

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



LARS consult Gesellschaft für Planung und
Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4904-0
Fax: +49 (0)8331 4904-20

Döllgaststraße 12
D - 86199 Augsburg
Fon: +49 (0)821 455459-0
Fax: +49 (0)821 455459-20

Urheberrechtlich geschützt!
© 2020 LARS consult GmbH

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



Kempten^{Allgäu}

Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“

im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des
Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach,
Schießanlage und Zufahrt zur Riederau

Plan-Nr. 7018	Maßstab 1:1000	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 07.02.2020
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			Vorentwurf
		i.A.	

Inhalt:

- amtliche Bekanntmachung
- Planzeichnung
- Satzung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eines Bebauungsplans der Stadt Kempten (Allgäu)

**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7018 „GE-Riederau 1“
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Kempten (Allgäu) hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 01.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 7018 „GE-Riederau 1“ für das Gebiet im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau beschlossen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt des Biomassehofes über den Riederauweg von Osten mit weiterer Anbindung an die Thomas-Dachser-Straße.

Ziele der Planung:

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment.

Insbesondere dient die Planung dem Erhalt der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze im Gebiet der Stadt Kempten. Neben dieser städtebaulichen Zielsetzung berücksichtigt die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche auch das Gebot des Flächensparens.

Mit der geplanten Gebietsentwicklung entstehen sowohl Eingriffe in Natur und Landschaft als auch in Wald, für die ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht und dem Waldgesetz erforderlich werden. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des ehemaligen Munitionsdepots westlich des Baugebietes sowie auf einer direkt daran angrenzenden externen Ausgleichsfläche im Norden (Flurstück 677/17, Gmkg. Kempten, Teilfläche ca. 3.020 m²), die dem Bebauungsplan zugeordnet wird. Es sind Maßnahmen zur Aufwertung des Riederauwaldes durch Entsigelungsmaßnahmen, der Entwicklung von Auwald und offenen mageren Krautsäumen vorgesehen, mit denen auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen berücksichtigt werden.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kempten erfolgt im Parallelverfahren.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 12.02.2020 einschließlich der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung, LARS consult GmbH vom 16.12.2019, sowie dem Abschlussbericht zum Verkehrsgutachten für den Ausbau des Biomassehofes Kempten, VCDB vom September 2019, liegt gem. § 3 Abs. 1 BauGB

vom 17.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020

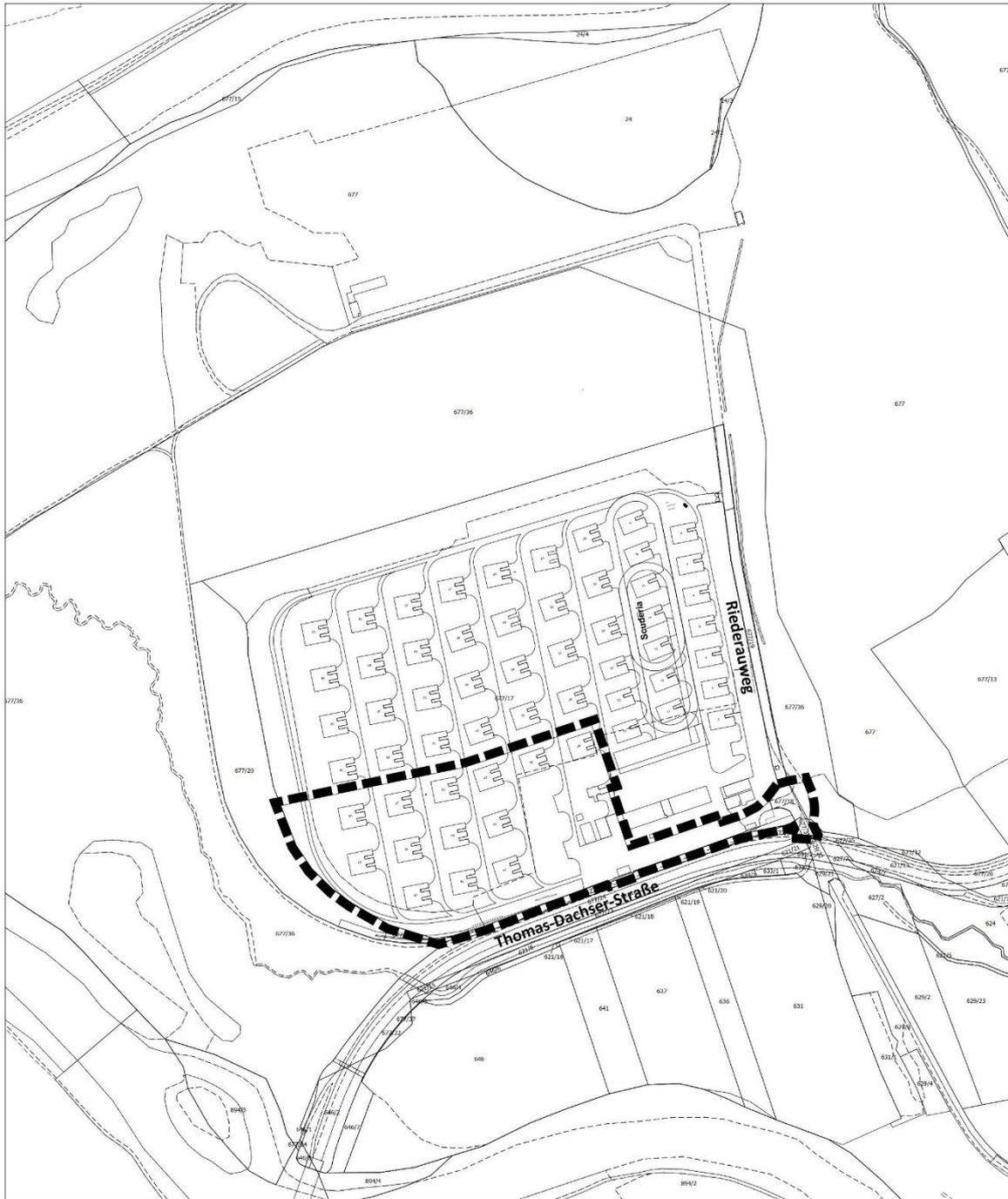
im barrierefrei zugänglichen Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes Kronenstraße 8 (der Eingang ist Montag bis Donnerstag von 8:00 bis 17:00 Uhr und am Freitag von 8:00 bis 13:00 Uhr geöffnet) öffentlich aus. Darüber hinaus ist der Entwurf in diesem Zeitraum auch auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes der Stadt Kempten unter der Adresse: www.kempten.de/bauleitplanung abrufbar.

Mündliche Auskünfte erteilt während der Dienststunden das Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303. Während der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen bei der vorgenannten Stelle abgegeben werden.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung werden die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen vom Stadtrat behandelt. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt. (siehe gesonderte Mustervorlage)



Bebauungsplan "GE-Riederau 1"
Geltungsbereich

Formular Informationspflichten

Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13, 14 Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung
- Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat -

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.
Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bebauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt,
Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: poststelle@kempten.de, Tel.: 0831/115

3. Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)
Behördlicher Datenschutzbeauftragter
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: datenschutz@kempten.de
Tel.: 0831/2525 – 3118

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswirkungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und

untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch (Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO (freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel.Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftragsverarbeiter
- Mandatsträger im zuständige Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat

übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu)

8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archivwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

10. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.

Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de, Tel.: 089/212672-0

11. Information bei späterer Zweckänderung

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.



2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - ☐ Gewerbegebiet
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 0,8 Grundflächenzahl, hier 0,85
 - uH maximale Erdgeschosshöhe über Erdfuß, hier 6,65, 7,5 bis 10,4
 - PH 12,3 m maximale Firsthöhe über EFH, hier 12,5 m
- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- 2.1.4 Verkehrsflächen
 - ☐ öffentliche Verkehrsfläche
 - ☐ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ☐ private Verkehrsfläche
 - ▲ Einfahrt/Ausfahrt
 - ▬ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Elektrifizierung unterirdisch
 - - - Telekommunikation
- 2.1.6 Grünflächen
 - ☐ öffentliche Grünfläche
 - ☐ private Grünfläche, allgemein
- 2.1.6 Flächen für Wald
 - ☐ Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen Hertholzbestandes mit naturnahen Waldmarken und offenen mageren Kiefern- und Krautfluren (Brennen)
- 2.1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - ☐ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu pflanzender Baum, Standort variabel
 - ☐ zu erhaltender Gehölzbestand
 - ☐ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Stäbchen und sonstigen Bepflanzungen
 - ☐ Flächen mit Pflegemaßnahmen zur Vermeidung von Bruchschäden durch Windwurf zur benachbarten Baulfläche
 - ☐ Flächen zur Entwicklung waldfreier magerer Kiefern- und Krautfluren (Brennenstandorte)
- 2.1.9 Sonstige Festsetzungen
 - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs externe Ausgleichsfläche
 - ☐ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - ☐ Umgrenzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
 - Leitungsrechte
 - ☐ CLR
 - ☐ GFR
 - ☐ - Geh- und Fahrrechte

2.2. Örtliche Bauvorschriften

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- vPD versetztes Pultdach

2.3. Nachrichtliche Übernahmen

- ☐ Überschwemmungsgebiet
- ☐ Landschaftsschutzgebiet Bier, Stand 16.01.1998
- ☐ Geplanter Aufhebungsbereich des Landschaftsschutzgebietes
- ☐ Vorgesehene Artenschutzmaßnahme mit Nr. (siehe saP und Planzeichnung)
- ☐ Vermeidungsmaßnahme mit Nr. (siehe saP und Planzeichnung)

2.4. Hinweise

- ☐ geplante Stellplätze
- ☐ Abbruch
- ☐ vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude
- ☐ vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- ☐ Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
- ☐ Bepflanzung, hier 3,00m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Maximale Geschosshöhe
max. Firsthöhe	Maximale Firsthöhe
max. 0,8 Erdbodenoberfläche	

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 01.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauZB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 08.08.2019 ersichtlich bekannt gemacht.

Publizierung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 4 BauZB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2020 in der Zeit vom 17.02.2020 bis 20.03.2020.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 4 BauZB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2020 in der Zeit vom 17.02.2020 bis 20.03.2020.

Stadt Kempten (Allgäu), 10.02.2020
Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung AG
Kemptenerstraße 10
89100 Kempten (Allg.)
Tel: +49 (0)7461 980-0
Fax: +49 (0)7461 980-20
www.lars-consult.de

Kempten Allgäu
Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“
im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schiedlenlage und Zufahrt zur Riederau

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
7018	1:1000	Vorentwurf	07.02.2020

1. PLANZEICHNUNG



Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 7018 „GE-Riederau 1“

im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände
des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder
Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau

- Teil I -

Bebauungsplanzeichnung
Planzeichenerklärung
Verfahrensvermerke
Bebauungsplansatzung

07.02.2020

(Vorentwurf)

Inhaltsverzeichnis

1	Bebauungsplanzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	4
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile der Satzung	5
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
§ 4	Art der baulichen Nutzung	6
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 6	Bauweise	7
§ 7	Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	7
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	7
§ 9	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
§ 10	Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
§ 11	Geh- und Fahrtrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
§ 12	Öffentliche und private Grünflächen	9
§ 13	Flächen für Wald	9
§ 14	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)	10

§ 15	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
§ 16	Höhenlage baulicher Anlagen.....	13
§ 17	Ordnungswidrigkeit.....	13
4.3	Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB).....	13
§ 18	Dächer	13
§ 19	Einfriedungen	14
§ 20	Geländegestaltung und Stützmauern	14
§ 21	Werbeanlagen.....	15
§ 22	Ordnungswidrigkeit.....	15
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	15
	Regelwerke	15
	Altlastenkataster.....	15
	Niederschlagswasserbeseitigung	16
	Schmutzwasserbeseitigung	16
	Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen	16
	Hangwasser	16
	Bodenschutz.....	17
	Barrierefreies Bauen – Inklusion	18
	Denkmalschutz	18
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	18
	Militärische Anlagen.....	19
	Brandschutz	19
	Planungenaugigkeit.....	19
	Hinweise zum Artenschutz	19

1 **Bebauungsplanzeichnung**

siehe Planzeichnung

2 **Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

2.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

2.2 **Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

2.3 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

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 mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2019 (GVBl. S. 523).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 41.420 m². Zusätzlich wird für den externen Waldausgleich eine Fläche von ca. 3.020 m² dem Bebauungsplan zugeordnet, die nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 07.02.2020. Dem Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ werden die Begründung und der Umweltbericht vom 07.02.2020 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Riederau 1“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung mit GE bezeichneten Bauflächen werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Lager- und Stellplatzflächen im funktionalen Zusammenhang mit der Nutzung;
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment; Die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten vom Juli 2013 darf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Je zentrenrelevantem Einzelsortiment ist eine max. Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig.
- Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke;
- die unter § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Im Plangebiet gilt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,85.

Erschließungswege und Zufahrten sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

Maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenoberkante (EFH_{max}) im Erdgeschoss

Als Höchstmaß in Meter über Normal Null (NHN), siehe Planzeichnung.

Dachhöhe (DH) in NHN als Höchstwert

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von maximalen First- sowie Erdgeschossrohfußbodenhöhen als Höchstmaß bestimmt. Die zulässigen maximalen First- und Erdgeschossrohfußbodenhöhen (EFH) sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Dachhöhe (DH) bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Bei Sattel-, Pultdächern auf die höchste Stelle des Daches (First) gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschossrohfußbodens.

Untergeordnete Bauteile wie Oberlichter, Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe um max. 3,00 m überschreiten.

§ 6 Bauweise

Abweichende Bauweise

Im Baufenster wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit Außenlängen > 50m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenze ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig bei:

- erdgeschossigen Schutzdächern bis zu einer Tiefe von 5,0 m.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Stellplätze.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Umgrenzungslinie für Stellplätze (St) gem. §12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind auch Überdachungen mit einer Grundfläche von jeweils 25 m² bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.

Für die Ermittlung von notwendigen Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge in der jeweils aktuellen Fassung.

Stellplätze sind soweit möglich und eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist, versickerungsfähig auszuführen (z.B. in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Fuge, wasserdurchlässiges Pflaster).

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes zulässig.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die darauf eingetragenen Geh- und Fahrrechte sind zu Gunsten der geplanten Betriebsansiedlung privatrechtlich zu regeln.

§ 10 Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Leitungsrecht für das Allgäuer Überlandwerk für eine unterirdische Mittelspannungsleitung festgesetzt. Außerdem sind weitere Leitungsrechte für Fernmeldekabel der Deutschen Telekom festgesetzt.

Die Leitungen sind von Überbauung und und tiefwurzelnden Bäumen freizuhalten. Weiterhin sind in diesem Bereich Leerrohre in bestimmter Tiefe zu errichten um den Gebäude- und Leitungsschutz sicherzustellen.

§ 11 Geh- und Fahrtrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist ein Geh- und Fahrtrecht zugunsten der Erschließung der gewerblichen Nutzung des Baugebiets auf privaten Zufahrtstraßen eingetragen.

§ 12 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zwei hochstämmige Laubbäume werden im östlichen Bereich des Baugebietes in der öffentlichen Grünfläche angepflanzt. Im Bereich der unterirdisch verlegten Leitung sind Wurzelschutzmaßnahmen zu errichten.

Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Blühwiese zu entwickeln.

Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind als Blühwiese/Kräuterrasen/Landschaftsrassen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und mit Laubbäumen (Klimaschutz-bäume anzupflanzen (siehe §14).

§ 13 Flächen für Wald

Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Ausgleichsfläche für Wald ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (AELF Kempten) und der Unteren Naturschutzbehörde als Hartholzauwald mit naturnahen Waldmantelsäumen mit offenen mageren Kies- und Krautfluren zu entwickeln und zu erhalten. Die konkreten Maßnahmen sind in § 14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Sicherheitsabstand zur Waldfläche

In Abstimmung mit dem Eigentümer und der zuständigen Fachbehörde (AELF Kempten) sind in dem in der Planzeichnung Flächen mit Pflegemaßnahmen zur Vermeidung von Bruchschäden durch Windwurf zur benachbarten Baufläche gekennzeichnet. In einem Abstand von 30 m zur Baugrenze sind bei Bedarf Pflegeschnitte oder ggf. Einzelbaumentnahmen durchzuführen, wenn eine Gefährdung durch Windwurf oder herabfallendes Totholz zu den geplanten Gebäuden und Einrichtungen anzunehmen ist.

§ 14 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)

Pflanzgebot Laubbäume:

Die in der Planzeichnung eingetragenen Laubbäume im Bereich der Stellplatzfläche und der privaten Grünfläche sind als Hochstämme in der Mindestqualität 3 x v, STU 16/18 m.B. zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Lage der Bäume kann von der Planzeichnung abweichen. Alle Baumstandorte müssen eine Fläche von min. 5 m² umfassen, die offen (mit Kräuterriese oder Landschaftsrasen) oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen ist. Bodenaufbau in der Pflanzgrube: Die Pflanzgrube ist mit Baums substrat herzustellen, dabei ist eine Mindestgröße von 9 m³ einzuhalten. Für die Begrünung des Baumstandortes mit Blühwiese, Kräuterrasen oder Landschaftsrasen ist ein Oberboden in Form eines Sandgemisches von 5 cm Stärke aufzubringen.

Es sind je 1000 m² überbaubaren Grundstücksfläche zwei Bäume I. bzw. II. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die im Plan festgelegte Baumpflanzung ist auf die Mindestanzahl von Bäumen auf dem Grundstück anrechenbar.

Als Baumarten ist eine Auswahl aus nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Platanus hispanica	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerreiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus spaethii	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi Carrierei	Apfeldorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Robinia pseudoacacia in Sorten	Scheinakazie

Obstbäume in Hochstammqualität aller regionaler Sorten.

Darüber hinaus sind Klimabäume gemäß Liste Stadtgrün 2021 zulässig.

Diese Pflanzliste gilt auch für Nachpflanzungen.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entfallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden. Bei der Verwendung der Sorbusarten „Eberesche“ oder „Mehlbeere“, müssen diese auf Feuerbrandbefall kontrolliert werden, da sie feuerbrandempfindlich sind.

§ 15 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb der Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Entsiegelung der asphaltierten Zufahrtsstraßen
- Schaffung und Offenhalten magerer Kiesstandorte / Brennen in 3 m Breite (Bewirtschaftungswege, waldinterne Offenlebensräume)
- Herstellung und dauerhafter Erhalt magerer Kiesstandorte / Brennen auf ca. 4.000 m² im Südwesten mit Zulassen initialer Gehölzsukzession, Einbringen von Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzhaufen (Zauneidechse, CEF3)
- Einbringen von mit Erde überdeckten Wurzelstubben auf ca. 800 m² der südwestlichen Brenne (Überwinterungshabitate für Amphibien, CEF4)
- Initiale Gehölzneupflanzung im Westen der Ausgleichsfläche (Wirtsvogel des Kuckucks, CEF5) auf mind. 20% der Fläche mit autochthoner Pflanzware, Bäume 1. und 2. Wuchsklasse (Heisterqualität) sowie Sträucher (vStR 60/100) in Gruppen zu je 10 - 15 St, Pflanzabstand 2m, Auswahl aus nachfolgender Pflanzliste:

Bäume

Acer pseudoplatanus

Acer campestre

Alnus glutinosa

Bergahorn

Feldahorn

Schwarzerle

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan 7018

Stadtplanungsamt

GE-Riederau 1

Vorentwurf

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus alba	Silberpappel
Populus canescens	Graupappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher	
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

- Zulassen von Sukzession auf den entsiegelten Restflächen mit Initialpflanzung gem. Liste s. o. (Ziel: auwaldartige Gehölzbestände, regelmäßige Pflege im Sinne des Entwicklungsziels)
- Bunker Nr. 63: Schaffung von zwei Einflugöffnungen und Verschließen der Belüftungsöffnungen (Verringerung des Luftzuges) (Fledermäuse). Sicherstellen, dass Einflugöffnungen zum Bunker vegetationsfrei bleiben (CEF2)
- Entfernen der Umzäunung im Westen (Durchgängigkeit)
- Einbringen von Totholz in bestehende Gehölzbereiche (Strukturanreicherung, min. 20 m³/ha, versch. standortheimische Laubholzarten, Stark- und Schwachholz, besonnte und schattige Standorte)
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände (Entwicklung eines standortangepassten Hartholzauwaldkomplexes)

Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstücksnummer (Teilfläche) 677/17, Gmkg. Kempten

Zuordnung der Ausgleichsfläche im Zuordnungsbebauungsplan (§9 Abs. 1a BauGB)

Die betrachtete Fläche von 3.020 m² ist im Ausgangszustand eine asphaltierte Fläche mit Nutzung als Lagerfläche für Hackschnitzel. Durch folgende Maßnahmen ist sie naturschutzfachlich aufzuwerten:

- Entsiegelung der asphaltierten Fläche
- Schaffung und Offenhalten magerer Kiesstandorte / Brennen in 3 m Breite am Ostrand (Bewirtschaftungsweg, waldinterner Offenlebensraum)
- Initiale Gehölzneupflanzung im Westen der Ausgleichsfläche (Wirtsvögel des Kuckucks, CEF5) mit autochthoner Pflanzware, Menge, Art und Qualität Angaben zu interner Ausgleichsfläche.

§ 16 Höhenlage baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhenlage der Hauptgebäude bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NHN.

§ 17 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen zu Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BAUGB)

§ 18 Dächer

Dachform und Dachneigung

Für die Hauptbaukörper sind gemäß Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) bzw. Flachdächer (FD) zulässig.

Im Plangebiet ist eine Dachneigung bis zu 28° ist zulässig.

Flach- und Pultdächer sind in den Bereichen, welche nicht für technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, extensiv zu begrünen.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten, Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 3,0 m überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Glasdächer und Dachbegrünungen.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen mit möglichst geringer Blendwirkung sind auf Dachflächen oder als Fassadenelement zulässig, wenn diese gestalterisch in die Dachfläche bzw. in die Fassade integriert sind. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus sind nicht zulässig. Anlagen in einem anderen Winkel als dem der Dachneigung sind ebenfalls nicht zulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

§ 19 Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Die Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 3,0m zulässig. Die Unterkante der Zaunelemente müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen.

§ 20 Geländegestaltung und Stützmauern

Geländeänderungen

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Dabei muss das Gelände an der Grundstücksgrenze ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. in den öffentlichen Straßenraum übergehen.

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

Stützmauern

Stützmauern innerhalb des Baugrundstücks sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 21 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Im Gewerbegebiet ist eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 25m² sowie maximal vier Fahnenmasten auch außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn diese eine Höhe von 8,0 m ab Fertigoberkante Außenbelag nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zugelassen. Ebenso werden besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln sowie Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen.

§ 22 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

Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Altlastenkataster

Dem Amt für Umwelt- und Naturschutz sind keine Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittelrückstände auf dem Grundstück bekannt. Aufgrund der militärischen Vornutzung der Fläche als Standortübungsplatz und Munitionsdepot liegt in Verantwortung des Bauherrn vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen auf das Vorhandensein von Altlasten- bzw. Kampfmittelrückständen durchzuführen (siehe auch Hinweise zum Bodenschutz).

Generell sind bei Baumaßnahmen das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Kempten zu benachrichtigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, welches über die Dachflächen anfällt, ist nach Möglichkeit in Regenwasserspeicher zur Brauchwassernutzung vorzuhalten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenbeschaffenheit und die Vorschriften zur Niederschlagswasserversickerung zulassen, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser kann in ein auf dem Grundstück vorhandenes Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Gelände etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

In Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen kann das Plangebiet an den bestehenden Abwassersammler am RÜB Riederauweg angeschlossen werden. Dazu ist eine Druckleitung aus dem Plangebiet nach Süden entlang des Riederauweges vorgesehen.

Wasserhaltungs- und Drainagemaßnahmen

Da im Plangebiet das Grundwasser mit der angrenzenden Iller korrespondiert, können im Bauzustand im Hochwasserfall Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig werden.

Aufgrund der Hanglage sowie der angenommenen Hang- und Sickerwässer wird die Anlage einer Ringdrainage um alle Gebäude empfohlen. Auf eine ausreichende Entwässerungsmöglichkeit der Kieskoffer unter der Bodenplatte in die Ringdrainage ist zu achten.

Die Hang- und Sickerwässer unterliegen erfahrungsgemäß starken klimatischen sowie niederschlagsbedingten Schwankungen. Die Ringdrainage sollte deshalb auch dann angelegt werden, wenn zur Zeit der Bauarbeiten keine Wasserzutritte festgestellt werden.

Hangwasser

Durch Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen können Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Zusätzlich wird die Riederau bei extremen Hochwasserlagen der Iller beeinflusst. Es wird dazu auf das Geotechnische Gutachten (Dr. Ebel Co., 04.11.2019) verwiesen.

Es wird daher empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass Öffnungen wie Leitungs- und Rohrdurchführungen, Fenster- und Türöffnungen im und zum Keller sowie Lichtschächte dicht ausgeführt sein müssen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Die vorhandene Geländeneigung ist zu beachten.

Bodenschutz

Im Zuge der Baugrunduntersuchung (Dr. Ebel & Co, 04.11.2019) wurden orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt und bei Bodenauffüllungen Material der Einbauklasse Z1.1 erkundet. Auf der Grundlage der analysierten Schadstoffgehalte, die nur bei den Parametern MKW und PCB die jeweiligen Grenzwerte geringfügig überschreiten, besteht die Möglichkeit, den Bodenaushub im Zuge der Baumaßnahmen wiederzuverwerten. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Bodenaushub unter fachtechnischer Aufsicht nach geotechnischen Gesichtspunkten (getrennt nach nicht bindigem und bindigem Bodenmaterial) zu separieren und auf Haufwerken vor Ort bereitzustellen. Auf eine Separierung von Bodenmaterial mit potenziell schadstoffbelasteten Fremdbestandanteilen (z.B. Asphalt, Beton) ist zusätzlich zu achten. Die Haufwerke sind dann nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und auf den Parameterumfang des Eckpunktepapiers (in der Fraktion < 2 mm) bzw. der LAGA final zu untersuchen. Böden der Zuordnungsklassen bis LAGA Z1.1 können dann ausschließlich zur geplanten Geländeanhebung verwertet werden. Bei einem Einbau bzw. bei Umlagerung des Z1.1-Materials vor Ort ist dem Verschlechterungsverbot nach § 12 Abs. 10 BBodSchV Rechnung zu tragen. Durch den Einbau des Z1.1-Materials kommt es zu keiner Verschlechterung der Altlastensituation vor Ort. Der Einbau kann gemäß LAGA auch bei ungünstigen Standortbedingungen erfolgen. Der Kontakt mit Versickerungsanlagen ist auszuschließen.

Es ist vorgesehen die bestehenden Schwarzdecken im Plangebiet, als auch auf der Ausgleichsfläche zurückzubauen. Die Schwarzdecken weisen nach den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchungen nur geringe PAK-Gehalte auf, die teilweise unter der Nachweisgrenze liegen. Auch hier ist der Aushub nach abfalltechnischen Kriterien (z.B. Fugen in der bestehenden Schwarzdecke) in getrennten Haufwerken bereitzustellen und auf teerstämmige Inhaltstoffe zu analysieren. Sollten die Analyseergebnisse die Verwertbarkeit als RW1-Recyclingmaterial bestätigen, dann ist die Verwertbarkeit vor Ort möglich, sofern die bautechnische Eignung gegeben ist oder hergestellt wird.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach

Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgänglichste Maß zu beschränken, um eine Verdichtung zu vermeiden. Im Idealfall sollen bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsfläche sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Um zusätzliche mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden. Kulturfähiger Unterboden sollte, wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Barrierefreies Bauen – Inklusion

Bei der Bauausführung insbesondere auch im Bereich der Außenraumgestaltung sind die einschlägigen Richtlinien der Barrierefreiheit zu beachten.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmale vorhanden. Sollten wider Erwarten bei den Aushubarbeiten Bodendenkmale aufgeschlossen werden, ist dies gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unverzüglich der zuständigen Fachbehörde zu melden.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der südlich 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.

Militärische Anlagen

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Standortschießanlage der Bundeswehr. Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Lärm-Immissionen durch die Schießübungen sind zu dulden.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestelle 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/Rettungswege

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

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

Planungsgenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben. Die Gemeinde übernimmt hierfür nicht die Gewähr.

Hinweise zum Artenschutz

Der Vollzug ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren sicherzustellen. Sofern es sich nicht um allgemeingültige artenschutzrechtliche

Maßnahmen handelt, die das gesamte Plangebiet betreffen, wurde eine Verordnung der Maßnahmen in der Planzeichnung dargestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme mit Nr. (V)

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1: Potentiell fledermaustaugliche Höhlenstrukturen sind vor der Fällung von Bäumen im Rahmen einer Umweltbaubegleitung mit einem Einwegeverschluss zu verschließen. Der Verschluss hat im September bzw. Oktober zu erfolgen. Frühestens drei Tage (Voraussetzung: Nächte > 10 °C) nach dem Verschluss dürfen die Bäume gefällt werden.

V2: Verwendung von fledermausfreundlicher Beleuchtung während der Baumaßnahme (Lichtkegel in Richtung Boden) sowie im späteren Betrieb (Verwendung von LEDs warm weiß (max. 3000 Kelvin) in gekofferten Leuchten). Außerhalb der Betriebszeiten sollte generell keine Beleuchtung von Parkplätzen und Fahrwegen erfolgen.

V3: Untersuchung der Bunker im Rahmen der Umweltbaubegleitung vor deren Abriss. Bei Nachweisen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen. Bei Nachweisen von Wochenstuben, kann der Abriss erst nach der Fortpflanzungsperiode erfolgen. Bei Nachweisen von Einzeltieren Evakuierung der Fledermäuse und Verbringen dieser in einen anderen, fledermausgeeigneten Bunker (siehe CEF2).

V4: Aufstellung eines Reptilien-/Amphibienschutzzauns ab 01. März um das Baufeld und Abfang adulter Individuen innerhalb des Baufeldes ab Anfang April (bis Juni für adulte Reptilien sowie ggf. ab Mitte August für Jungtiere).

V5: Gehölzentnahmen innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte sind zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchzuführen und damit außerhalb der Brutzeit lokal vorkommender Gehölzbrüter.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität mit Nr. (CEF)

Folgende vorgezogene Maßnahmen sind durchzuführen, um die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität zu gewährleisten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF1: Für jede abgehende Habitatstruktur in Bäumen sind im Faktor 1:3 (je entfallender Struktur drei Kästen) entsprechende Fledermauskästen

fachgerecht im Geltungsbereich oder dessen Umfeld als Quartierausgleich aufzuhängen.

CEF2: Herstellung eines für Fledermäuse als Winter- und Sommerquartier geeigneten Bunkers im Westen des Projektgebiets als Ausgleich für das wegfallende Quartierspotential.

CEF3: Herstellung von funktionalen Reptilienhabitaten unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im Anschluss an Gehölzstrukturen auf ca. 4.000 m² im Westen des Geltungsbereichs: Vegetationsarme, magere, kurzrasige Kiesflächen mit Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzhaufen.

CEF4: Herstellung von frostsicheren Überwinterungshabitaten (mit einer Deckschicht aus Humus überlagerte Wurzelstöcke) für Amphibien unter Betreuung der Umweltbaubegleitung im westlichen Geltungsbereich auf ca. 800 m². Die Maßnahme kann mit CEF 3 ohne zusätzlichen Flächenbedarf kombiniert werden.

CEF5: Vorgezogene Heckenneupflanzung im Planungsumfeld (ca. 9.000 m²) als Ersatzhabitat für die lokal vorkommenden Wirtsvogelarten des Kuckucks im Abstand von mindestens 100 Meter zur nächstgelegenen, stärker befahrenen Straße.

CEF6: Fachgerechte Anbringung von zwei Turmfalkennistkästen an der Nord- bzw. Ostseite der nördlichen Biomassehoflagerhalle zum Erhalt der lokalen Population.