

Stadt Kempten (Allgäu)

Schwalbenweg-Südwest  
1. Änderung

Neuausweisung der Bereiche C1 und C2 auf Teilflächen der Flurstücke Flst.-Nrn. 1479 (Gemarkung Sankt Lorenz) und 2947 (Gemarkung Kempten) bei gleichzeitiger Aufhebung des Teilbereichs B auf einer Teilfläche des Flurstücks Flst.-Nr. 1346 (Gemarkung Sankt Lorenz)

- Teil I -

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

22.09.2020

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                                   |          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b>   | <b>Planzeichnung .....</b>                                                        | <b>1</b> |
| <b>2</b>   | <b>Planzeichenerklärung .....</b>                                                 | <b>1</b> |
| <b>2.1</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                     | <b>1</b> |
| <b>2.2</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>                                             | <b>1</b> |
| <b>2.3</b> | <b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>                               | <b>1</b> |
| <b>3</b>   | <b>Verfahrensvermerke .....</b>                                                   | <b>1</b> |
| <b>4</b>   | <b>Bebauungsplansatzung .....</b>                                                 | <b>1</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                                     | <b>2</b> |
| § 1        | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                  | 2        |
| § 2        | Bestandteile der Satzung .....                                                    | 2        |
| § 3        | Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans .....                                     | 2        |
| § 4        | Inkrafttreten des Bebauungsplans .....                                            | 3        |
| <b>4.2</b> | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                     | <b>3</b> |
| § 5        | Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft ..... | 3        |
| <b>4.3</b> | <b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>                       | <b>5</b> |
|            | Bodendenkmal .....                                                                | 5        |
|            | Biotopflächen .....                                                               | 5        |
|            | Grünordnung .....                                                                 | 5        |
|            | Kataster .....                                                                    | 5        |
|            | Planungenaugigkeit .....                                                          | 5        |

## **1 Planzeichnung**

siehe Planzeichnung

## **2 Planzeichenerklärung**

siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

siehe Planzeichnung

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

siehe Planzeichnung

### **2.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

siehe Planzeichnung

## **3 Verfahrensvermerke**

siehe Planzeichnung

## **4 Bebauungsplansatzung**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 1. Änderung des Bebauungsplans Schwalbenweg-Südwest auf Teilflächen der Flurstücke Flst.-Nrn. 1479 (Gemarkung Sankt Lorenz) und 2947 (Gemarkung Kempten) als Satzung.

## **4.1 Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch

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

### Baunutzungsverordnung

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

### Planzeichenverordnung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 1,1 ha (Bereiche C1 und C2).

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 22.09.2020. Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ wird die Begründung vom 22.09.2020 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

## **§ 3 Aufhebung von Teilen des Bebauungsplans**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ wird der Teilbereich B des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ aufgehoben.

**§ 4 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwalbenweg-Südwest“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen****§ 5 Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf für die im Bebauungsplan „Schwalbenweg-Südwest“ gerodete Waldfläche von rund 7.415 m<sup>2</sup> erforderlich und wird gemäß §§ 1a und 9 BauGB i. V. m. §§ 18 - 20 BNatSchG festgesetzt.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für das gerodete Waldstück entlang der Mariaberger Straße erfolgt mit der Aufforstung und Pflege eines ökologisch höherwertigen Waldrandes sowie Mischwaldes auf den Flächen zwischen dem bestehenden Ortsrand von Thingers und des Weilers Feigen (in der Planzeichnung mit Bereich „C1“ und „C2“ bezeichnet). Die Flächengröße des externen Geltungsbereichs für den Waldausgleich beträgt ca. 10.870 m<sup>2</sup>, wovon ca. 7.415 m<sup>2</sup> rein als anrechenbare Waldausgleichsfläche herangezogen werden dürfen.

Pflanzenliste:

Flst.-Nr. 1479 Gem. St. Lorenz mit 4.040 m<sup>2</sup> „Waldrandgestaltung“

20% Kleinbäume:

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn      |
| Prunus avium   | Vogel-Kirsche   |
| Prunus padus   | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aria    | Mehlbeere       |
| Ulmus laevis   | Flatter-Ulme    |

80% Sträucher:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Corylus avellana   | Haselnuss      |
| Crataegus monogyna | Weißdorn       |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare  | Liguster       |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche  |

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Sambucus racemosa | Roter Holunder      |
| Viburnum opulus   | Gemeiner Schneeball |

Flst.-Nr. 2947 Gem. Kempten mit 3.375 m<sup>2</sup> „Waldrandgestaltung“

70% Bäume:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Acer platanoides  | Spitzahorn    |
| Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Quercus petraea   | Trauben-Eiche |
| Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| Tilia cordata     | Winter-Linde  |

Traubeneichen-Edellaubholzbestand mit Hainbuche / Winterlinde im Nebenbestand

Robinie-Elsbeere-Spitzahorn am Süd-Ost-Rand gruppenweise

30% Sträucher:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Corylus avellana   | Haselnuss          |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen     |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche      |
| Pyrus pyraeaster   | Wildbirne          |
| Rosa canina        | Hunds-Rose         |
| Rosa rubiginosa    | Zaun-Rose          |
| Salix caprea       | Kätzchen-Weide     |
| Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder |

Auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Beschreibung des in den Grundzügen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten bereits abgestimmten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes für die Ausgleichsfläche im entsprechenden Textteil der Anlage zum Umweltbericht wird verwiesen.

## 4.3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Bodendenkmal

Nordwestlich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal Nr. 224674 (Burgstall des Mittelalters). Bei Bodeneingriffen ist eventuell mit dem Auftreten archäologisch relevanter Kulturschichten zu rechnen. Diese 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.

### Biotopflächen

Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb des amtlich kartierten Biotops KE-0164.

### Grünordnung

Bezüglich der festgesetzten Pflanzlisten wird darauf hingewiesen, dass für die Anlage naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen ausschließlich gebietseigenes Pflanz- und Saatgut zu verwenden ist (siehe § 40 BayNatSchG). Die Verwendung gebietseigener Gehölze gem. festgesetzter Artenliste aus dem Vorkommensgebiet 6 „Alpen und Alpenvorland“ ist durch einen zuverlässigen Herkunftsnachweis, wie unabhängig kontrollierte privatwirtschaftliche Zertifikate oder einen Nachweis entsprechend dem FoVG, zu belegen.

Bei der Verwendung von *Prunus padus* ist besonders auf die gebietseigene Unterart zu achten.

Im Zuge der forstlichen Pflege der aufgeforsteten Bereiche ist eine regelmäßige Neophytenkontrolle erforderlich.

### Kataster

Die Südostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im Bereich „C2“ aus vermessungstechnischer Sicht derzeit lediglich graphisch bestimmt und unterliegt daher einer gewissen Unsicherheit hinsichtlich seiner Lage. Die im Grundbuch ausgewiesene Fläche des betroffenen Flurstücks 2947 ist daher ebenfalls mit Unsicherheiten behaftet.

### Planungsgenauigkeit

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