

14. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Riederau“

im Bereich zwischen Thomas-Dachser-Straße,
Ursulasrieder Bach, Schießanlage und
Zufahrt zur Riederau

Begründung mit Umweltbericht

23.07.2020

07.02.2020

Herausgeber:
Stadt Kempten(Allgäu)

Bearbeitung:
Städtebau und Landschaftsplanung
LARS consult GmbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINER TEIL.....	5
1 Aufgaben und Funktion des FNP/LP.....	5
2 Integration des Landschaftsplans.....	5
3 Darstellungssystematik	6
4 Rechtsgrundlagen.....	6
5 Anlass, Notwendigkeit der Neuaufstellung	6
6 Lage im Stadtgebiet.....	7
7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)	7
8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu (16).....	8
9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt	10
10 Ziele des Naturschutzrechtes	10
11 Denkmalschutzgesetz	11
12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren.....	11
II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN	13
1 Allgemeine Zielsetzungen	13
2 Untersuchte Planungsalternativen	14
3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	15
4 Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung.....	16
III. ANLAGEN.....	17

Abschnitt I:
Allgemeiner Teil

I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

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

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung im Bereich der „Riederau“. Auf dem Gelände des bestehenden Biomassehofes soll eine gewerbliche Baufläche und eine Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht (siehe Anlage) beschreibt die voraussichtlichen Umweltwirkungen der geplanten Änderung.

1 Aufgaben und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans (LP) sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Die 14. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe. Diese konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Der Plan zeigt jedoch das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für den nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

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

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

Der Landschaftsplan wird in den FNP integriert, so dass auf ein selbstständiges Planwerk verzichtet wird. Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

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

4 Rechtsgrundlagen

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

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

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

5 Anlass, Notwendigkeit der Neuaufstellung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf der bisher als Waldfläche mit partieller Landschaftsschutzgebietsausweisung vorgesehenen Fläche eine gewerbliche Baufläche und Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausweisen, um die Fläche einer gewerblichen Nutzungen zuführen zu können.

Die Ausweisung dient der gewerblichen Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet (Biomassehof, Trainings- und Rennstrecke des Vereins MSC Scuderia) sowie der Bereitstellung von Flächen für den städtischen Bauhof der Stadt Kempten. Das Plangebiet soll dahingehend planungsrechtlich neu geregelt werden. Bisher ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen, künftig sollen die Flächen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Parallel dazu wird die künftige Nutzung der Fläche in mehreren Bebauungsplanverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich geregelt. Aus diesem Grund ist für den

Entwicklungsbereich der Konversionsfläche im Bereich der Riederau eine Berichtigung der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

6 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet „Riederau“ befindet sich an der Thomas-Dachser-Straße auf einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche, die in Teilen durch die Fa. Biomassehof Allgäu eG gewerblich genutzt wird. Das Plangebiet wird über den Riederauweg von Osten her erschlossen. Die Freiflächen und vorhandenen Bunker sind an Privatpersonen bzw. Firmen als Lagerflächen verpachtet. Der Änderungsbereich wird im Süden durch die Thomas-Dachser-Straße (Nordspange-Kempten), im Westen durch den Auwald der Riederau, im Norden durch die Bunkeranlagen aus der ehemaligen militärischen Vornutzung begrenzt. Im Osten befinden sich Einrichtungen des Biomassehofes mit Produktions-, Lagerhallen und Bürogebäuden.

7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 (mit aktueller Teilfortschreibung von 2019) wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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

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

G 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

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

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

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

G 3.1 Flächensparen

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

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]“

„militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen.“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen kann die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Stadt Kempten gewährleistet werden, was sich letztendlich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv auswirkt.

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche an diesem Standort wird im Wesentlichen auch das Ziel des Flächensparens beachtet. Bei diesem Standort handelt es sich bereits um eine bebaute Konversionsfläche (ehemaliges Munitionsdepot der Bundeswehr) die heute bereits teilweise durch den Biomassehof Kempten genutzt wird und einen hohen Anteil an bebauten und versiegelten Flächen aufweist. Somit greift die Ausnahme Nr. 7 zum Anbindegebot des LEP-Ziels 3.3. Der Standort ist durch die günstige Verkehrsanbindung der Nordspange Kempten (Thomas-Dachser-Straße) an die bestehenden Gewerbegebiete Ursulasried und Stiftsbleiche mittelbar angebunden, auch wenn sich diese durch die Iller im Westen bzw. die Illerhangleite im Osten in landschaftlich abgesetzter Lage befinden.

Aus diesem Grund werden durch die städtebauliche Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt erwartet. Diese Einschätzung wird auch dadurch bestätigt, dass mittlerweile das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Iller“ im Bereich des Plangebietes soweit vorangeschritten ist, dass eine Bekanntmachung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen kann. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch die Festlegung von Ausgleichsflächen vermieden.

8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu (16)

Gemäß Regionalplan Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse (BAB 7) im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Kleinzentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze:

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

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

B I Landschaftliches Leitbild und regionale Grünzüge

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

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

B II Wirtschaftliche Entwicklung der Region:

„Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Z)

„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“ (G)

B V Siedlungswesen

„Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (Z)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G)

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z)

„Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.“ (G)

Fazit

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt.

Bezüglich der Vorgaben des Kapitels A I - Erhaltung des Lebens- und Wirtschaftsraumes bzw. B V - Siedlungswesen ist anzumerken, dass mit dem Vorhaben neben der bestehenden, eine weitere gewerbliche Nutzung innerhalb der Konversionsfläche städtebaulich geordnet und geregelt wird. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der bestehenden Vornutzung und Vorbelastung der Fläche nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche im Randbereich der Riederau kann eine Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushaltes durch den Rückbau der baulichen Anlagen und Nutzungen erreicht werden. Auch ist das Vorgaben mit dem landschaftlichen Leitbild vereinbar, da durch das Vorhaben gesunder Lebens- und Arbeitsraum entwickelt wird und kein Erholungsraum beeinträchtigt wird.

Der ausgewiesene Regionale Grünzug ist auf den Nahbereich der Iller begrenzt und liegt damit außerhalb dem Wirkungsbereich der Plangebietes. Das Gebiet liegt weder in

festgesetzten Überschwemmungsgebieten, noch in Vorranggebieten für den Hochwasserabfluss und -rückhalt.

9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

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

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

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

Mit der gegenständlichen Planung soll das bisher als Waldfläche mit partieller Landschaftsschutzgebietsausweisung dargestellte Gebiet im Bereich der bereits teilweise überbauten und gewerblich genutzten Konversionsfläche als Gewerbefläche und als Ausgleichsfläche gekennzeichnet werden, um eine gewerbliche Nutzung auf der Fläche sicherstellen zu können. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,42 ha mit den Flurstücksnummern 677/11 (TF), 677/18, 677/19 (TF) und 677/36 (TF) der Gemarkung Sankt Mang.

10 Ziele des Naturschutzrechtes

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

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

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

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

Im vorliegenden Fall sind für den Änderungsbereich im Landschaftsplan die Entwicklung eines Mischwaldes formuliert. Insofern kommt neben den naturschutzfachlichen Belangen auch den forstrechtlichen Belangen ein besonders Gewicht zu.

11 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet selbst liegt kein Bodendenkmal und kein Baudenkmal.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

12 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte am 01.08.2019 durch die Änderung des Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18.10.2018.

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

Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	01.08.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17.02.2020 bis 20.03.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	17.02.2020 bis 20.03.2020
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17.08.2020 bis 21.09.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17.08.2020 bis 21.09.2020
Feststellungsbeschluss	

Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II. Erläuterung der Bauflächen

1 Allgemeine Zielsetzungen

Ziel ist mit der vorliegenden Planung die bisher bestehende und künftige gewerbliche Nutzung auf der militärischen Konversionsfläche städtebaulich neu zu ordnen. Die derzeit bestehende Betriebsfläche des Biomassehofes soll auf den östlichen Bereich der Konversionsfläche entlang dem Riederauweg begrenzt und im Bestand gesichert werden. Im nördlichen Bereich sollen ausreichend Flächen als Trainings- und Rennstrecke des Vereins MSC Scuderia vorgehalten werden.

Ebenso sollen auf der militärischen Konversionsfläche weitere gewerbliche Nutzungen, als auch dringend benötigte Erweiterungsflächen für den städtischen Bauhof entwickelt werden. Der westliche und der nördliche Randbereich der Konversionsfläche soll aus der bisherigen Nutzung herausgenommen werden und ausschließlich den Zielen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Die Erschließung des Gesamtgebietes erfolgt wie bisher über den Riederauweg im Osten, der dazu öffentlich gewidmet werden soll.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan legt für das Grundstück bislang eine Waldnutzung (Mischwaldentwicklung) fest.

Da Teile des Entwicklungsgebietes Riederau bisher im Landschaftsschutzgebiet „Iller“ lagen, wurde im Vorfeld ein Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsabgrenzung angestoßen. Mit der Änderung soll das Landschaftsschutzgebiet im Bereich der geplanten Gewerbefläche aufgehoben werden und dafür ein adäquater Ersatz im Umfeld des Plangebietes geschaffen werden. Die Bekanntmachung der Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung erfolgt vor dem Feststellungsbeschluss der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Insofern verstößt die Bauleitplanung dann nicht mehr gegen diese Zielsetzung.

Künftig sollen die Flächen als Gewerbefläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB ausgewiesen werden.

Bisher ist das Plangebiet als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen, künftig sollen die Flächen als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Aufgrund einer Ausnahme Nr. 7 im LEP zum Anbindegebot (LEP Ziel 3.3 Abs. 2 Satz 2) kann vorliegend für die Konversion einer militärischen Nutzung eine Bauleitplanung für gewerbliche Nutzung auf dem Gelände ohne Verstoß gegen das Anbindegebot erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist daher an die geplante Gebietsentwicklung anzupassen. Dies erfolgt auf der Ebene der gegenständlichen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GE-Riederau 1“ für den südlichen Entwicklungsbereich der militärischen Konversionsfläche erfolgt aufgrund des bestehenden dringenden Bedarfes vorgezogen im Parallelverfahren. Das restliche Entwicklungsgebiet soll im Zuge von weiteren Bebauungsplanverfahren zeitnah entwickelt werden.

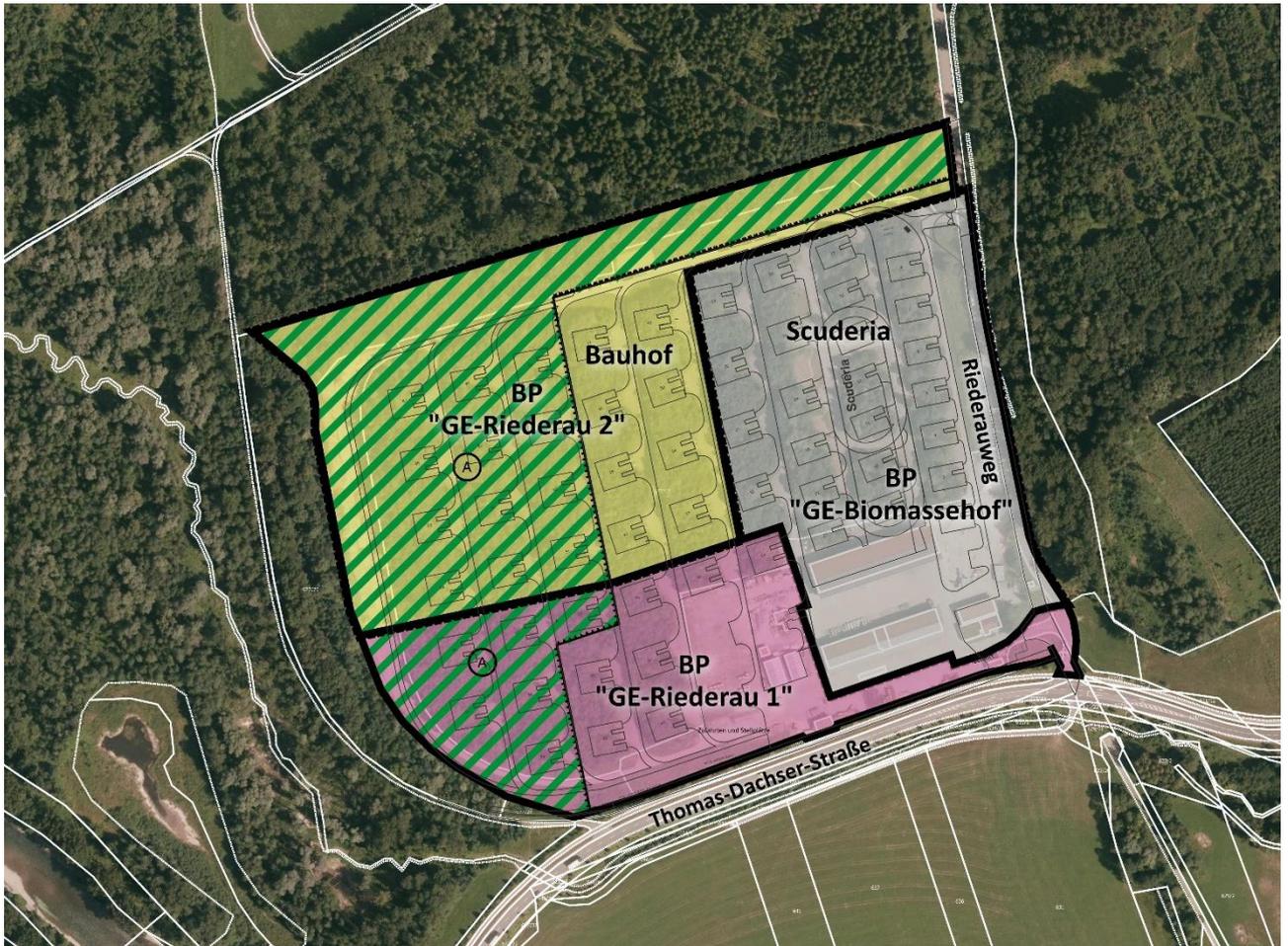


Abbildung 1: Übersicht der gewerblichen Entwicklungsbereiche und Ausgleichsflächen

2 Untersuchte Planungsalternativen

Die Ausweisung einer Gewerbefläche dient zur Schaffung von dringenden Ausweich- bzw. Erweiterungsflächen für ortsässige Betriebe bzw. den Bauhof der Stadt Kempten.

Auch nach intensiver und bereits über 10 Jahre andauernder Standortsuche konnten im Stadtgebiet Kempten keine geeigneten Ausweich- und Erweiterungsflächen dieser Größenordnung gefunden werden.

Anhand des aktuell fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes der Stadt Kempten wird ersichtlich, dass bis auf den Entwicklungsbereich Stiftsbleiche derzeit keine gewerblichen Bauflächen als Alternativstandorte in der Stadt Kempten zur Verfügung stehen. Auch für die gewerblichen Entwicklungsflächen in der Stiftsbleiche besteht derzeit kein Baurecht, so dass diese als mögliche Standortalternative nicht zur Verfügung stehen. Die Grundstücksverfügbarkeit in der Stiftsbleiche ist aufgrund der notwendigen Bachverlegung in diesem Bereich sehr eingeschränkt, so dass kurzfristig hier keine gewerbliche Entwicklung realisierbar ist. Der Zeitfaktor ist jedoch für die geplante Entwicklung im gegenständlichen Änderungsbereich der Riederau von hoher Bedeutung. Aus diesem Grund hat die Stadt Kempten die Grundstücksentwicklung in der Riederau gegenüber der Grundstücksentwicklung in der Stiftsbleiche den Vorrang eingeräumt.

Der vorliegende Standort „Riederau“ weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die Nordspange Kempten auf und unterliegt heute schon einer gewerblichen Vornutzung mit einem hohen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen. Durch die geplante Nachnutzung der militärischen Konversionsfläche wird somit keine neue unbelastete Fläche beansprucht. Die Nachverdichtung beschränkt sich auf den Bereich der Konversionsfläche und ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Dennoch liegt das Gebiet in einem sensiblen, und aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigen Landschaft der Riederau, welche früher vor der Ausdeichung im Überschwemmungsgebiet der Iller lag und durch hohe Grundwasserstände geprägt ist. Durch die heutige extensive Nutzung haben sich außerhalb der Asphaltwege und Bunkeranlagen teils höherwertige Gehölzbestände entwickelt. Der mit der gewerblichen Entwicklung einhergehende Eingriff in diese Strukturen kann durch die Ausweisung einer Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes kompensiert werden. Dazu ist auf den Flächen eine Entsiegelung der Asphaltwege und die Entwicklung eines standortgerechten Hartholzauwaldes vorgesehen.

Mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes an diesem günstigen Standort können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden, die ansonsten bei der Ausweisung von Gewerbegebieten in Ortsnähe entstehen würden.

Von daher liegen im vorliegenden Fall keine, sich wesentlich unterscheidenden Standort- und Planungsalternativen vor.

3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) als Mischwaldfläche dargestellt. Der westliche Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Iller“.

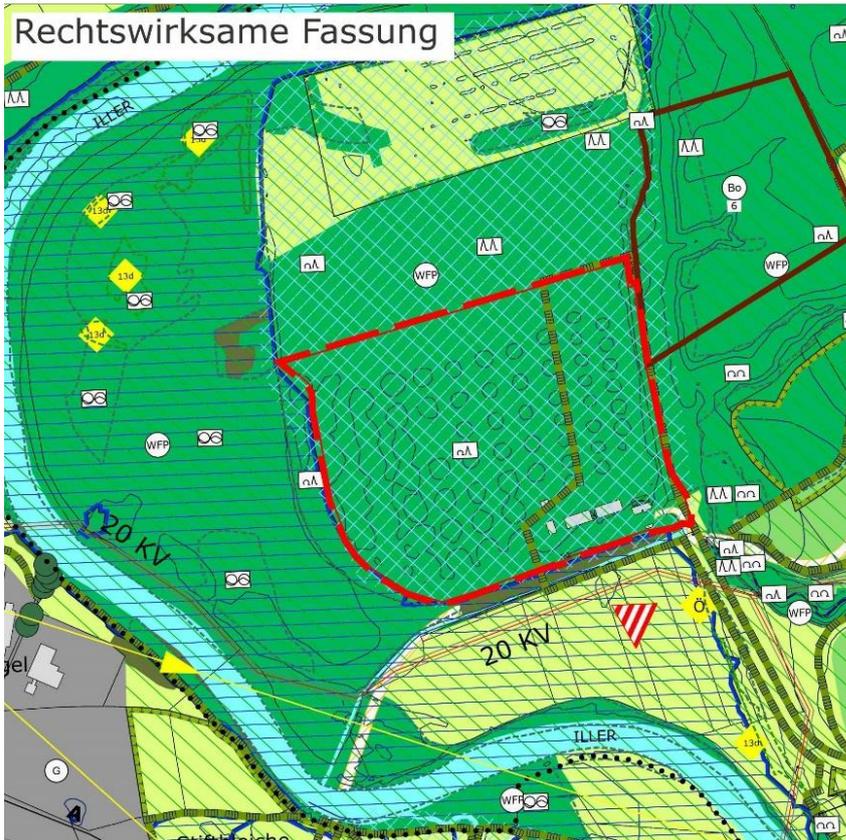


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung im Plangebiet

4 Inhalte der 14. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung soll die Waldfläche im Bereich der militärischen Konversion in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16,42 ha mit den Flurstücksnummern 677/11 (TF), 677/18, 677/19 (TF) und 677/36 (TF) der Gemarkung Sankt Mang. Der Änderungsbereich wird als Gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO mit öffentlicher Verkehrsfläche in einer Größenordnung von ca. 9,9 ha sowie im westlichen und nördlichen Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in einer Größenordnung von ca. 6,5 ha dargestellt.

Das Plangebiet wird über den Riederauweg erschlossen, der dazu ab der Einfahrt zum Biomassehof als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und dann auch öffentlich gewidmet werden soll. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes am Ende der dann öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Im Weiteren ist vorgesehen, in die Flächennutzungsplandarstellung die Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung nachrichtlich zu übernehmen.

Die mit der Gebietsumwandlung erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren im Detail geregelt. Dazu wurde der westliche und nördliche Bereich der militärischen Konversionsfläche als Ausgleichsfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. In diesem Bereich können auch die erforderlichen Ersatzflächen für Wald, zumindest für einen Teilentwicklungsbereich geleistet werden. Für die Gesamtentwicklung werden nach

derzeitigem Kenntnisstand weitere geeignete externe Waldausgleichsflächen notwendig. Es wird dazu auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die verkehrliche Situation wird im Bebauungsplanverfahren geklärt und gelöst. Nachteilige Umweltauswirkungen wesentlicher Art und Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Ausstattungen der Stadt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Zulassungsvoraussetzungen liegen daher grundsätzlich vor und werden während des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert. Hier wird auf die Ausführungen im Umweltbericht sowie den Umweltbericht zum Bebauungsplan „GE-Riederau 1“ hingewiesen.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / künftige Darstellung im Plangebiet

III. Anlagen

Umweltbericht vom 23.07.2020