

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Südlich Lenzfrieder Straße“

im Bereich südlich der Lenzfrieder Straße, nordöstlich der Bischof-Haneberg-Straße und westlich des Flurstücks 104/5
(Gemarkung St. Mang)

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Anlagen

21.01.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

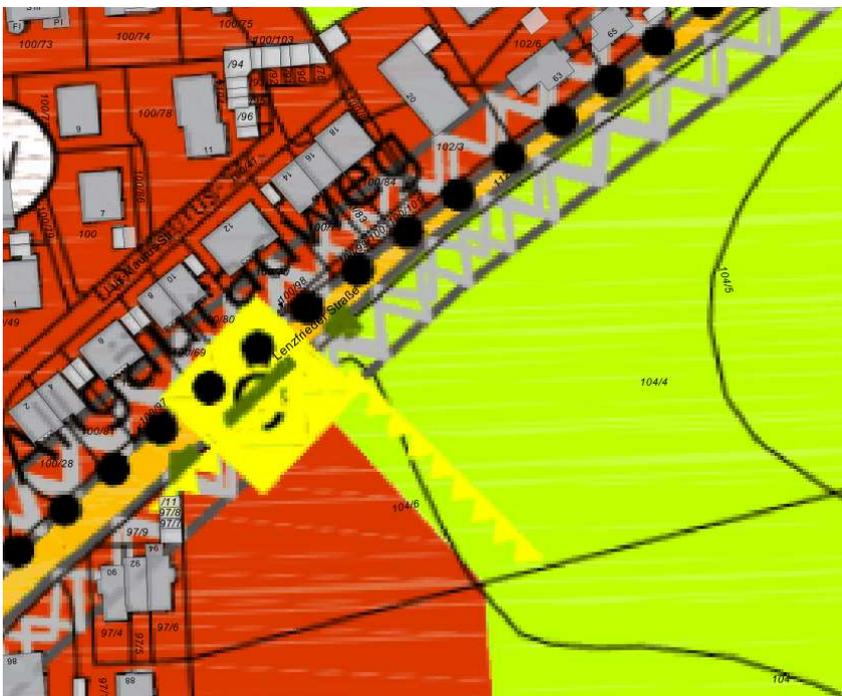
1	Begründung	1
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	1
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	2
	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	2
1.2	Plangebiet	3
	Lage / Größe	3
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	3
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
	Städtebauliche Situation - Bestand	4
	Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung	4
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	5
	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
	Bauweise	9
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports	10
	Immissionsschutz / Altlasten	12
	Ver- und Entsorgung	14
	Örtliche Bauvorschriften	15
1.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	17
1.5	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	18
1.6	Kenndaten der Planung	19
2	Anlagen	19

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbe-
reich in der westlichen Hälfte eine Wohnbaufläche sowie in der östlichen Hälfte eine
Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Landschaftsplan weist im Quartier die Eschen
entlang der Lenzfrieder Straße als Biotop aus und stellt den übergeordneten Radweg
dar. Entlang der Lenzfrieder Straße ist die Freihaltezone dargestellt. Auf die Erforder-
lichkeit von Lärmschutzmaßnahmen an der Nord- und Ostseite wird hingewiesen.



Auszug aus dem FNP 2009

Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Sinne des Ent-
wicklungsgebots auf.

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass der ländliche Charakter des Ortsteils erhalten
bleibt und sinnvoll ergänzt wird. Zugleich ist der Ortsrand zu gestalten und ein Über-
gang in der Landschaft zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gering-
fügig ab. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist die geordnete städtebauliche
Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächen-
nutzungsplanes erfolgt, entsprechend § 13a BauGB, nach der Aufstellung des Bebau-
ungsplanes.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Ein Teilstück der Lenzfrieder Straße liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lenzfried-Ost, 4. Änderung“. Das betrifft ausschließlich einen Teil der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Lenzfrieder Straße, der auch im alten Bebauungsplan bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000m²,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2021 gefasst werden).
- Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs.

2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

- Der Bebauungsplan "Südlich Lenzfrieder Straße" schließt im Norden (Bebauungsplan Lenzfried-Ost, 4. Änderung) und Westen (unbeplanter Innenbereich) an die vorhandene Wohnbebauung in Lenzfried an.
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,95 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

In Abstimmung mit der UNB ist im Plangebiet keine Betroffenheit zu erwarten, so dass keine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) erforderlich ist. Planungsrechtlich ist das gesamte Plangebiet vor Rechtskraft des Bebauungsplans nach §35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Zur Entwicklung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Größe von weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, der Art der baulichen Nutzung, der vorgesehenen Bauweise und Baudichte sowie der Lage an einem bestehenden Ortsrand wird im vorliegenden Fall das im Rahmen der BauGB-Novellierung aus dem Jahr 2017 befristet eingeführte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Lenzfried, am südöstlichen Stadtrand von Kempten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Lenzfrieder Straße“ wird durch die Lenzfrieder Straße im Norden, die Bischof-Haneberg Straße im Südwesten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 9490 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die bewegte Topografie innerhalb des überplanten Bereichs fällt von ca. 736,50 m üNN im Nordosten bis 731,50 m üNN im südwestlichen Plangebiet ab. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und kleinere, ggf. verrohrte Gewässer oder sonstige hydrologische Besonderheiten bekannt.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Innerhalb des zu überplanenden Bereichs sind landwirtschaftlich genutzte Weidegrünflächen anzutreffen. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Direkt an der Lenzfrieder Straße sind am Nordrand des Plangebiets vier Eschen im Bestand, die durch den Bebauungsplan geschützt sind. Im Westen und Norden grenzen die bestehenden Wohnsiedlungen am bisherigen Ortsrand von Lenzfried an, die durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet sind.

Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Stadtgebiets von Kempten (Allgäu) befinden sich derzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Planungsphase oder stehen bereits in der Ausführung. Dabei wurde zuletzt in erster Linie neuer Wohnraum durch örtliche Bauträger geschaffen, der Schwerpunkt lag hierbei auf mehrgeschossigem und verdichtetem Wohnen, bei dem in Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen teilweise bereits Baulücken geschlossen wurden bzw. noch gefüllt werden sollen. Da auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in den Randlagen. Im Flächennutzungsplan von 2009 waren neben der Halde-Nord als große Baufläche für diesen Zweck überwiegend kleinteilige Ortsabrundungen in den dörflichen Bereichen Kemptens vorgesehen. Diese sind neben den neuen Baufeldern am südöstlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinterbach. Die letzte größere Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lenzfried fand über das Bebauungsplanverfahren „Lenzfried-Südost“ Ende 2009 statt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet kam der Eigentümer des Grundstücks auf die Stadt zu, mit dem Wunsch dort Wohnraum für junge Familien in Form von Doppelhäusern herzustellen und dann zu vermarkten. Besonderes Augenmerk sollte auf eine energieeffiziente Bauweise gelegt werden, deren Umsetzung auch über den städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Kempten (Allgäu) geprüft, da mit dem Plangebiet der bestehende Ortsrand geeignet abgerundet wird, entsprechend der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten vorgesehenen Ortsrandarrondierung mit Wohnbauflächen. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel für das neue Baugebiet „Südlich Lenzfrieder Straße“ beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, in diesem Bereich eine effiziente, flächensparende Wohnbebauung zu ermöglichen. Die geplante Bebauung soll sich aus städtebaulicher Perspektive in die umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen. Trotz der Bedeutung der Nachverdichtung sind das einheitliche Ortsbild des Quartiers und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass 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 sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt. "Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wurden Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung in der Stadt Kempten und im Ortsteil Lenzfried untersucht, u.a. in einer im Jahr 2013 für das Neubauprojekt Halde-Nord erstellten Wohnungsmarktanalyse und -prognose, die auch die Gesamtstadt betrachtet.

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Der Ortsteil Lenzfried verfügt aktuell über keine nennenswerten Baulücken zur Innenentwicklung in vergleichbarem Umfang. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kempten über steigende Bevölkerungszahlen verfügt und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen konstant auf hohem Niveau liegt. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung am Rande des Ortsteils Lenzfried handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Im Ergebnis ist eine reine Innenentwicklung im quantitativen und auch qualitativ notwendigen Maß zur Wohnraumbedarfsdeckung nach aktuellem Stand nicht möglich, so dass die Erforderlichkeit zur Realisierung neuer Wohnbebauung in Lenzfried gegeben ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Erweiterung des Ortsteils umfasst eine Bebauung mit 8 Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern, die aber ebenfalls die Kubatur eines Doppelhauses aufweisen. Die Größen der Baugrundstücke bewegen sich dabei zwischen ca. 250 m² und 350 m² für die Doppelhaushälfte sowie ca. 500 m² bzw. 640m² für die beiden Mehrfamilienhäuser. Der Umfang der Erweiterung wird gegenüber dem bestehenden Ortsteil noch als moderat und angemessen eingestuft. Die Geschossigkeit orientiert sich dabei überwiegend an der umliegenden Bestandsbebauung, ermöglicht werden sollen dabei Gebäudehöhen von maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich einem dritten Vollgeschoss in der Dachebene. Die Dachform für die Hauptgebäude soll mit einem klassischen Satteldach ebenso vorgegeben werden, um auch so den Bezug zur Umgebungsbebauung herzustellen. Den Übergang zur freien Landschaft bildet eine auf den Privatgrundstücken festgesetzte und klar definiert Ortsrandeingrünung.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch kleinere gewerbliche Einheiten aus dem Dienstleistungssektor sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung und der Bestandsnutzung am Ortsrand von Lenzfried.

Entsprechend den Anforderungen des §13b BauGB soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage bzw. der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Lediglich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m² pro Ladeneinheit zulässig. Grundlage dafür ist das von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erarbeitete Einzelhandelskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2019 in der jeweils gültigen überarbeiteten Fassung sowie die Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Kempten (Allgäu) aus dem Jahr 2018. Die Ziele des Einzelhandelskonzeptes und seiner Fortschreibungen sowie der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes dienen als Grundlage für eine strategische und städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Die Einschätzung zur Situation des Einzelhandels und die damit erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen sind integraler Bestandteil der Konzepte.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Sortimentskonzept entwickelt. Es legt Einzelhandelsbranchen fest, welche für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren) verantwortlich sind. Nach aktueller Rechtsprechung ist es zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels zwingend notwendig, eine ortsspezifische Sortimentsliste zu erarbeiten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt keinen traditionellen Geschäftsbereich dar. Zudem weist der Bereich keinen klassischen Innen- bzw. Altstadt-Charakter auf, es ist somit keinesfalls für die Ansiedlung kleinteiliger Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten prädestiniert.

Die Sortimente, welche in Kempten maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen sind in der „Kemptener Liste der zentrenrelevanten Sortimente“ dargestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden die zentrenrelevanten Sortimente in innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente kategorisiert.

Insgesamt betrachtet handelt es sich beim Kemptener zentralen Versorgungsbereich um einen funktionierenden Versorgungsschwerpunkt, der durch Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und gastronomische Angebote sowie sonstige Komplementärnutzungen geprägt ist. Diesen intakten zentralen Versorgungsbereich gilt es, in seiner Funktion zu stärken und vor negativen Einflüssen zu schützen. Mit dem Ausschluss von zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Bebauungsplan steht der Kommune für den Geltungsbereich ein planungsrechtliches Werkzeug zur Verfügung, um weitere ungesteuerte Ansiedlungen bzw. Umnutzungen von Betrieben im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente zum Schutz der Innenstadt zu verhindern.

Im Rahmen der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes wurden auch die bestehenden und potentiellen Nahversorgungszentren untersucht und zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung festgelegt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Abgrenzungen der derzeit zehn (und künftig elf) Nahversorgungszentren in Kempten (Allgäu). Die nächstgelegenen Einrichtungen der Nahversorgung befinden sich im Nahversorgungszentrum Lenzfried in etwa 300 m Entfernung (Luftlinie).

„Kemptener Sortimentsliste“ – Liste zentrenrelevanter Sortimente

Sortimente des Innenstadtbedarfs

- Parfümeriewaren
- Baby- und Kinderartikel*
- Bücher
- Spielwaren
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung und -schuhe
- kleinteilige Sport- und Campingartikel
- Haushaltselektronik („weiße Ware“)
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Computer und Zubehör, Foto, Film
- Wohnaccessoires (ohne Möbel), Heimtextilien, Bettwaren, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Antiquitäten/Kunst
- Uhren, Schmuck
- Papier- und Schreibwaren, Bastelbedarf, Schul- und Bürobedarf
- Optik, Hörgeräteakustik
- Musikinstrumente, Musikalien

* beinhaltet Baby- und Kinderbekleidung, Schuhe, Schulranzen/Rucksäcke, Zubehör (sonstige Erstausrüstung, Schnuller)

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Apothekenwaren
- Sanitätswaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Auszug Einzelhandelskonzept November 2020

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen im Umkehrschluss nicht betroffen. Hierbei handelt es sich um Sortimente, die die zentralen Standorte nicht prägen, auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden, auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind und eine geringe Flächenproduktivität aufweisen. Von einer wesentlichen Gefährdung für Einkaufslagen in den Nahversorgungszentren oder in der Innenstadt ist hier nicht auszugehen. Ein Ausschluss von nicht zentrene geeigneten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets würde nicht dem Schutz der „Einkaufsinnenstadt“ und den Nahversorgungszentren dienen und ist demzufolge hier auch nicht erforderlich. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA regelt § 4 BauNVO allerdings, dass Läden nur dann zugelassen werden können, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximalen First- und Wandhöhen als Höchstmaß sowie die Vollgeschosse bestimmt, um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung sowie eine harmonische Erweiterung des Ortsrands mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der nach Norden und Westen anschließenden Wohnbebauung. Auch die Festsetzung zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sehen daher zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss vor. Ein harmonisches Einfügen zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Maximalwerts der Wandhöhe wird einerseits erreicht, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Kubatur ermöglicht wird und zum anderen das für den Bereich typische Erscheinungsbild erreicht werden kann. Gleichzeitig kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden.

Bauweise

Aufgrund der Ortsrandlage soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser, mit Ausnahme der beiden nahe der Lenzfrieder Straße gelegenen nördlichen Gebäude im Westen und Osten. Diese beiden wurden im Laufe des Planungsprozesses aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen um 90° gedreht und sind nun als Mehrfamilienhäusern mit kleinen Apartementeinheiten vorgesehen. Die äußere Kubatur entspricht aber weiterhin den zuvor geplanten Doppelhäusern.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Ausrichtungen der Dachfirste unterliegen der Topographie vor Ort in Verbindung mit den Erschließungsstraßen, von denen das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Damit soll eine städtebaulich geordnete und harmonische Anordnung der Gebäude innerhalb des Baugebiets sichergestellt werden. Gleichzeitig ist dies für die Umsetzung des Energiekonzepts erforderlich.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports

Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird von Norden über die Lenzfrieder Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtenden Ringstraße. Der Straßenquerschnitt beginnt im Zufahrtsbereich des Baugebietes mit einer Gesamtbreite von 7m und wird im weiteren Verlauf auf 6m reduziert. Zur Durchgrünung des Gebietes sind im Straßenraum zwei Einengungen, davon eine mit Baumscheibe, vorgesehen, die zugleich eine Verlangsamung des Verkehrs begünstigen. Ergänzt werden diese durch eine Grünfläche im Zentrum des Baugebietes sowie eine weitere im Norden als Abgrenzung zur Lenzfrieder Straße, in denen sich auch die Rigolen zur Entwässerung des Straßenraums befinden. Im Südosten des Gebiets liegt ein Anschluss an die landwirtschaftlich genutzte Fläche, über den ggf. eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Süden erfolgen könnte.

Da sich der Ortskern von Lenzfried mit öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule usw. westlich des Plangebietes befindet, ist im Nordwesten ein Fußweg geplant, der den Anschluss an den bestehenden Gehweg in der Lenzfrieder Straße sicherstellt. Dieser ist als barrierefreie Rampe mit Zwischenpodesten geplant. Der noch fehlende Lückenschluss zum bestehenden Gehweg der Lenzfrieder Straße, wird im Rahmen der Baumaßnahme hergestellt. Von dort kann der Ortskern von Lenzfried mit den bestehenden Infrastruktureinrichtungen bequem und gefahrlos erreicht werden.

Im Verfahren wurde die Notwendigkeit einer zusätzlichen Möglichkeit zur sicheren Querung der Lenzfrieder Straße für Fußgänger geprüft. Die nächste Querungshilfe in Form einer Ampelanlage liegt in nur wenigen hundert Metern Entfernung in Höhe der Schule. Aus Sicht der Verkehrsexperten ist aufgrund dieser räumlichen Nähe zur bestehenden Ampelanlage keine zusätzliche Querungshilfe erforderlich. Hinzu kommt, dass auch der Straßenquerschnitt nicht die erforderliche Breite für eine Mittelinsel aufweist. Damit ist auch ein Zebrastreifen nicht realisierbar, der aufgrund der vorhandenen zwei Fahrstreifen ebenfalls eine Mittelinsel benötigen würde. Darüber hinaus ist ein Zebrastreifen für das vorhandene Verkehrsaufkommen auf der Lenzfrieder Straße ohnehin nicht geeignet. Eine zusätzliche Ampelanlage wiederum ließe sich aufgrund der Nähe zur bestehenden Anlage nicht realisieren.

Eine Erweiterung der Tempo 30 Zone in der Lenzfrieder Straße wurde ebenfalls geprüft, ist aber aufgrund der erforderlichen Voraussetzungen für Tempo 30-Zonen an diese Stelle nicht möglich.

Um auch einen Anschluss an den übergeordneten Radweg sicherzustellen, wird der Bordstein am auf der Nordseite der Lenzfrieder Straße verlaufenden Geh- und Radweg in Höhe der neuen Wohngebietszufahrt abgesenkt. Damit kann die Lenzfrieder Straße direkt am Gebietszugang durch den Radfahrer gequert werden.

Ruhender Verkehr

Nahe der Gebietszufahrt sind 6 öffentliche Stellplätze im Bereich der Grünfläche zwischen Lenzfrieder Straße und Plangebiet vorgesehen. Die Anzahl orientiert sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten und entspricht mindestens 10% der nachzuweisenden privaten Stellplätze.

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel ist auf zwei Stellplätze für die erste Wohneinheit festgesetzt. Bei zwei zulässigen Wohneinheiten sind drei Stellplätze nachzuweisen. Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Im Plangebiet sind sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen zulässig. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen, sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Carport darf nicht als Stellplatz angerechnet werden, um eine funktionierende Anzahl an Stellplätzen zu erreichen.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Immissionsschutz / Altlasten

Die folgenden Ausführungen zum Immissionsschutz wurden ebenso wie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vollumfänglich durch das externe Büro em-plan, Planung und Beratung im Immissionsschutz, Neusäß erarbeitet.

Immissionen:

Der Bebauungsplan befindet sich im Einwirkungsbereich der Verkehrsgeräusche auf der Lenzfrieder Straße und abstandsbedingt in geringerem Umfang der Geräusche aus der A 7. Insofern waren die Schallimmissionen aus der Lenzfrieder Straße und auch der A 7 zu ermitteln und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, zu beurteilen.

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung wird das Planungsziel der Einhaltung der anzustrebenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts für ein allgemeines Wohngebiet nicht an allen Gebäuden erreicht.

An der straßennahen Randbebauung werden z. T. Beurteilungspegel erreicht, die jenen eines Mischgebiets entsprechen, was an Straßen der Haupteerschließung eher die Regel als die Ausnahme ist. Dies wurde untersucht und wäre bei den gegebenen Zwangspunkten mit städtebaulich vertäglichen Wandhöhen durch Maßnahmen an der Lenzfrieder Straße und zur A 7 hin nicht zu kompensieren. Insofern werden dort Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Schutz von Aufenthaltsräumen erforderlich, wobei der Umstand, dass es sich hierbei um die Nordfassaden der zu schützenden Gebäude handelt dem entgegen kommt, dass sich dort ohne große Einschränkungen der Grundrißgestaltung wenig bzw. nicht schutzbedürftige Nutzungen wie Bäder, Treppen, Toiletten etc. anordnen lassen.

Insofern ist es auch unerheblich, inwieweit an diesen Fassaden der Orientierungswert oberhalb des Abwägbaren (ohne Ergreifung besonderer Lärmschutzvorkehrungen) überschritten wird, da ohnehin passive Maßnahmen vorzusehen sind und sich deren Maß am Beurteilungspegel orientiert. Bei den gegebenen Beurteilungspegeln ist dies technisch möglich, ohne dass in der Folge unzumutbare Lärmbetroffenheiten in den Aufenthaltsbereichen verbleiben.

Die Nichteinhaltung des Tag-Orientierungswerts tritt jedoch nicht in Bereichen auf, die zum dauernden Aufenthalte (Außenwohnbereiche) bestimmt sind, insofern bedarf es hier keiner ergänzenden Vorkehrungen zum Schallschutz außer dem ohnehin vorgenommenen Zuschnitt der Parzellen, der mit einer lärmabgewandten Orientierung der Außenwohnbereiche gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Der bauliche Schallschutz der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume wird nach dem in Bayern eingeführten Verfahren über einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 sichergestellt.

Iterativ geprüfte aktive Schallschutzmaßnahmen führen zu dem Ergebnis, dass sich in der örtlichen Situation bei den gegebenen Zwangspunkten wie Erschließung, erhaltenem Baumbestand und der Einhaltung der Planungsziele in der städtebaulichen Entwicklung keine Lösung anbietet, die zu einer weiteren nachhaltigen Entlastung der Wohnbauflächen führen würde. Es werden daher zur Kompensation gegebener Orientierungswertüberschreitungen nachts für Schlafräume ergänzend zum ohnehin notwendigen baulichen Schallschutz schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Planungsgebiet sicherzustellen.

Höchst vorsorglich wird auch die Bemessung des baulichen Schallschutzes geregelt, um diesbezüglich Klarheit zu gewährleisten.

Der städtebauliche Orientierungswert von 45 dB(A) nachts an Schlafräumen und Kinderzimmern ist ein anzustrebendes Planungsziel. Es handelt sich hierbei um keinen Grenzwert. Wie auch die DIN 18005 ausführt kann dieser Wert, wie auch hier, in verkehrlich vorbelasteten Gebieten oft nicht eingehalten werden. Insofern ist der Weg eröffnet, unter Beachtung der gegebenen Randbedingungen und Zwangspunkte dies im Rahmen einer städtebaulichen Abwägung zu bewältigen, die auf das Wesen des Gebietscharakters abstellt.

Im vorliegenden Fall befindet sich die geplante Wohnbebauung im Einwirkungsbereich von Verkehrsräuschen. Die Verkehrslärmschutzverordnung sieht bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung eines Verkehrsweges zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen einen Grenzwert von 49 dB(A) nachts vor. Es besteht unter Wahrung des Gebietscharakters daher ein potentieller Ermessensspielraum, die prognostizierte Lärmbelastung zumindest bis zur Einhaltung des Grenzwerts dahingehend abzuwägen, dass zwingende Vorkehrungen zum Schallschutz erst dann erforderlich werden, wenn dieser Grenzwert an einer schutzbedürftigen Nutzung im Nachtzeitraum überschritten ist.

Dem Belang den Orientierungswert möglichst einzuhalten steht der Belang gegenüber, bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohnverhältnisse eine möglichst flexible Entwicklung der Nutzungen zu ermöglichen. Insofern wird es als ausgewogener Kompromiss zwischen dem Belang des Schallschutzes einerseits und den Entwicklungsmöglichkeiten der Bebauung andererseits erachtet, vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden vorzusehen.

Die zum Lüften notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen an einer Fassade mit Beurteilungspegeln von kleiner 49 dB(A), nachts angeordnet werden.

Falls diese Möglichkeit oder eine geeignete lärmabgewandte Grundrissorientierung nicht besteht, sind für die Schlaf- und Kinderzimmer mit Beurteilungspegel größer 48 dB(A) vor dem zum Lüften notwendigen Fenster, zentrale oder dezentrale Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung nach dem zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Stand der Technik sichergestellt.

Im Übrigen ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens für die Gebäude der bauliche Schallschutz -Schutz gegen Außenlärm- nach Maßgabe der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 2016-07 nachzuweisen.“

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, falls bei Erdarbeiten doch Altlasten gefunden würden, ist das weitere Vorgehen unter Hinweise beschrieben.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über eine Druckentwässerung (einzelne Pumpenschächte) mit Druckleitung an die bestehende Mischwasserkanalisation DN 300 in der Lenzfrieder Straße abgeleitet.

Wasserwirtschaft:

Zum Schutz der Bebauung vor möglichen Schäden durch Niederschlagswasser in Folge von Starkregenereignissen ist entlang der Ortsrandeingrünung im Osten eine leichte Geländemulde geplant, die überschüssiges Niederschlagswasser, welches nicht bereits auf der Fläche versickert ist, aus dem östlich angrenzenden Gelände aufnehmen soll um dann in der Mulde zu versickern.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet kann an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich bei den Doppel- und Mehrfamilienhäusern auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nichtbegrüntem Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingeschätzt.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Dachüberstände

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Dachaufbauten:

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachmaterialien und Farben:

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau (Anthrazit) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsbildes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzende Materialien werden ausgeschlossen. Für untergeordnete Dachaufbauten (Gauben) sind weitere Materialien bzw. Farben zulässig.

Einfriedungen:

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll im Hinblick auf die verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum – gewährleistet werden. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländegestaltung/Stützmauern:

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenzen entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen, können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden.

1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mit dem Einsatz von Baumscheiben im Straßenraum der neuen Erschließungswege, den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der Festsetzung der Privatgrundstücke als Gartenflächen soll der grüne Charakter der Siedlung zusätzlich unterstrichen werden.

Die in der Planzeichnung geschützten vier Eschen im Bestand an der Lenzfrieder Straße sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je gefällttem Baum ist mindestens ein standortheimischer Baum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nach Osten und Süden ist eine großzügig angelegte Ortsrandeingrünung vorgesehen, die die Biodiversität in diesem Bereich nachhaltig stärken soll. Zur Sicherstellung einer funktionierenden Eingrünung ist diese mit einer Pflanzbindung versehen. Zusätzlich zum Bebauungsplan sind die geschützten Bäume sowie die Ortsrandeingrünung über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten.

Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

Wasserbewirtschaftung

Für den Umgang mit Niederschlagswasser sind sowohl Retentionsflächen als auch Rigolensysteme vorgesehen, die im Rahmen der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Für die Entwässerung der neuen Erschließungsstraße sind drei Rigolen geplant, die sich im Straßenraum und in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen befinden.

Auch auf den privaten Grundstücken ist eine flächenhafte Versickerung bzw. entsprechende Versickerungseinrichtungen in Form von Mulden, Rigolen oder Sickerschächten vorzusehen, um vorrangig das Niederschlagswasser zu versickern. Entsprechend dem Bodengutachten ist eine Versickerung in die Quartärkiese möglich.

1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Im Rahmen der Planung wurde ein Energiekonzept erstellt, in dem die verschiedenen Wärmeversorgungsalternativen geprüft wurden (u.a. Erdgas, Umweltwärme, Holzpellets, jeweils in verschiedenen Varianten). Der Untersuchung wurde die Annahme zugrunde gelegt, die Gebäude in KFW 40plus Standard zu errichten. Im zweiten Untersuchungsschritt wurden fossile Brennstoffe nicht weiter berücksichtigt. Im Ergebnis können laut Gutachten Wärmepumpen und Holzpelletsanlagen sowohl mit als auch ohne PV-Anlagen unter fachlichen Gesichtspunkten empfohlen werden und führen zu einer zeitgemäßen und klimaschonenden Siedlungssituation. Da der Bebauungsplan diesbezüglich keine verbindlichen Festsetzungen treffen kann, wurden sowohl Baustandard als auch Wärmeversorgung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach §13b BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, Teile der privaten Grünflächen sind mit einer Pflanzbindung versehen, Festsetzung von Flächen die dem Erhalt von Bäumen dienen, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

1.6 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 9.490 m ²
davon	
Bauflächen (allgemeines Wohngebiet)	ca. 4.955 m ²
Straßenverkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	ca. 3.290 m ² (217 m)
Öffentliche Grünflächen	ca. 605 m ²
Private Grünfläche	ca. 640 m ²
Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)	Ca. 25

2 Anlagen

Anlage vom 26.11.2017 Baugrunduntersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft

Anlage vom 28.01.2019 Baumgutachten, Meyers Baumpflege

Anlage vom 17.03.2020 Energiekonzept, eza!

Anlage vom 15.05.2020 Energiekonzept, renergie

Anlage vom 18.05.2020 Schalltechnische Untersuchung, emplan

Anlage vom 16.10.2020 Untersuchung zur Versickerung/Entwässerung, IWA

Anlage vom 12.11.2020 Koordinierter Leitungsplan, IWA