



LARS consult GmbH  
Bahnhofstr. 20

87700 Memmingen

Stadt Kempten (Allgäu)	23.03.2020
Ansprechpartner	Frau Urlberger
Zeichen	35-Url
Telefon	0831/2525-8188
Telefax	0831/2525-397
Dienstgebäude	Rathausplatz 22 87435 Kempten (Allgäu)
Zimmer	404, 4. OG
eMail	barbara.urlberger@kempten.de

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

### 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan Riederau

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

### Sachverhalt

Auf einem Grundstück von insgesamt ca. 16 ha im Bereich der Illeraue, welches der Biomassehof Allgäu eG gehört, soll auf Teilflächen ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Das Grundstück liegt zu einem großen Teil im Landschaftsschutzgebiet Iller. Nur die Fläche für Gebäude und Lagerfläche des Biomassehofs entlang der Riederaustraße war bislang aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

Das Gelände diente früher als Munitionslager der Bundeswehr. Zu diesem Zweck wurden hier 64 Bunker innerhalb wallartiger, bodenüberdeckter Anlagen errichtet. Diese Bunkerreihen werden durch asphaltierte Straßen erschlossen.

Seit Jahrzehnten wird das Grundstück nicht mehr als Munitionslager genutzt. Es wurde an die Biomassehof eG veräußert, die hier auf einem kleinen Teil im Südosten des Grundstücks einen Biomassehof betreibt. Weiterhin nutzt der Bauhof der Stadt Kempten einen Teil der Fläche sowie der Rennsport-Club Scuderia als Rennstrecke. Die Bunker, auch jene, die im LSG liegen, werden durch die Biomassehof eG an verschiedenste Nutzer verpachtet.

Dennoch ist das Gelände insgesamt geprägt durch eine sehr extensive Nutzung im überwiegenden Teil der Fläche, eine fortgeschrittene Gehölzsukzession auf den Bunkeranlagen und einen natürlichen Charakter. Durch die direkt angrenzenden hochwertigen Naturschutzflächen der Illerauwälder kommen zahlreiche Tierarten im Planungsgebiet vor.

Der Bau der Thomas-Dachser-Straße, der sogenannten Nordspange, mitten durch die Illeraue hindurch war seinerzeit kontrovers diskutiert worden. Das Straßenbauwerk im LSG wurde durch ein umfangreiches Ausgleichskonzept mit hochwertigen Naturschutzmaßnahmen kompensiert sowie durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen in die Landschaft eingebunden. Eine gewerbliche Entwicklung entlang der Straße wurde damals ausgeschlossen.



Unsere öffentlichen  
Sprechzeiten:  
Mo – Fr 8.00 – 12.00  
Mo zus. 14.30 – 17.30

Sparkasse Allgäu  
BLZ 733 500 00  
KontoNr. 109  
SWIFT-BIC BYLADEM1ALG

Postbank München  
BLZ 700 100 80  
Konto 395 89-804  
SWIFT-BIC PBNKDEFF700

Nun hat der Stadtrat der Stadt Kempten doch eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich beschlossen.

Planungsrechtlich gibt es für die Schaffung von Baurecht zahlreiche Hindernisse zu überwinden.

- Landesplanerisch muss das Anbindegebot mehr als großzügig interpretiert werden, um eine Anbindung an bestehende Bauflächen nachzuweisen.
- Das LSG Iller muss geändert werden. Die Flächen, die als Gewerbefläche ausgewiesen werden sollen, müssen aus dem LSG herausgenommen werden.
- Der Flächennutzungsplan, der die Fläche als Waldfläche darstellt muss geändert werden. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren mit dem ersten Teilbebauungsplan für das gesamte Grundstück der Biomassehof eG.
- Da ein Unternehmen für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Planungsgebiet einen äußerst knappen Zeitrahmen hat und für die weiteren geplanten Gewerbefläche noch nicht alle Rahmenbedingungen geklärt sind, wird das Bebauungsplanverfahren in drei Teilbebauungspläne aufgeteilt und der BPlan GE Riederau I nun vorrangig behandelt.

Insgesamt umfasst die Flächennutzungsplanänderung 16,42 ha. Die Flächen sind bisher als Waldfläche dargestellt. Zukünftig sollen davon 9,9 ha als GE-Fläche und 6,5 ha als Ausgleichsfläche dargestellt werden.

### **Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend**

Da sich das Planungsgebiet zu einem großen Teil im bestehenden Landschaftsschutzgebiet Iller befindet, ist für die Schaffung von Baurecht für Gewerbeflächen ein LSG-Änderungsverfahren erforderlich. Das Änderungsverfahren läuft parallel zum Bauleitverfahren. Die Änderung des LSG, also die Herausnahme von ca. 5,5 ha in der Riederau sowie die Hinzunahme von 2,65 ha an anderer Stelle, soll zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Kempten beschlossen werden.

Der Geltungsbereich hat im Westen weiterhin einen Anteil am LSG. Dieser überlagert sich mit den geplanten Ausgleichsflächen. Hier sind umfassende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Beruhigung und zukünftig natürlichen Entwicklung der Flächen geplant.

### **Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend**

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. In den Auwaldflächen westlich und nördlich, jenseits der Nordspange, sowie in den Illerleiten östlich des Planungsgebietes sind gesetzlich geschützte Biotop vorhanden. Eine Beeinträchtigung der bekannten geschützten Biotop ist nicht zu erwarten. In den Ausgleichsflächen für die Nordspange westlich und nördlich des Grundstücks haben sich die Biotop positiv entwickelt, so dass die Entstehung von bislang nicht kartierten gesetzlich geschützten Biotopen zu erwarten ist.

### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für das Grundstück der Biomassehof Allgäu eG erarbeitet. Der Untersuchungsumfang wurde abgestimmt und erstreckte sich auf folgende Arten/-gruppen: Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Vogelarten.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass folgende streng geschützte Arten/-gruppen auf dem Grundstück vorkommen bzw. potentiell vorkommen:

Fledermäuse, Zauneidechse, Laubfrosch und Kammmolch, Kuckuck und Turmfalke als Brutvögel.

Für die Artengruppe Fledermäuse sind sowohl CEF- als auch Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, damit keine Verbotstatbestände gem. § 44 eintreten.

Für die Zauneidechse sind CEF- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Die Amphibienvorkommen wurden im Bereich des Folienteichs nachgewiesen, der sich auf dem Grundstück des Biomassehofs, jedoch außerhalb des Planungsgebiets befindet. Die CEF-Maßnahmen für diese Artengruppe gelten jedoch auch für den gegenständlichen BPlan, da die Überwinterungsgebiete der Amphibien potentiell auch im Planungsgebiet liegen können.

Bei den 48 nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um Allerweltsarten bzw. um Durchzugs- und Nahrungsgäste. Lediglich der Kuckuck und der Turmfalke brüten potentiell im Gebiet. Für diese Arten sind jeweils Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu ergreifen.

Bei Einhaltung sämtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Rahmen der Bebauungspläne und Bauausführung kann das Eintreten von Verboten des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend**

Auf dem Grundstück des Biomassehofs liegt im Norden eine Ausgleichsfläche für die Eingriffe, die durch den Bau des Biomassehofs entstanden sind. Diese wird in die Darstellung der Ausgleichsflächen integriert. Westlich des Änderungsbereichs liegen die sehr hochwertigen Ausgleichsflächen für die Nordspange im Illerauwald und nördlich sowie östlich grenzt das neue Ökokonto der Stadt Kempten an. Die umgebenden Ökoflächen sollen mit den Ausgleichsflächen im Planungsgebiet ökologisch vernetzt werden. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Ausgleichsflächen durch die FNP-Änderung ist nicht zu erwarten.

### **Fachliche Informationen und Empfehlungen**

#### **- zum Standort**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Gewerbeentwicklung und damit verbundene notwendige Rücknahme des LSG sehr kritisch gesehen. Zwar ist das ehemalige Munitionslager in der Riederau eine anthropogen vorgeprägte Fläche, dennoch ist das Gebiet Teil des LSG Illeraue und durch das Grundwasserregime der Iller beeinflusst. Daher wird es im FNP als Auengebiet mit hohem Grundwasserstand dargestellt. Das Gelände liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Iller und wurde vom Illerhochwasser durch einen Damm getrennt. Ohne Hochwasserschutz wäre das Gelände Teil der regelmäßig überschwemmten Auenlandschaft. Das ehemalige Munitionslager sowie die heutige Nutzung des Biomassehofes stellen Fremdkörper, städtebauliche Fehlentwicklungen inmitten der sensiblen Illeraue dar. Das lässt sich sowohl im Luftbild, in den bisherigen Darstellungen des FNP und in der bisherigen Ausweisung als LSG ablesen. Durch die Darstellung eines Gewerbegebiets wird diese planerische und naturschutzfachliche Fehlentwicklung manifestiert und verstärkt.

Die relativ extensive Nutzung, die bislang auf dem Gelände stattgefunden hat, trug dazu bei, dass sich auf den Bunkeranlagen Sukzessionswälder entwickelt haben. Fauna und Flora aus den angrenzenden höchst wertvollen Biotopflächen konnten sich im Gebiet ausbreiten.

Von der bisherigen Biomassehof-Nutzung, die sich auf einen kleinen Teil des Grundstücks konzentrierte, gingen keine größeren Lärm- und Schadstoffemissionen aus, die zur Beeinträchtigung der angrenzenden Naturschutz-Flächen führte. Die geplante Nutzung, welche durch die FNP-Änderung vorbereitet wird, führt zu deutlich mehr Fahrzeugbewegungen, Licht- sowie Lärmemissionen und dadurch zu einer stärkeren Beunruhigung und Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume sowie der verbleibenden Lebensräume im Planungsgrundstück.

Die militärische Nutzung des Grundstücks ist seit langer Zeit aufgegeben. Zwar sind die Bunkeranlagen noch vorhanden, da ein Rückbau der Bunker sehr aufwändig wäre und ökologisch nicht sinnvoll. Zumal sich auf den Bunkeranlagen bereits eine dichte Vegetation entwickelt hat. Die Bezeichnung der Fläche als Konversionsfläche erweckt den Eindruck, dass es sich um ein bis vor kurzem intensiv genutztes Militärgelände handelt. Dies ist nicht der Fall. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann daher der Argumentation nicht gefolgt werden, dass es sich um

eine Konversionsfläche mit einer Bebauung von einigem Gewicht handelt, die eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweist.

Die obligatorische Alternativenprüfung für die Gewerbeflächen wird in der Begründung zur FNP-Änderung stark verkürzt erläutert. Es wird lediglich darauf verwiesen, dass in den letzten 10 Jahren keine vergleichbaren Gewerbeflächen gefunden wurden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Alternativlosigkeit der Gewerbeentwicklung im Iller-Auwald wäre eine Darstellung der tatsächlich geprüften Standorte und Flächenpotentiale notwendig.

#### **- zum Verfahren**

Es ist nicht sinnvoll, das LSG zurückzunehmen, bevor die Bauleitplanung die Planreife erlangt. Daher wurden zwar die notwendigen Verfahrensschritte für eine LSG-Änderung durchgeführt. Die Änderung soll jedoch erst durch den Stadtrat beschlossen werden, wenn auch die entsprechenden Beschlüsse für die Bauleitplanung gefasst werden.

Da sich die Bebauungsplanung für den Änderungsbereich aus verschiedenen Gründen kompliziert gestaltet, wird das Grundstück nun nicht, wie zunächst angestrebt, durch einen Bebauungsplan überplant, sondern durch drei unabhängige Bebauungspläne. Von diesen drei Bebauungsplänen wird nun lediglich das gegenständliche Bebauungsplanverfahren vorangetrieben, da der begünstigte Betrieb, die Firma Kutter, den Standort dringend benötigt. Die hierfür erforderliche FNP-Änderung wird parallel vollzogen, jedoch für das gesamte Grundstück des Biomassehofes.

Die Aufteilung der Bebauungsplanverfahren hat den Vorteil, dass die begünstigte Firma nun losgelöst von den weiteren geplanten Gewerbenutzungen die Entwicklung ihres Standorts vorantreiben kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die Aufteilung des Gebiets in drei Bebauungspläne jedoch entscheidende Nachteile. Es wird nun für das gesamte ursprünglich geplante GE eine FNP-Änderung vollzogen und das LSG zurückgenommen, während noch unklar ist, ob und wann und welche Nutzung auf der verbleibenden GE-Fläche kommen wird. Weiterhin wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Herstellung der im LSG verbleibenden Flächen als räumlich und funktional zusammenhängende Ausgleichsfläche gefordert. Diese zusammenhängende Ausgleichsfläche kommt nun vorerst nicht zustande, da auch die Ausgleichsflächen aufgeteilt werden.

Wir werden in den zukünftigen Bauleitplanverfahren auf dem Grundstück auf diese Forderung bezüglich der Ausgleichsflächen zurückkommen.

Zentrale Punkte bei der langfristigen Herstellung der gesamten Ausgleichsfläche sind:

- Abgrenzung der Ausgleichsflächen von den geplanten Gewerbeflächen: Es soll keine Zufahrt von den GE-Flächen in die Ausgleichsflächen geben. Die Zufahrt soll nur zu Pflege- und Bewirtschaftungszwecken von Westen her erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind von den GE-Flächen durch einen Zaun abzugrenzen.
- Räumlich-funktionale Verbindung der Ausgleichsflächen zu den westlich und nördlich gelegenen Auwaldflächen: Der bestehende Hochwasserdamm soll durchbrochen werden, so dass Hochwasser und Lebensgemeinschaften in das Gebiet vordringen können. Hierfür wird ein Hochwasserschutz östlich der Ausgleichsflächen zum Schutz der neuen GE-Flächen notwendig.

#### **- zur Begründung**

Wir bitten den immer wieder vorkommenden Passus, das Landschaftsschutzgebiet sei bereits geändert, zu modifizieren. Das LSG wird im Parallelbeschluss geändert. Es erfolgt keine Vorabänderung, solange die Bauleitplanung, zumindest auf FNP-Ebene, nicht ebenfalls beschlussreif ist.

#### **- zum Umweltbericht**

Schutzgut Mensch: Völlig unerwähnt bleiben die Immissionen aus der Standortschießanlage auf das geplante Gewerbegebiet. Es treten bei Nutzung der Anlage laute und andauernde Schießgeräusche auf, die im Planungsgebiet deutlich wahrnehmbar sind und sehr irritierend wirken.

Planungsalternativen: Auch im Umweltbericht wird eine echte Alternativenprüfung von Gewerbe-Standorten vermisst.

### **- zum Baurechtskompromiss, Eingriffsregelung**

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs und der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Detail mit der uNB abzustimmen. Der angegebene Kompensationsbedarf von ca. 2 ha kann aus den Ausführungen nicht nachvollzogen werden. Grundsätzlich geht die uNB davon aus, dass die erforderlichen Ausgleichsflächen inkl. der erforderliche Waldausgleich sowie CEF-Flächen für die Ausweisung des GE von ca. 10 ha innerhalb der dargestellten Ausgleichsflächen von 6,5 ha erfolgen kann. Von einem Ausgleichsflächenüberschuss wird nicht ausgegangen.

Die Ausgleichsmaßnahmen verfolgen vor allem das Ziel, die vorhandene wertvolle Vegetation zu verbessern und zu entwickeln und vorhandene Asphaltflächen zu entsiegeln und standortgerechte Auwald-Bestände zu entwickeln. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Beruhigung des Gebiets. Die Verpachtung der Bunker wird beendet. Ein Befahren der Wege wird unterbunden. Nach Fertigstellung der gesamten Ausgleichsflächen in der Riederau, sind diese von den Gewerbeflächen abzuzäunen.

Um die gewünschte Beruhigung zu erreichen, sind die Ausgleichsflächen in geeigneter Art und Weise abzusperren, so dass diese nicht mehr unbefugt befahren werden können.

Als Ausgleichsmaßnahme wurde bewusst auf eine vollständige Entsiegelung der Flächen, also den Rückbau der Bunker, verzichtet. Auf den Erdwällen, mit welchen die Bunker überbaut sind, haben sich in den Jahrzehnten dichte Gehölz- und Vegetationsflächen von teilweise hohem ökologischem Wert entwickelt. Auch wenn ein Rückbau der Bunker für die Anlage von naturnahe und standortgerechten Ausgleichsflächen vorteilhaft wäre, ist diesem der Wert der vorhandenen Vegetation und der hohe wirtschaftliche Aufwand eines Rückbaus entgegen. Zusätzlich zu den vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wird für die standortgerechte naturnahe Entwicklung der gesamten Ausgleichsflächen im Auwald eine Verlegung des Hochwasserdamms gefordert, so dass die Ausgleichsflächen wieder dem Überschwemmungsgebiet der Iller zugeschlagen werden. Diese Maßnahme ist in den festgesetzten Ausgleichsflächen des gegenständlichen Bebauungsplanes so einzuplanen, dass sie später umgesetzt werden kann.