



LARS consult GmbH  
Bahnhofstr. 20

87700 Memmingen

Stadt Kempten (Allgäu)	20.03.2020
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) Bebauungsplan mit Grünordnung GE Riederau I 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 Grundstück 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 Allgäu 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 wird das Planungsgebiet von zahlreichen dort vorkommenden Tierarten zumindest als Nahrungshabitat genutzt.

Der Bau der Thomas-Dachser-Straße, welche das Planungsgebiet erschließt, mitten durch die Illeraue hindurch war 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. Nun hat der Stadtrat der Stadt Kempten beschlossen, doch eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich zuzulassen.



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

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 für die Firma Kutter für die geplante gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet äußerste Dringlichkeit besteht und für die weiteren geplanten Gewerbeflächen und -nutzungen noch nicht alle Rahmenbedingungen geklärt sind, wird das Bebauungsplanverfahren in drei Teilbebauungspläne aufgeteilt und der gegenständliche BPlan GE Riedererau I nun vorrangig behandelt.

Insgesamt ist die Ausweisung von ca. 10 ha gewerblicher Baufläche inkl. Verkehrsflächen in der Riedererau geplant. Der gegenständliche Bebauungsplan Riedererau I weist hiervon 2,53 ha aus. Die Ausgleichsflächen im Planungsgebiet umfassen ca. 1,51 ha. Der gesamte Geltungsbereich umfasst 4,04 ha.

### **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 Riedererau 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 Biotope 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 Biotope vorhanden. In den Auwaldflächen westlich, sowie in den Illerleiten östlich des Planungsgebietes sind gesetzlich geschützte Biotope vorhanden. 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.

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

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für das gesamte 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, die mit mehreren Arten nachgewiesen wurde, sind sowohl CEF- als auch Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen, damit keine Verbotstatbestände gem. § 44 eintreten.

Zu Vermeidungsmaßnahme V1: Verschluss von relevanten Baumhöhlen vor Entfernung des Baumbestands ist zu sagen, dass die Entfernung des Baumbestands auf dem kompletten Bau- und Feld für das GE Riederau I bereits vorab erfolgt ist. Die Maßnahme V1 gilt nur noch für weitere Fällungen, die im Rahmen der Herstellung der Ausgleichsflächen anfallen.

Es wurde im südlichen Bereich ein nennenswertes Eidechsenvorkommen nachgewiesen. 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.

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

Bei Einhaltung sämtlicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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

Festgesetzte Ausgleichsflächen liegen innerhalb des BPlan-Umgriffs keine. Auf dem Grundstück des Biomassehofs liegt im Norden eine Ausgleichsfläche für die Eingriffe, die durch den Bau des Biomassehofs entstanden sind. Westlich des Planungsgebiets jenseits des Hochwasserschuttdamms liegen die sehr hochwertigen Ausgleichsflächen für die Nordspange im Illerauwald, die mit den Ausgleichsflächen im Planungsgebiet möglichst ökologisch vernetzt werden sollen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Ausgleichsflächen ist nicht zu erwarten.

### **Fachliche Informationen und Empfehlungen**

#### **- zum Standort**

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Gewerbeentwicklung in der Riederau sehr kritisch gesehen. Zwar ist das ehemalige Munitionslager in der Riederau eine anthropogen vorgeprägte Fläche, dennoch ist das Gebiet Teil des LSG Illeraue und wird 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 Ausweisung 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 teilweise ausbreiten.

Von der bisherigen Biomassehof-Nutzung gingen keine größeren Lärm- und Schadstoffemissionen aus, die zur Beeinträchtigung der angrenzenden Naturschutz-Flächen führten. Die Nutzung beschränkte sich auf einen kleinen Teil der Fläche. Die zukünftige Nutzung, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht 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 hier nicht der Fall. Der Begriff Flächenrecycling trifft hier nur eingeschränkt zu.

### **- zum Verfahren**

Es ist nicht sinnvoll, die Flächen aus dem LSG herauszunehmen, solange nicht auch die Bauleitplanung die Planreife erlangt. Daher wurden zwar die notwendigen Verfahrensschritte der 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 Bauleitplanung für das Gebiet 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 Firma Kutter nun losgelöst von den weiteren geplanten Gewerbenutzungen die Entwicklung des 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.

### **- zu den Satzungsbestimmungen**

#### §14 - Grünordnung

Da sich das Planungsgebiet in einem sensiblen Landschaftsraum, der Illeraue, befindet und direkt an das LSG Iller angrenzt, sollte die Pflanzliste in diesem Fall auf heimische, standortgerechte Baumarten begrenzt werden. Da es sich hier klimatisch nicht um einen stark aufgeheizten Innenstadtbereich handelt und auch die sonstigen Wuchsbedingungen landschaftlich geprägt sind, gehen wir davon aus, dass für heimische Baumarten ausreichend gute Wuchsbedingungen herrschen. Der landschaftliche, naturnahe Charakter des Gebiets sollte sich auch in der Gestaltung der privaten Grünflächen widerspiegeln.

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

Die in den Ausgleichsflächen mehrfach genannten Bewirtschaftungswege, die als Brennen entwickelt werden sollen, sehen wir kritisch. Bewirtschaftungswege sollen zukünftig nur ganz untergeordnet in den Ausgleichsflächen vorhanden sein. Wir schlagen vor, nur den ganz westlichen „Weg“ als befahrbare Brenne (Umfahrung) zu erhalten. Die anderen Wege sollen entsiegelt und dann durch Hindernisse (Mulden, Haufen, Baumstämme) unbefahrbar gemacht werden. Wir sehen die Gefahr, dass durch die Aufrechterhaltung von Fahrwegen, die wilde Nutzung der Bunker fortgeführt wird. Auch soll die Ausgleichsfläche maximal beruhigt und sich selbst überlassen werden. Eine zu einfache Zugänglichkeit ist zukünftig nicht gewünscht.

Da durch die Aufteilung des Grundstücks in drei eigenständige Bebauungspläne nun zunächst nur ein Teil der zusammenhängenden Ausgleichsfläche hergestellt wird, ist ein Befahren der Ausgleichsfläche von den noch nicht hergestellten Grundstücksteilen aus zu unterbinden. Es sind geeignete Barrieren (Zäune, Baumstämme o.Ä.) einzuplanen. Wir bitten, dies in die Satzung aufzunehmen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es fehlt jedoch eine Angabe zur dauerhaften rechtlichen Sicherung der Grundstücke. Wir schlagen vor, dass die Flächen nach Herstellung der Maßnahmen an die Stadt Kempten übergehen. Sollte das nicht möglich sein, ist zumindest die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich.

Weiterhin ist in die Satzungsbestimmungen aufzunehmen, dass das Ausgleichskonzept im Detail mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist und dass eine Umweltbaubegleitung einzusetzen ist, welche die Umsetzung aller Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen überwacht.

## §19 – Einfriedungen

Eine Höhe von 3,00 m für Einfriedungen, die nicht als transparente Zäune oder naturnahe Hecken festgesetzt sind, erscheint im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sehr hoch. Eine Begründung für die Notwendigkeit so hoher Einfriedungen wird nicht genannt. Falls es keine Notwendigkeit für so hohe Einfriedungen gibt, bitten wir die Höhe auf 2,00 m zu begrenzen. Weiterhin wäre eine Festsetzung zur Beschaffenheit der Einfriedungen möglich, um meterhohe Sichtschutzwände zu vermeiden.

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.

### **- zur Begründung**

Wir bitten den immer wieder vorkommenden Passus, das Landschaftsschutzgebiet sei bereits geändert, zu modifizieren. Das LSG wird parallel geändert. Es erfolgt keine Änderung des LSG, 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.

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

Die Eingriffsfaktoren wurden vorab mit der uNB abgestimmt. Auf ca. 2,6 ha Baufläche entsteht dadurch ein Ausgleichsbedarf von 10.400 m<sup>2</sup>. Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche von 1,51 ha sowie der zusätzlichen 3.020 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für Gehölzanpflanzung für Gehölzbrütende Wirtsvögel des Kuckucks kann der erforderliche Ausgleich vollständig nachgewiesen werden. In der vorgelegten Ausgleichsbilanzierung steht nun ein Überschuss von ca. 7.700 m<sup>2</sup>. Die Berechnung des Ausgleichsumfangs ist im nächsten Schritt mit der uNB abzustimmen. Es wird bezweifelt, dass alle Ausgleichsflächen mit einem Faktor von 1,0 angerechnet werden können. Aufgrund der verbleibenden Bunker im Untergrund sind die Aufwertungsmaßnahmen mit einem Abschlag anzurechnen. Die Einrichtung eines Ökokontos innerhalb der Ausgleichsflächen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen verfolgen vor allem das Ziel, die vorhandene wertvolle Vegetation zu verbessern und zu entwickeln sowie vorhandene Asphaltflächen zu entsiegeln und zu standortgerechten Auwald-Habitaten zu entwickeln. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Beruhigung des Gebiets. Die (im LSG nicht genehmigte) 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.

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 ökologischem Wert entwickelt. Auch wenn ein Rückbau der Bunker für die Anlage von naturnahen und standortgerechten Ausgleichsflächen vorteilhaft wäre, steht 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.

Urlberger