw. DN 400 in der Spitalhofstraße abgeleitet. Bestandsgebäude sollte soweit möglich vom Mischsystem auf das Trennsystem umgestellt werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

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

Telekommunikationsanlagen:

Im Plangebiet befinden sich entsprechende Anlagen, die im Zuge der Baumaßnahmen geschützt und gesichert werden müssen.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen, Versorgungstationen

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Trafostation vom Stromversorger (AÜW), die erhalten bleibt.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehaltene Flächen

Für die Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser, Starkregenereignissen, Hangwasser usw. wäre eine grundlegende Untersuchung der Ist-Situation mit der anschließenden Formulierung entsprechender Festsetzungen durch ein externes Fachbüro erforderlich gewesen. Dies ließ sich aufgrund der Rahmenbedingungen jedoch nicht umsetzen. Zum einen befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum und waren für eine entsprechende Untersuchung nicht zugänglich. Zum anderen haben wir es im Plangebiet mit sehr unterschiedlichen Absichten zur Bebauung der südlichen Grundstücksbereiche zu tun. Der überwiegende Anteil der Grundstückseigentümer möchte in den nächsten Jahren nicht die Gelegenheit zur Nachverdichtung nutzen, mit Ausnahme von nur zwei Grundstückseigentümern. Somit wird der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf mittelfristig nicht umgesetzt, was ein zusammenhängendes Konzept für Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft wesentlich erschwert. Aus diesem Grund werden diese Maßnahmen auf das nachgelagerte Verfahren, das Baugenehmigungsverfahren verschoben. Auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens sind dann die erforderlichen Untersuchungen unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange nachzuweisen und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Damit wird dem Schutz der Umgebungsbebauung Rechnung getragen und die Belange der Wasserwirtschaft in Folge konkreter Baumaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die genaue Platzierung der neuen Gebäude flexibel ist, können keine Erschließungswege für die künftigen Hinterliegergrundstücke dargestellt werden. Bei jeder Nachverdichtung ist aber eine entsprechende Erschließung der Bestandsgebäude, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Brandschutzes, sicherzustellen und nachzuweisen.

Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinie. Insofern waren die Schallimmissionen zu ermitteln und entsprechend der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beurteilen. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Allgemeines Wohngebiet

tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (GW) der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende IGW: 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) bei Nacht.

Straßenverkehr

Für die Ostbahnhofstraße liegen nachfolgende Verkehrszahlen vor.

Straße	Zählung: Quelle / Datum	Belastung im Zähljahr
Ostbahnhofstraße	Stadt Kempten, Amt 35 16.01.92	1311 Kfz/24 h p = 0,9 %
	Stadt Kempten, Amt 66, 24.09.20	1029 Kfz/24 h

Für die Berechnung wurde ein DTV von 1300 Kfz/24 h, ein LKW-Anteil von 1%, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie Asphaltbeton (Straßendeckschicht) angesetzt.

Schienenverkehr

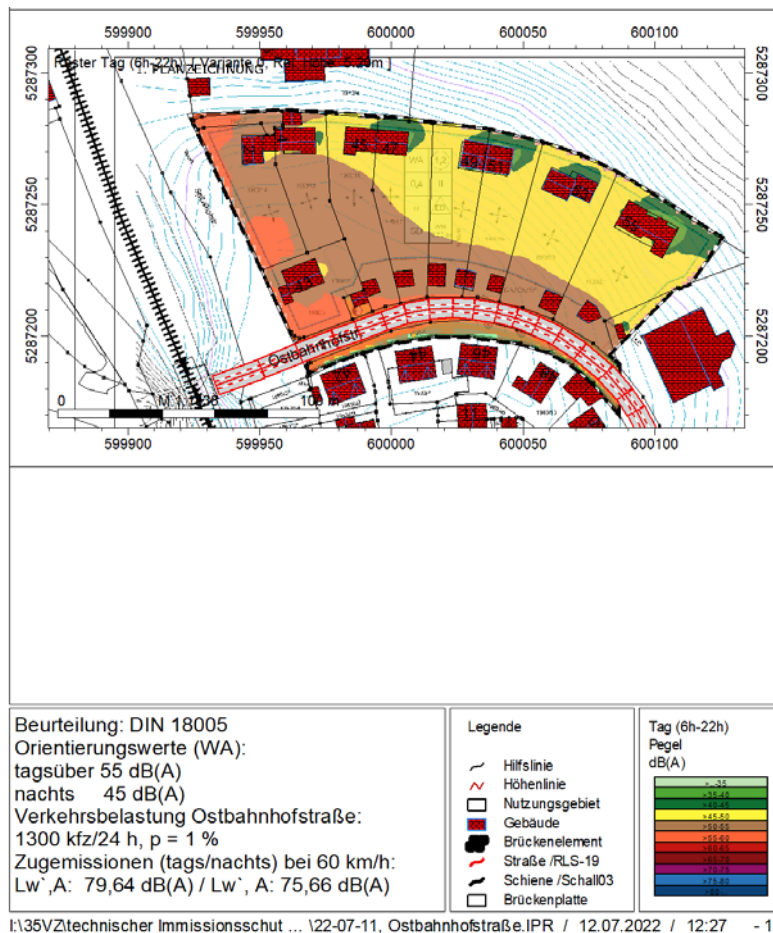
Die verwendeten Zugzahlen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die mittlere Zuggeschwindigkeit wurde unter Berücksichtigung des Bahnhofs mit 60 km/h angesetzt.

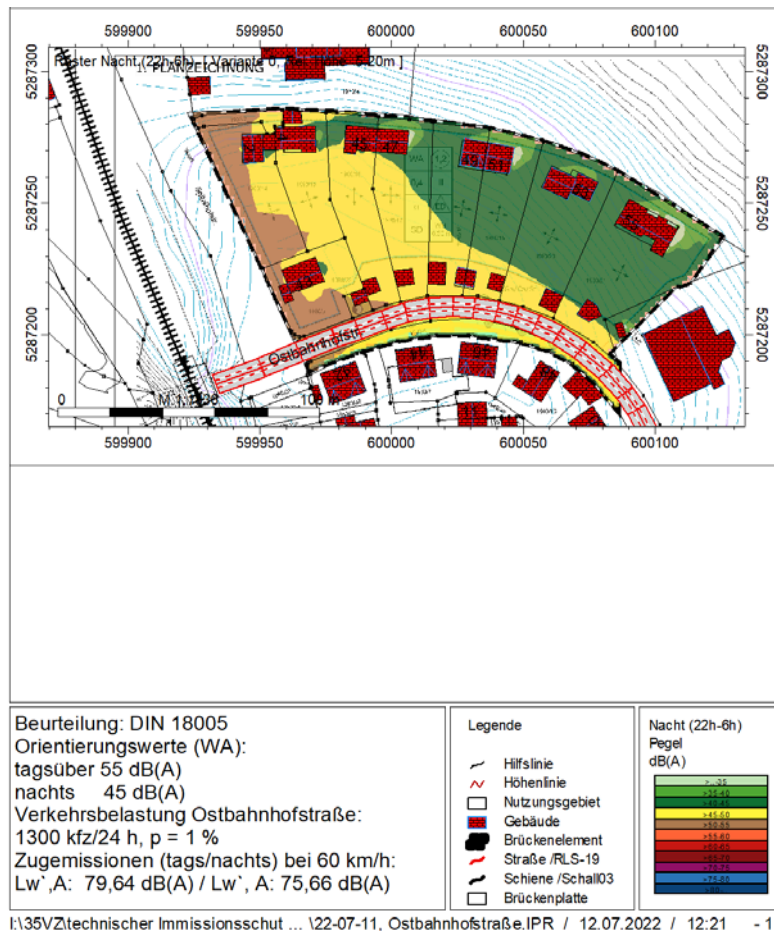
Züge (S03Z001 Schiene KE - MM 60 km/h)

S03N: Eingabedaten

Zug-	Zugname	v	n/Std	n/Std		Fz-	Fz-	Kat	Z/V	U.-Kat	Fz-	Achsen	Lw',A*/dB	Lw',A*/dB	
Nr.		km/h	Tag	Nacht		Nr.	Typ				Anz.		Tag	Nacht	
1	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,250	0,125		1	1	8	Z2	1	1	6	66,17	63,16	
						2	1	10	Z5	2	25	4	72,89	69,88	
						3	1	10	Z2	1	5	4	70,75	67,74	
						4	1	10	Z18	6	5	4	66,33	63,32	
						5	1	10	Z15	5	2	4	67,25	64,24	
2	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,063	0,000		1	1	8	Z2	1	1	6	60,18		
						2	1	10	Z5	2	25	4	66,90		
						3	1	10	Z2	1	5	4	64,77		
						4	1	10	Z18	6	5	4	60,34		
						5	1	10	Z15	5	2	4	61,27		
3	Nahverkehrszug (Diesel-Triebzug)	60	2,500	1,000		1	1	6	A6	1	2	8	75,52	71,54	
Alle Züge			2,81	1,13									79,64	75,66	

Quelle: Tecum-Gutachten 19.061-4 vom 29.09.20





Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrünten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt. Die gleichzeitige Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist zulässig, dabei sind aber entsprechende Module zu wählen, die für die Kombination mit Dacheingrünungen vereinbar sind.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst und entspricht der direkten Nachbarschaft. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit Dachform und -neigung ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Dachüberstände

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

Dachaufbauten:

Das Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Aus gestalterischen Gründen müssen Dachaufbauten allseits von Dachflächen umgeben sein. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachmaterialien und Farben:

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

Einfriedungen

Das Plangebiet ist im straßenzugewandten Bereich durch einen stark durchgrünzten zusammenhängenden Freibereich gekennzeichnet. Dieser großzügige Grüncharakter soll auch mit einer Nachverdichtung weitestgehend erhalten bleiben. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe und der Materialien soll ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen aus Holz-, Stabmaten und Maschendrahtzäunen sind deshalb in offener, nicht blickdichter Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Die Einschränkung von Geländeveränderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeveränderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Gleiches gilt für an der Grundstücksgrenze liegende Tiefgaragenabfahrten.

1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

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

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes (KSG) und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Berücksichtigungspflicht sektorübergreifend im Sinne einer Gesamtbilanz nach Anlage 1 KSG. Das Ergebnis der Gesamtbilanzierung ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von knapp unter 15.000m ² überplant. Hierbei sind Teile des Plangebietes bereits im Bestand genutzt bzw. bebaut.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV. Zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Dacheingrünung sind festgesetzt.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben unverändert.	Stellplätze für Neubauten sind entsprechend der Stellplatzsatzung festgesetzt.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Zusammenhang bebauter Bereiche (§ 34 BauGB). Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	Die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen ist in den Hinweisen aufgenommen.	
Legende: <div></div> direkte oder indirekte Wirkung hoher Erheblichkeit <div></div> direkte oder indirekte Wirkung mittlerer Erheblichkeit <div></div> direkte oder indirekte Wirkung geringer Erheblichkeit <div></div> keine direkte oder indirekte Wirkung				

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich, sofern sie den Schutzkriterien entsprechen.

Artenschutz

Da die Grundstücke in Privateigentum und bebaut sind, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und nicht erforderlich. Der Vollzug des besonderen Artenschutzes muss auf den Bauvollzug verlegt werden. Es liegen im Rahmen der Artenschutzkartierung keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten wie Spatzen, Schwalben, Mauersegler sowie Baum- und Gebüschbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere durch die Lage im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen ist vielmehr sicher, dass sich streng geschützte Vögel und

Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten werden. Im Rahmen des Bauvollzugs muss daher sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten. Dafür müssen die Gebäude vor Beginn der Sanierungsarbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abgesehen werden. Bei den Neubauten im südlichen Bereich ist eine entsprechende Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Das Ergebnis muss der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden und falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	13.363 m ²
Wohnbaufläche	11.564 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.726 m ²