



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 23.07.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2020/61/867

TOP 4 TOP 7

Bebauungsplan „GE-Riederau 1„ im südlichen Entwicklungsbereich der Riederau auf dem Gelände des Biomassehofes zwischen Thomas-Dachser-Straße, Ursulasrieder Bach, Schießanlage und Zufahrt zur Riederau; A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange B) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Konversionsfläche im Bereich des Biomassehofes Kempten soll als gewerbliche Baufläche zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe unter Ausschluss von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment entwickelt werden. Derzeit wird der Geltungsbereich als Lagerfläche von der Fa. Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt. Im Westen befinden sich ehemalige Bunkeranlagen (Munitionsdepot) der Bundeswehr, die derzeit an Dritte verpachtet sind. Das Plangebiet befindet sich derzeit vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. In weiteren Bauleitplanverfahren (BP „GE-Riederau 2“, VBP „GE-Biomassehof“ einschließlich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Riederau“) soll die Gesamtentwicklung der Konversionsfläche auch als Ausweichfläche für den städtischen Bauhof sowie Entwicklungsflächen für den Biomassehof und des Vereins MSC Scuderia vorbereitet und geregelt werden. Die dafür notwendigen Aufstellungsbeschlüsse für die einzelnen Bauleitplanverfahren wurden von der Stadt Kempten am 01.08.2019 gefasst.

Verkehrliche Erschließung:

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt des Biomassehofes über den Riederauweg von Osten und ist damit günstig über die bestehende Thomas-Dachser-Straße (Nordspange) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Im Verkehrsgutachten (VCDB, Sept. 2019) wird aufgrund der geringen Größe der Gewerbefläche festgestellt, dass die prognostizierte Verkehrserzeugung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der verkehrlichen Gesamtverkehrssituation im Planungsraum führt.

Zur Regelung der Zufahrtssituation vom Riederauweg im Bereich der Teilfläche

Flurnummer 677/18 und Teilfläche Flurnummer 677/17 Gemarkung Sankt Mang wurde im Bebauungsplan der Zufahrtsbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Biomassehofgrundstücks wurde zudem ein Geh- und Fahrrecht festgelegt.

Der gemeinsame Erschließungsbereich der Grundstücksbereiche einschließlich des Zufahrtsbereichs auf der Teilfläche von Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang wird künftig als öffentlicher Eigentümerweg gewidmet. Die dargestellte Vorgehensweise ergibt sich aus Artikel 4 Abs. 2 BayBO. Hiernach müssen Grundstücke mit gewerblichen Gebäuden der Gebäudeklasse 4 grundsätzlich an einer öffentlichen Straße anliegen.

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die als Eigentümerweg gewidmet wird, werden die beschriebenen bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Zur Widmung des Bereiches ist ferner eine Zustimmung der Eigentümer im städtebaulichen Vertrag erfolgt. Die Baulast und die Verkehrssicherungspflichten gehen nach erfolgter Widmung auf die Eigentümer über. Der Teilbereich des städtischen Grundstücks Flur 677/18 Gemarkung Sankt Mang wird zudem an die Anlieger verkauft.

Ver- und Entsorgung:

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes übernimmt der Vorhabensträger in Abstimmung mit dem Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) und der Stadt Kempten auf seine Kosten die Planung und Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung und an den öffentlichen Abwasserkanal. Die Regelungen dazu erfolgen ebenfalls im städtebaulichen Vertrag.

Festsetzungsumfang:

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden so festgelegt, dass eine angemessene Nachnutzung der Konversionsflächen ermöglicht wird. Dazu werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl sowie die Festlegung der überbaubaren Grundfläche (Baugrenze) getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass sich der Gesamtversiegelungsgrad des Plangebietes nicht wesentlich erhöht. Aufgrund der Vornutzung liegt die geplante Baufläche zu großen Teilen auf bereits versiegelten bzw. befestigten Flächen. Zum Ausgleich werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und dort umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen sowie naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt. Zur Einbindung in die Umgebung wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf 12,5 m festgelegt, weitere 3,0 m Höhe werden zuzüglich für notwendige Dachaufbauten zugelassen. Es werden Flächen für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt, weiter werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, um eine verträgliche Außenwirkung der Planung zu gewährleisten. Zur Vermeidung eines negativen Kaufkraftabflusses aus dem Stadtgebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment ausgeschlossen. Dabei darf die Summe der zentrenrelevanten Randsortimente gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten vom Juli 2013 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten. Abschließende Regelungen zu den zulässigen Randsortimenten werden über einen städtebaulichen Vertrag mit Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf dem Grundstück getroffen.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Die Bunkeranlagen sind begrünt und mit Gehölzen bestockt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde am AELF-Kempten sind die Gehölze außerhalb der Bunker nach dem Bayerischen Waldgesetz als Wald einzustufen (Typ: Hartholzaue junger Ausprägung). Mit der geplanten Gebietsentwicklung entstehen damit sowohl Eingriffe in

Natur und Landschaft, als auch in Wald, für die ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht und dem Waldgesetz erforderlich werden. Dazu wurde im Westen innerhalb des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche in einer Größe 1,81 ha festgesetzt. Für die geplante Gebietsentwicklung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in den Vorentwurf des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Bei Beachtung der Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden.

14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der gesamten Entwicklungsfläche der Riederau im Parallelverfahren berichtigt. Der bisher als Waldfläche gekennzeichnete Bereich wird dazu in Gewerbefläche und Ausgleichsfläche geändert.

Weiteres Vorgehen

Nach der Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird im August 2020 die förmliche Beteiligung zum Verfahren durchgeführt. Parallel zum Bauleitplanverfahren ist die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller“, das im Bereich des Plangebietes eingeleitet wurde, abzuschließen.

Außerdem werden über einen städtebaulichen Vertrag die städtebaulichen Ziele der Stadt Kempten gesichert und die beabsichtigte Bebauung auf dem Grundstück geregelt. Die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag betreffen insbesondere die Erschließung (Zufahrtssituation, Ver- und Entsorgung) innerhalb und im Umfeld des Plangebietes, die Herstellung und Pflege der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Regelungen und Begrenzungen von Verkaufsfläche und Sortimenten im geplanten Gewerbegebiet. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages wurden in einem separaten Tagesordnungspunkt im Bauausschuss behandelt.

A) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 17.02.2020 und dem 20.03.2020, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Kempten (Allgäu) am 07.02.2020.

Es liegen keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor.

2. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2020 zwischen dem 17.02.2020 und dem 20.03.2020. Insgesamt wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Die Abwägung ist durch das Planungsbüro LARS

consult GmbH in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Kempten (Allgäu) erfolgt.

Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise im Folgenden dienen lediglich zur Kenntnisnahme; einzelne Gutachten oder Beschlüsse sind hierzu nicht erforderlich.

Die **Regierung von Schwaben** stellt in Ihrer Stellungnahme vom 18.03.2020 fest, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahme vom Anbindegebot im Sinne von LEP 3.3 Abs. 2 Satz 2 (Z), 7. Tirtet gewährt wird und das LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 der geplanten Gewerbegebietsausweisung nicht entgegen steht.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Satzung redaktionell berichtigt wird, die vorgenommene Einteilung der Sortimente als innenstadtrelevant nicht der Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) entspricht und dass durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Mit der Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird dem maßgeblichen städtebaulichen und auch landesplanerischen Ziel, den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen zu schützen, entsprochen und dieses speziell für die Stadt Kempten weiter konkretisiert, sodass eine Bewertung der Sortimentslisten, auf dieser Grundlage erfolgen kann. Es wird empfohlen im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens das beantragte Warensortiment mit den derzeit rechtskräftigen Sortimentsgruppenbezeichnungen in der „Kemptener Liste“ und mit der Sortimentsliste des LEP abzugleichen, letztendlich aber die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben auf der Ebene der „Kemptener Liste“ vorzunehmen. Zusätzlich werden zur Sicherstellung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kempten die im Plangebiet zulässigen Warengruppen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Mit dieser Regelung und der geringen Flächengröße der Bauflächen kann die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Der Stellungnahme wird gefolgt und der Planentwurf wurde dahingehend angepasst.

Das **Kemptener Kommunalunternehmen (KKU)** weist in seiner Stellungnahme vom 17.02.2020 darauf hin, dass das Plangebiet außerhalb des Ver- und Entsorgungsgebietes des KKU liegt.

Die Erschließungsplanung wird eng mit dem Kemptener Kommunalunternehmen abgestimmt. Regelungen über Kostentragung, Art und Lage des Leitungsbaus werden in einem städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt. Der Stellungnahme wird gefolgt und der Planentwurf wurde dahingehend angepasst.

Das **Amt 18 – Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung** verweist in seiner Stellungnahme vom 17.03.2020, auf die Klarstellung des Ausschlusses von Einzelhandel mit überwiegend innerstädtisch relevantem Sortiment in der Satzung und empfiehlt die Beschreibung der zentrenrelevanten Warengruppen in der Begründung wie folgt zu vervollständigen:

„Darin wird geregelt, dass außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen (innenstadtrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente) nicht zulässig ist.“

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Planentwurf wurde dahingehend angepasst.

Das **Amt für Umwelt- und Naturschutz, Untere Bodenschutzbehörde** regt in seiner Stellungnahme vom 19.03.2020 an, unter die Hinweise des Bebauungsplanes noch einen Abschnitt mit allgemeinen Hinweisen zum Bodenschutz aufzunehmen. Der Stellungnahme wird gefolgt und der Planentwurf wurde dahingehend angepasst.

Das **Amt 35 für Umwelt und Naturschutz- Untere Wasserrechtsbehörde** verweist in seiner Stellungnahme vom 12.03.2020 auf die allgemeinen Regelwerke zum Umgang mit Niederschlagswasser und verweist auf die ggf. notwendige Erweiterung des Erlaubnisumfangs für die Einleitung von Niederschlagswasser, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Es wird ausgeführt, dass anfallendes Schmutzwasser aus dem Plangebiet über eine Druckleitung an den bestehenden Abwasserkanal des KKV beim RÜB Riederauweg angeschlossen werden soll. Dabei ist zu beachten, dass der Anschluss erst nach dem RÜB erfolgt. Der Stellungnahme wird gefolgt und der Planentwurf wurde dahingehend angepasst.

Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten** weist in seiner Stellungnahme vom 27.02.2020 darauf hin, dass mit den im Bebauungsplan festgelegten Kompensationsmaßnahmen die Eingriffe in den Wald ausgeglichen werden können, wenn mindestens ein flächengleicher Ersatz von Auwäldern geschaffen wird, und die aktuell vorhandenen Auwaldstreifen in eine zusammenhängende Auwaldbestockung überführt werden. Dies wird erreicht mit einem Ausgleichsfaktor für Wald mit 1:1,2 auf einer Ausgleichsfläche von 1,81 ha unter Einbeziehung der angrenzenden externen Ausgleichsfläche. Mit dem Faktor wird v.a. dem Alter und dem Entwicklungszustand der Waldflächen, die zur Rodung anstehen, wie auch dem Inhalt der LSG-VO Rechnung getragen. Dabei sollen sowohl die vorhandene Lagerfläche, wie auch die Straßen innerhalb der Ausgleichsfläche zurückgebaut und in Teilflächen bepflanzt werden bzw. auf Teilflächen im Wege der Sukzession auf natürliche Weise eine Gehölzbestockung entstehen. Damit kann auch aus der Sicht der Forstbehörde ein Rodungserlaubnis zugestimmt werden.

Die vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten genannten Hinweise zu den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichsfaktoren wurden im Verfahren berücksichtigt. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind Waldflächen innerhalb der festgelegten Ausgleichsflächen (intern und extern) mit einer Gesamtfläche von 1,81 ha aufzuwerten. Der Vorentwurfsstand des Bebauungsplans hat in diesem Zusammenhang in Ergänzung zu den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes eine externe Ausgleichsfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 3.020 m² im westlichen Bereich des Biomassehofgeländes vorgesehen. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist dieser Flächenumfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ mit einzubeziehen. Des Weiteren wird der Geltungsbereich im Bereich des Biomassehofes und im Bereich der Zufahrt geringfügig angepasst, um die Erschließung des Plangebietes zu sichern. Eine Änderung des Geltungsbereichs ist mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgesehen.

Das **Amt für Umwelt und Naturschutz, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde** regt in seiner ausführlichen Stellungnahme vom 20.03.2020 an, bei der langfristigen Herstellung der gesamten Ausgleichsfläche die Abgrenzung von den geplanten Gewerbeflächen und die räumlich-funktionale Anbindung der Ausgleichsflächen zu den westlich und nördlich gelegenen Auwaldflächen mit der Verlegung des bestehenden Hochwasserdammes im Westen zu berücksichtigen. Hierzu wird ausgeführt, dass die

Ausgleichsfläche zum GE durch einen Zaun vor unbefugten Zutritt getrennt wird. Das Ausgleichskonzept und auch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen lassen die Option einer möglichen künftigen Verlegung des bestehenden Hochwasserschutzdammes an den östlichen Rand der Ausgleichsfläche zu.

In der Begründung ist klarzustellen, dass eine Änderung der LSG-Vorordnung „Iller“ nur dann erfolgt, wenn die Bauleitplanung zumindest auf FNP-Ebene ebenfalls beschlussreif ist. Die Anregungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Es liegen folgende abwägungsrelevanten Stellungnahmen vor:

Das **Wasserwirtschaftsamt** weist in seiner Stellungnahme vom 19.03.2020 darauf hin, dass bei Bauarbeiten der Einbau von belastetem Abbruch- und Bodenmaterial im Plangebiet nach LAGA M20 nur mit einem Abstand zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand von einem Meter erfolgen darf und hierfür entsprechende Nachweise zu erbringen sind. Der Bodengutachter (Dr. Ebel & Co) stellte hierzu fest, dass im Plangebiet die bestehende Asphaltdeckschicht als RW1-Material sowie künstliche Auffüllungen als Z 1.1 Material erkundet wurden und die Anforderungen der LAGA M20 eingehalten werden können. Die ergänzende hydrogeologische und abfalltechnische Stellungnahme des Bodengutachters vom 02.04.2020 wird dem WWA-Kempton zur Verfügung gestellt und die wesentlichen Ergebnisse der ergänzenden Stellungnahme in die Begründung übernommen.

Das Wasserwirtschaftsamt führt weiter Bedenken hinsichtlich des gespannten Grundwassers im Plangebiet und der Gefährdungslage des Plangebietes bei Hochwasserabflüssen aus. Werden z.B. durch entsprechende Schwächungen oder bauliche Eingriffe in den Untergrund diese Deckschichten zerstört, besteht Gefahr, dass demnach gerade solche Umstände zu schnell steigenden bzw. eventuell sogar bis über die Oberfläche austretendes Grundwasser führen und daher im Geltungsbereich entsprechende Schäden verursachen könnten. In der Folge sind verbindliche Vorgaben im Bebauungsplan für die Bebaubarkeit bzw. für daraus zu fordernde Baukonstruktionen und Bauweisen, ggf. ohne Unterkellerung zu erstellen.

Das Wasserwirtschaftsamt weist ausdrücklich darauf hin, dass der bestehende Hochwasserschutzdamm aufgrund der vorgesehenen, zukünftigen höherwertiger genutzten Siedlungsflächen und des damit verbundenen deutlich höheren Schadens- und Gefährdungspotentials im Vorfeld der weiteren Ausführung vom Vorhabenträger der Erschließung auf die Einhaltung und Gewährleistung der hierfür nötigen und aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 19712) überprüft und ggf. angepasst werden muss.

Sachverhalt:

Der Bodengutachter (Dr. Ebel & Co) stellt dazu fest, dass die natürlichen Deckschichten im Baugelände bereits weitgehend ausgeräumt und durch künstliche nicht bindige Auffüllungen ersetzt sind. Eine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse erfolgt durch die geplante Bebauung nicht.

Mit der Festlegung der maximal zulässigen FOK für die geplanten Gebäude im Bebauungsplan bei 655,75 NHN wird dem Bauherren die Möglichkeit gegeben die FOK der Gebäude über den anzunehmenden höchsten Grundwasserstand bzw. dem HWSP 100 der Iller zu errichten und damit die Gefahrensituation zu minimieren.

Zu den dargestellten Bedenken zum Bereich des gespannten Grundwassers ist anzuführen, dass unter bestimmten hydrogeologischen Voraussetzungen z.B. bei

Bohrarbeiten Grundwasser über die Erdoberfläche ansteigen kann. Dies geschieht, wenn das Grundwasser im Untergrund artesisch gespannt ist.

Artesische Verhältnisse treten in Bereichen auf, in denen für Grundwasser geringdurchlässige Schichten über grundwasserleitenden Schichten mit höher liegenden Grundwasserneubildungsgebieten zu Druckverhältnissen führen, bei denen die Grundwasserdruckfläche (hydraulisches Potential des Grundwassers) über der Erdoberfläche liegt. Entsprechend der Anregung des Wasserwirtschaftsamtes wird die Errichtung von unterirdischen baulichen Anlagen, wie angeregt, deshalb im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Diesbezüglich wird Seitens des Wasserwirtschaftsamtes auch ausgeführt, dass der westliche Hochwasserschutzdamm eine Dammfußbreite von ca. 8 m und eine geringe Dammhöhe von ca. 1,8 m über dem Gelände aufweist. Im Vorfeld der weiteren Untersuchungen wurde die Gefährdungslage der geplanten gewerblichen Nutzung bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis und bei einem möglichen Versagen des westlichen Hochwasserschutzdeiches untersucht. Bei einem 100-jährigen Überschwemmungsereignis der Iller steht das Wasser nach Auswertung der Ergebnisse der vorliegenden Wasserspiegelberechnung von Dr. Koch der HWSP 100 in der Südwestecke außerhalb des eingedeichten Bereichs bei 655,4 NHN und damit mind. 0,35 m unter der max. festgelegten FOK bei 655,75 NHN im Bebauungsplan. Damit liegt keine besondere Gefährdungslage für die geplanten baulichen Anlagen vor. Der Hochwasserschutzdamm selbst ist aufgrund der geringen Stauhöhe bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis der Iller mit einer wasserseitigen Stauhöhe von ca. 0,4 m nur einer geringen Belastung ausgesetzt.

Bei einem HQ-Extrem (1000 m³-Abfluss der Iller) kann aufgrund der im Rahmen der Nordspange zur Verfügung stehenden Wasserspiegellagenberechnung des IB Koch bei Versagen des Hochwasserschutzdamms im Westen eine mittlere Einstauhöhe des Plangebietes bei 656,09 NHN angenommen werden.

Sollte dieser Fall jemals eintreten, so wäre die FOK der Gebäude bei 655,75 NHN ca. 0,35m eingestaut. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einem HQ-Extrem Ereignis die Vorwarnzeiten lang genug sind, um rechtzeitig Schutzvorkehrungen am Gebäude zu treffen. Eine besondere Gefahrenlage für Leib und Leben liegt auch hier aufgrund der geringen Einstauhöhen nicht vor. Bei Bedarf können im Zuge der weiteren geplanten gewerblichen Gebietsentwicklung der Riederau entsprechende Untersuchungen nach DIN 19712 zum Dammstützkörper oder zu weiteren Aspekten der Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit untersucht werden. Weiter kann nachgewiesen werden, dass der Hochwasserabfluss am Felbener Bach im Osten außerhalb des Geltungsbereiches liegt und das Plangebiet selbst nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt, im Plangebiet wird der Ausschluss von unterirdischen baulichen Anlagen in Form von Kellergeschossen und Tiefgaragen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) beschlossen.

Der **BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten-Oberallgäu** bedauert

in seiner Stellungnahme vom 30.03.2020, dass der Bereich durch den Bau der Nordspange und die Herausnahmen aus dem LSG für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes mit viel Individualverkehr zu Lasten von Natur und Landschaft den wirtschaftlichen Interessen untergeordnet wurde und lehnt die Planung, wie bereits in seiner Stellungnahme vom 23.08.2018 erneut ab. Begründet wird dies durch die Erhöhung des Individualverkehrs im Plangebiet, die herausragende naturschutzfachliche Bedeutung der Riederau und die negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Natur, Tiere und Pflanzen. Insbesondere wird auf den Verlust gesetzlich geschützter Biotopflächen nach § 30 BNatschG, Flächen für den Wald und deren unterschiedliche Bewertung, das Vorkommen von europarechtlich geschützten Amphibien und das Einbringen nicht-standortheimischer Arten durch Gartencenter hingewiesen. Es werden weitere Untersuchungen zum Laubfrosch und Kammolch gefordert, um eine konkrete Abschätzung des Erhaltungszustands und eine Prognose zum Schädigungsverbot der lokalen Population zu erhalten.

Sachverhalt:

Die mit der geplanten Gebietsentwicklung vermutete Erhöhung des Straßenverkehrs trifft nicht zu. Hierzu wird auf das Verkehrsgutachten (VCDB, 2019) verwiesen, wonach andere Vorhaben mit weitaus höheren Verkehrsmengen einen ausgeprägteren Einfluss auf die umliegenden Verkehrsknotenpunkte der Thomas-Dachser-Straße haben werden.

Zur Betroffenheit der nach § 30 BNatschG geschützten Biotopflächen wird ausgeführt: Die Riederau hat als Schwerpunktgebiet für den Naturschutz eine hohe Bedeutung, jedoch liegen die wertvollen Flächen des ABSP im Riederauwald, westlich, nördlich und östlich der ehemaligen Militäranlage, und somit weit genug vom Plangebiet entfernt. Zum Thema der §30 Biotope wird auf die Stellungnahme der UNB Kempten zu vorliegendem Verfahren verwiesen. Es wird dort ausgeführt, dass innerhalb des Planungsgebietes keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden sind. Geschützte Biotope befinden sich in den Auwaldflächen westlich, sowie in den Illerleiten östlich des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung der bekannten geschützten Biotope ist nicht zu erwarten. In den Ausgleichsflächen für die Nordspange westlich und nördlich des gesamten Grundstücks haben sich die Biotope positiv entwickelt, so dass die Entstehung von weiteren gesetzlich geschützten Biotopen zu erwarten ist.

Zum Waldausgleich:

Die Anregung zur unterschiedlichen Bewertung des Ausgleiches nach dem Naturschutzrecht und dem Waldgesetz wird aufgenommen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde für den naturschutzfachlichen Ausgleich für die Gehölzflächen ebenfalls ein Ausgleichsfaktor von 1:1,2 gewählt.

Zum Vorkommen von europarechtlich geschützten Amphibien wird ausgeführt: Die Betrachtung des Erhaltungszustandes der lokalen Population europarechtlich geschützter Arten ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich, sofern der Tatbestand des Störungsverbots nach §44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG mit geeigneten Maßnahmen vermieden werden kann. Da in der saP bei allen Arten, für die Störungen zu erwarten sind, grundsätzlich auch Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen vorgesehen werden, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Dazu wurden in den Jahren 2017 und 2018 umfangreiche faunistische Kartierungen im Plangebiet durchgeführt, die als Grundlage für

das faunistische Gutachten, wie auch in der saP herangezogen wurden, die detaillierte Aussagen zur Betroffenheit der relevanten Zielarten zulassen. Der Untersuchungsumfang wurde mit der UNB abgestimmt und erstreckte sich auf folgende Arten/-gruppen: Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Vogelarten, Tagfalter sowie Libellen als Beibeobachtungen. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Fledermäuse, Zauneidechse, Laubfrosch und Kammmolch sowie Kuckuck und Turmfalke als Brutvögel im Plangebiet vorkommen bzw. potentiell vorkommen und somit für die entsprechenden Arten sowohl Vermeidungs- als auch CEF-Maßnahmen festgelegt wurden. Eine Schädigung von Lebensstätten der genannten Amphibienarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt aufgrund des nicht vorhandenen Eingriffs im Bereich des Laichgewässers sowie des vorgezogenen Ausgleichs des Eingriffs in potentiellen Überwinterungshabitats (siehe CEF 4 der saP) nicht ein. Zusätzlich wird durch die geplante unregelmäßige Geländemodellierung im Bereich der entsiegelten Wege die Entstehung von Kleingewässern als Lebensraum für Amphibien begünstigt. Der Laubfrosch profitiert auch von Sukzessionsflächen und Gehölzen, die für die Wirtsvögel des Kuckucks gepflanzt werden. Eine weitere Behandlung europarechtlich geschützter Amphibien ist daher nicht nötig.

Zur Einbringung nicht-standortheimischer Arten durch das Gartencenter wird ausgeführt: Im Rahmen der künftigen Gewerbeansiedlung wird durch entsprechende Kontrollgänge und ggf. geeignete Pflegemaßnahmen in den Ausgleichflächen sichergestellt, dass unerwünschte Ausbreitung von nicht standortheimischen Gehölzen und invasiven Arten (Neophyten), wie z.B. das Jakobs-Kreuzkraut in die angrenzenden Ausgleichflächen vermieden wird. Dies wird durch die Aufnahme von Pflegefestsetzungen im Planentwurf gewährleistet.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. Die Aufnahme von Pflegefestsetzungen zur Vermeidung der Verbreitung nicht-standortheimischer Arten wird im Planentwurf berücksichtigt.

Das **Amt für Umwelt und Naturschutz, Amt 35 - Untere Naturschutzbehörde** regt folgende abwägungsrelevanten Anregungen zu den Satzungsbestimmungen an. Im Plangebiet soll die Verwendung nur auf heimische, standortgerechte Baumarten begrenzt werden, Klimaschutzbäume sollen ausgeschlossen werden. Bei den Ausgleichsmaßnahmen sollen die Bewirtschaftungswege zukünftig nur ganz untergeordnet vorhanden sein. Es wird vorgeschlagen nur den ganz westlichen „Weg“ als befahrbare Brenne (Umfahrung) zu erhalten. Die anderen Wege sollen entsiegelt und durch Hindernisse (Mulden, Haufen, Baumstämme) unbefahrbar gemacht werden. Ein Befahren der Ausgleichsfläche von den noch nicht hergestellten Grundstücksteilen aus ist zu unterbinden. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft rechtlich zu sichern. Sofern das Grundstück nicht in den Besitz der Stadt Kempten übergehen kann, ist zumindest die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich. Die Herstellung der Ausgleichsfläche soll im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die Umsetzung

aller Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen. Weiter wird angeregt, die Höhe der Einfriedungen von 3,0m auf 2,0m zu begrenzen und diese als transparente Zäune oder naturnahe Hecken festzusetzen. Die nächtliche Beleuchtung der Gewerbefläche ist aufgrund der sensiblen Lage, umgeben von LSG-Flächen, auf ein Minimum zu beschränken. Das Anstrahlen von Gebäuden und Fassaden ist nicht erlaubt. Die Außenbeleuchtung muss den aktuellen Standards zu Insekten-, Fledermaus- und Vogelfreundlichkeit entsprechen. Des Weiteren werden Hinweise zur Anrechenbarkeit der Ausgleichsflächen und zu den Eingriffsfaktoren gegeben.

Sachverhalt:

Die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Baumarten und Gehölzen wird im Bereich der Ausgleichsfläche durch die Verwendung von autochthonen Gehölzen erreicht. Im Bereich des Baugebietes sollte zusätzlich die Verwendung von Klimaschutzbäumen zugelassen werden, um künftig Erfahrungswerte über die Eignung solcher Baumarten zu erhalten. Nicht zuletzt hat die Stadt Kempten deshalb am Forschungsprojekt Stadtgrün 2021 teilgenommen, um dringend notwendige Erfahrungen zu alternativ geeigneten Stadtbäumen zu erhalten, die mit den Auswirkungen des Klimawandels besser zurechtkommen. Der naturnahe Gebietscharakter wird durch die Verwendung von klimatoleranten Baumarten (Klimaschutzbäume) innerhalb der gewerblichen Baufläche nicht maßgebend beeinträchtigt und sollte aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden. Eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Ausgleichsfläche durch eine unerwünschte Ausbreitung dieser Arten, wie auch einer Ausbreitung invasiver Arten (Neophyten) wie z.B. des Jakobs-Kreuzkrautes, wird im Rahmen der Pflegemaßnahmen durch regelmäßige Kontrollgänge verhindert. Es wird vorgeschlagen, dies in die Pflegefestsetzungen der Ausgleichsfläche mit aufzunehmen.

Eine gewerbliche Nutzung in den Ausgleichsflächen ist ausgeschlossen. Der Grundstückseigentümer wird die Zufahrtsmöglichkeiten in die Ausgleichsfläche mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz abstimmen. Die bisherigen Zuwegungen in der Ausgleichsfläche werden dazu zurückgebaut (entsiegelt) und naturnah mit Senken und Seigen modelliert. Zusätzlich werden durch das Einbringen von naturnahen Kleinstrukturen, wie Lesesteinhaufen, Amphibientümpeln, Baumstämmen in diesem Bereich die Zugänglichkeit der Ausgleichsfläche erschwert. Die Maßnahmen sind so anzulegen, dass ca. 2,5 bis 3,0 m breite befahrbare Pflegewege innerhalb der rückgebauten Zufahrtsstraßen verbleiben, um eine ordnungsgemäße Pflege der Ausgleichsfläche sicherstellen zu können. Hierzu werden die Ausgleichsflächen durch den Eigentümer dinglich durch Grundbucheintrag gesichert.

Der Einsatz einer Umweltbaubegleitung sowie die Detailabstimmung mit der UNB bei Herstellung der Ausgleichsfläche werden in die Begründung und den Umweltbericht übernommen. Zur rechtlichen Sicherung besteht für die UNB die Möglichkeit, dies als Auflage im Baugenehmigungsverfahren mit einzubringen. Damit kann die Umsetzung aller Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden und bei Bedarf weitere Schritte, wie z.B. die Anpassung der Pflege festgelegt werden, um die ökologische Wertigkeit der Ausgleichsfläche zu erhalten.

Die Eingriffsfaktoren wurden noch einmal mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gehölzbereiche werden mit 1,2 (statt 1,0), die Vegetation auf den Bunkern mit 1,0 (statt 0,8) angerechnet. Es verbleibt ein Überschuss von 5.826 m². Die Einrichtung eines Ökokontos innerhalb der Ausgleichsflächen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Abwägungsvorschlag wird zugestimmt. In den Bebauungsplan werden regelmäßige Kontrollgänge im Rahmen der Umweltbaubegleitung zur Festlegung der Pflegemaßnahmen aufgenommen, um eine mögliche Beeinträchtigung der angrenzenden Ausgleichsfläche durch eine unerwünschte Ausbreitung nicht-standortheimischer Arten und invasiver Arten (Neophyten) zu verhindern.

In den örtlichen Bauvorschriften ist aufzunehmen, dass Einfriedungen transparent als Metallzaun herzustellen sind und die Verwendung von Sichtschutzmatten nicht zulässig ist.

Die Außenbeleuchtung muss den aktuellen Standards zu Insekten-, Fledermaus- und Vogelfreundlichkeit entsprechen. Die angepasste Ausgleichbilanzierung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3. Auslegung umweltrelevanter Stellungnahmen

Nachfolgend aufgeführte Stellungnahmen mit Umweltbezug liegen zwischenzeitlich im Stadtplanungsamt vor:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.03.2020
Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Einfriedung) und auf das Schutzgut biologische Vielfalt (betrifft die Themen Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen)
- BUND Naturschutz, Stellungnahme vom 30.03.2020
Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, biologische Vielfalt und Landschaftsbild (betrifft die Themen Erhöhung Individualverkehr, Amphibienschutz)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Stellungnahme vom 27.02.2020
Auswirkungen auf Schutzgut biologische Vielfalt (betrifft das Thema Waldausgleich)
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 19.03.2020
Auswirkungen auf Schutzgut Boden, Wasser (betrifft das Thema Hochwasserschutz, Grundwasser und Altlasten mit Schutzmaßnahmen und Gefahrenabwehr).

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Stellungnahmen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.03.2020

- BUND Naturschutz, Stellungnahme vom 30.03.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Stellungnahme vom 27.02.2020
- Wasserwirtschaftsamt, Stellungnahme vom 19.03.2020

B) Änderung des Geltungsbereiches und Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die externe Ausgleichsfläche im Teilbereich des Flurstücks Nummer 677/17 Gemarkung Sankt Mang wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE-Riederau 1“ aufgenommen. Des Weiteren wird der Geltungsbereich im Bereich des Biomassehofes und im Bereich der Zufahrt entsprechend der Planzeichnung des Stadtplanungsamts vom 23.07.2020 geringfügig angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ vom 23.07.2020 wird gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.07.2020 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt.

Die vom Stadtplanungsamt empfohlenen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, des BUND Naturschutz, des AELF-Kempton und des Wasserwirtschaftsamtes sollen als wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen öffentlich ausgelegt werden.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Präsentation
- Umweltbericht
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbezogene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Umweltbezogene Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde
- Umweltbezogene Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Umweltbezogene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes
- Verkehrsgutachten
- Hydrologisches Gutachten