

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Gerhardingerweg“

Nr. 7115

im Bereich zwischen Lenzfrieder Straße, Wettmannsberger Weg,  
Gerhardingerweg und Friedhof Lenzfried

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;  
Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung  
Anlagen

Entwurf

23.07.2020

22.04.2021

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b> .....	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....		<b>3</b>
FNP / LP .....		3
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan.....		3
<b>1.2 Plangebiet</b> .....		<b>4</b>
Lage / Größe.....		4
Topographische und hydrologische Verhältnisse .....		4
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> .....		<b>4</b>
Städtebauliche Situation - Bestand .....		4
Erfordernis der Planung .....		5
Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung .....		5
Städtebaulicher Entwurf .....		5
Art und Maß der baulichen Nutzung .....		6
Bauweise.....		8
Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen.....		8
Verkehrsflächen und Wegerecht .....		9
Führung v. ober-/unterirdischen Versorgungsanlagen u. – leitungen ...		9
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....		10
Private Grünflächen .....		11
Immissionsschutz .....		11
Höhenlage baulicher Anlagen .....		18
Denkmalschutz.....		18
Örtliche Bauvorschriften .....		19
Abstandsflächen .....		21
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b> .....		<b>21</b>
<b>1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b> .....		<b>22</b>
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....		22

Grünordnung .....	22
Besonderer Artenschutz.....	24
<b>1.6 Kenndaten der Planung.....</b>	<b>26</b>

# **1 Begründung**

## **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **FNP / LP**

Gemäß Flächennutzungsplan ist Flurstück 75 als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule mit einem Punktbiotop in der Südostecke dargestellt. Flurstück 75/8 ist im FNP als gemischte Fläche dargestellt. Die neue Wohnanlage auf Flurstück 75 soll als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden. Das WR weicht somit von den Vorgaben des FNP ab. Laut § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Zwar weicht das WR von der Darstellung des FNP ab, welcher Flächen für den Gemeinbedarf zeigt. Die städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Der FNP wird deshalb in diesem Fall auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan**

Für große Teile des Areals gibt es noch keinen Bebauungsplan. Es handelt sich meist um unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auf schmalen Teilbereichen der Flurstücke 75/2 und 75/7 im Westen werden die dort bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 717 „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ (Rechtskraft 10.06.1994) und Nr. 7112 „Lenzfried-Kloster“ (Rechtskraft 25.03.2011) außer Kraft gesetzt. Für diese Teilbereiche sind öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

### **Beschleunigtes Verfahren**

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorgaben von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei der Planung, insbesondere der Flächenbegrenzung, eingehalten. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes umfasst eine Fläche von insgesamt 9.956 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die Flächenvorgabe von 20.000 m<sup>2</sup> (Grundfläche) gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit der Planung wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer Bebauung und Versiegelung noch unbebauter Flächen im Außenbereich gegeben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB kann damit verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

## 1.2 Plangebiet

### **Lage / Größe**

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Lenzfried. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 9.956 m<sup>2</sup> und überplant große Teile der Flurstücke 75 und 75/8, sowie schmale Streifen der westlich gelegenen Flurstücke 75/2 und 75/7, jeweils auf der Gemarkung Sankt Mang. Der Geltungsbereich umfasst zudem in Teilen die öffentliche Verkehrsfläche Wettmannsberger Weg auf Flurstück 69/40 auf der Gemarkung Sankt Mang.

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Das Gelände liegt topografisch zwischen 728,5 m ü. NHN und 731 m ü. NHN und fällt vom Wettmannsberger Weg zum Gerhardingerweg bzw. zur Lenzfrieder Straße nach Süden hin ab.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### **Städtebauliche Situation – Bestand**

Auf dem Areal befand sich bis August 2016 eine Außenstelle der Maria-Ward-Schule Kempten. Das im nordwestlichen Teil gelegene und nun sanierungsbedürftige zweigeschossige Atriumgebäude mit zusätzlichem kleinem Sportplatz ist baulich durch einen unterirdischen Tunnel mit dem benachbarten ehemaligen Kloster der Armen Schulschwestern verbunden. Im Norden und Süden befindet sich hoher Baumbestand.

Die Umgebung ist geprägt von verschiedenen Nutzungen. So schließt direkt im Osten ein Supermarkt (EDEKA), ein Fachgeschäft für Musikinstrumente sowie ein Kindergarten mit Volksschule und Schützenvereinsheim am Wettmannsberger Weg an. Im Norden befindet sich der katholische Friedhof Lenzfried und im Süden eine ehemalige Hofstelle sowie ein Hotel / Restaurant. Nach Westen öffnet sich das Grundstück zur benachbarten ehemaligen Klosteranlage der Armen Schulschwestern hin (St. Anna), mit der die Maria-Ward-Schule hinsichtlich der Nutzung eng im Zusammenhang stand. Die künftige Nutzung des im städtischen Eigentum befindlichen Klosters St. Anna ist derzeit noch ungeklärt. Im näheren Umfeld finden sich an der Lenzfrieder Straße mit einer Apotheke und Bäckerei weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Die bauliche Struktur der Umgebung reicht von großvolumigen gewerblich, sozial und kulturell genutzten Gebäuden (Supermarkt, Schule, Kindergarten, Kloster) bis zu kleinteiligen Einfamilien-, Doppel- bzw. Reihenhäusern. Dominant und prägend für den gesamten Ortsteil von Lenzfried ist der weithin sichtbare Turm der benachbarten Pfarrkirche St. Magnus im Süden, der als einziges Bauwerk über eine relativ niedrige Dachlandschaft des dörflich geprägten Stadtteils herausragt.

## **Erfordernis der Planung**

Der Vorhabenträger plant auf Flurstück 75 den Bau von 59 Wohneinheiten. Aufgrund der Größe und Lage des Vorhabens und aufgrund der anspruchsvollen städtebaulichen Situation, erwächst für die Stadt Kempten (Allgäu) ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen. Für das Vorhaben soll deshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBP) „Gerhardingerweg“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Lenzfrieder Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Entsprechend dem Nachverdichtungsvolumen sollen zudem die erforderlichen Stellplätze in der unter der Wohnanlage geplanten Tiefgarage geschaffen werden.

Hierbei werden u. a. städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, landschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt und die verbleibenden Freiflächen aufgewertet. Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Standort des Vorhabens eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Lenzfried und der guten Einbindung gut für eine wohnräumliche Nachverdichtung.

## **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung**

Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Areal. Die geplante Wohnanlage erfordert die Überplanung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das vorher als Schule genutzte Flurstück wird den aktuellen Bedürfnissen Lenzfrieds nach zusätzlicher Wohnraum angepasst und wird damit wieder städtebaulich in die Umgebung integriert.

Als sogenannter „Hinterlieger“ liegt Flurstück 75 etwas abseits des eher geschäftigen Wettmannsberger Weges und eignet sich deswegen gut für die geplante Wohnbebauung. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das Vorhaben ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar. 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 bereits vorhandene Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen. Ziel der Stadt Kempten (Allgäu) es darüber hinaus, 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 von dem Quartier der Stadt Kempten (Allgäu) und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

## **Städtebaulicher Entwurf**

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Es sind insgesamt 59 Wohneinheiten geplant. Die Wohngebäude sind abwechselnd zwei bzw. drei Geschosse hoch, wobei der Quartiersplatz in Norden und Süden durch jeweils ein fünfgeschossiges Gebäude mit darüber liegender Dachterrasse begrenzt wird. Bis auf zwei Ausnahmen, verfügt jede Erdgeschosseinheit über einen nach Süden ausgerichteten Garten. Die Baukörper des Bauprojekts fügen sich in der Höhenent-

wicklung auch aufgrund der topografischen Situation ein. Das bestehende Schulgebäude wird im Zuge der Neubebauung abgerissen.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### Art der baulichen Nutzung

Das neue reine Wohngebiet (WR) ist hinter der ersten Reihe von Wettmannsberger Weg und Lenzfrieder Straße positioniert, welche diesseitig durch einen großen Nahversorger, ein Hotel und eine Musikschule geprägt sind. Die Festsetzung als reines Wohngebiet orientiert sich an der gewachsenen Struktur der Umgebung, z.B. dem reinen Wohngebiet „Ostbahnhofstraße – Klosterwiese“ und Teilen des reinen Wohngebiets „Ostbahnhof-/Henkelstraße“.

Zulässig gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen und solche Wohnnutzungen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die zur Betreuung und Pflege dienende Wohnnutzung gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ist insbesondere im Hinblick auf den demographischen Wandel sinnvoll.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren folgende in § 3 Abs. 3 BauNVO angeführten Ausnahmen: nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die genannten Nutzungen werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und unter Berücksichtigung der eher privaten Lage abseits des Wettmannsberger Weges sowie aufgrund der geringen Gebäudeabstände ausgeschlossen.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt hiervon unbeachtet.

Auf Flurstück Nr. 75/8 und kleinen Teilen von Flurstück 75 werden private Verkehrsflächen für die Zufahrt zur Tiefgarage, für Abfallentsorgung, für Postfahrzeuge sowie für die bereits jetzt bestehenden Stellplätze für den südlich benachbarten Nahversorger festgesetzt.

Die Nutzung durch gewerbliche Stellplätze auf Flurstück 75/8 genießt hinsichtlich seiner Art Bestandsschutz. Laut Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde kommt es durch die Stellplätze zu keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen für das neue WR.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wird über die Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl und die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe als Höchstwert definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so gewählt, dass das Grundstück effizient ausgenutzt wird. Die hierfür maßgebende Vorhaben- und Erschließungsplanung basiert auf dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs von 2019 und dem darauffolgenden Beschluss des Planungs- und

Bauausschusses. Vorgesehen ist eine dichte, aber niedrige und horizontale Bebauung mit 59 Wohneinheiten. Die geplante Wohnanlage ist mit einer GRZ von 0,49 dichter als das bebaute Umfeld, fügt sich aber noch ein.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,49 überschreitet die laut § 17 BauVO festgesetzte maximale Grundflächenzahl um 0,09. Die laut § 17 BauNVO festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird eingehalten.

Um die Überschreitung der zulässigen GRZ auszugleichen, wird das Grundstück großflächig begrünt. Der alte Baumbestand an den nördlichen und südlichen Flurstücksgrenzen wird vollständig erhalten. Die nicht überbaubaren Flächen des WR sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Im Geltungsbereich werden 38 Bäume verschiedener Wuchsklassen neu gepflanzt und acht Bäume gefällt, womit das Grundstück deutlich aufgeforstet wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die neuen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile generell nur geringfügig höher sind als die umliegende Bebauung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhe in die bebaute Umgebung ein. Die Höhenlage und Höhenentwicklung sind an den natürlichen Geländeverlauf angepasst. Im Südwesten passen sich die gestaffelten Baukörper an das abfallende Gelände an. Damit werden Ausblicke sowie Lichteinfall und Besonnung ermöglicht. Entlang des Quartierplatzes wurden zwei Hochpunkte im Süden und im Norden in jeweils fünfgeschossigen Gebäudeteilen positioniert. Diese Hochpunkte sind geringfügig höher als der First des südlich gelegenen *Hotel Hirsch* aber deutlich niedriger als der hohe Baumbestand und keinesfalls vergleichbar mit dem Kirchturm der St. Magnus Kirche, der weiterhin als einziges Bauwerk über die relativ niedrige Dachlandschaft des dörflich geprägten Stadtteils herausragt.

Die ständig wechselnden Gebäudehöhen des Vorhabens sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans nur schwer festsetzbar bzw. darstellbar. Deswegen wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans nur zwei allgemeine maximale Höhenmaße festgesetzt. Die konkreten Gebäudehöhen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dann vollständig ausdefiniert.

Um zu überprüfen, ob die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt und für Aufenthaltsräume eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gemäß Art. 45 BayBO gewährleistet ist, wurde der Architekt und Stadtplaner Herr Eisenlauer beauftragt ein Belichtungsgutachten zu erstellen. Es ist von einem positiven Ergebnis auszugehen. Da das Gutachten jedoch erst zum Ende der öffentlichen Auslegung vorliegen wird, wird empfohlen den Billigungs- und Auslegungsbeschluss bereits in Erwartung eines positiven Gutachtens zu beschließen. Sollte wider Erwarten das Gutachten negativ ausfallen, dann muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend geändert werden. In diesem Fall wäre dann ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss mit erneuter Auslegung erforderlich.

Insgesamt wird die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten maximalen GRZ durch geeignete Maßnahmen (gestaffelte Baukörper, private Grünflächen, großflächige begrünte Gartenflächen und zusätzliche Baumpflanzungen) hinreichend ausgeglichen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können, dem zukünftige Gutachten vorgreifend, nachgewiesenermaßen



gewahrt werden. Durch die vorgesehene Begrünung werden zudem nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

### **Bauweise und überbaubare Flächen**

Der Bebauungsplan setzt die abweichende Bauweise für die als reines Wohngebiet festgesetzten Flächen fest. Die abweichende Bauweise ist notwendig, weil die fast wie Hausgruppen anmutenden Gebäude durch Laubengänge miteinander verbunden sind und deshalb rechnerisch zwei Gebäude mit über 50 m Länge entstehen. Baugebiete mit Hausgruppen existieren nördlich der Herzstraße und entlang der Straße Klosterwiese. Gebäude mit abweichender Bauweise sind die Klosteranlage im Westen und der Nahversorger im Osten, beide in weniger als 70 m Entfernung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der festgesetzten Bauweise somit in das bebaute Umfeld ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung über die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen begrenzt. Die Baugrenzen beinhalten gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan neben den Hauptnutzungen mit ihren Laubengängen, Treppen, Terrassen und Fußwegen auch durch Mauern eingefriedeten Gärten. Die Gärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Innerhalb der Gärten sind Kleinbäume der (Wuchsklasse 3) zu pflanzen.

Um die Überschreitung der GRZ im Sinne des § 17 Abs. BauNVO durch Begrünung auszugleichen sind die nicht überbaubaren Flächen zwingend als Gartenflächen, bzw. wo vorgegeben als Fußwege oder Fuß- und Radwege gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) anzulegen. Gartenflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

### **Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen**

#### Stellplätze und Tiefgarage

Laut der Vorgaben des Realisierungswettbewerbs vom 22.10.2018 müssen 98 Stellplätze und laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten müssen 87 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan sieht 106 Tiefgaragenstellplätzen, also 8 Stellplätze mehr als gefordert vor.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Wettmannsberger Weg über Flurstück 75/8.

Laut dem Amt für Tiefbau und Verkehr Kempten ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Wettmannsberger Weges und der Zufahrt über Flurstück 75/8 gegeben ist.

Auf Flurstück 75/8 werden außerdem 25 Stellplätze für das benachbarte Flurstück 75/9 festgesetzt.

#### Nebenanlagen

Die Müllräume und Versorgungsschächte sind in die Gebäudezeilen der Wohngebäude integriert. Es handelt sich um Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Um das Ausmaß der Müllhäuser genau zu definieren sind diese nur dort zulässig, wo sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung zulässig. Damit der hohe Baumbestand nicht beschädigt wird, wurde der Standort der jeweiligen Spielplatzmöbel mit der zuständigen Abteilung Stadtgrün der Stadt Kempten abgestimmt und von Wurzelbereich abgerückt.

## **Verkehrsflächen und Wegerecht**

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die geplante Wohnanlage beinhaltet insgesamt 59 Wohneinheiten mit 106 Stellplätzen. Aufgrund des hierdurch verursachten Verkehrsaufkommens und dessen potentiellen Einfluss auf den Wettmannsberger Weg wird ein Teil des Wettmannsberger Weges ebenfalls überplant. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen werden deshalb öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zum Wettmannsberger Weg festgesetzt.

### Private Verkehrsflächen

Die geplante Wohnanlage auf Flurstück Nr. 75 wird vom Wettmannsberger Weg über Flurstück Nr. 75/8 mit einer Zufahrt und einem Fußweg erschlossen. Außerdem befinden sich auf Nr. 75/8 Stellplätze für Flurstück Nr. 75/9. Die für die Stellplätze notwendigen Flächen sind deshalb als private Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung als Stellplätze (ST) und die Flächen für die Zufahrt zur Tiefgarage als private Verkehrsfläche für die Allgemeinheit festgesetzt.

### Geh- und Fahrrechte

Darüber hinaus wird auf den Flurstücken Nr. 75 und 75/8 geregelt, wer, wo, welches Geh- und Fahrrecht ausüben darf. Diese Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit für Fußgänger, Radfahrer und KFZ-Fahrer. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Stellplätze für Flurstück 75/9 ausschließlich für dieses Flurstück genutzt werden dürfen.

## **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen**

Die Löschwasserversorgung ist laut Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) mit Schreiben vom 17.12.2020 gewährleistet. Die vorhandene Trinkwasserversorgung erfolgt über den Gerhardinger Weg und ist laut KKU mit Schreiben vom 05.02.2021 ebenfalls gesichert. Auf dem Grundstück ist ein Zählerschacht vorzusehen. Alternativ wurde dem Erschließungsträger bereits ein Anschluss in einem Betriebsraum der Bebauung vorgeschlagen. Die Unterversorgung im Erschließungsgebiet ist privat. Für die Erschließung ist eine Entwässerung im Trennsystem bis zum Übergabepunkt vorzusehen. Ein Anschluss über den Wettmannsberger ist aufgrund der Gefälleverhältnisse als Freispiegelkanal vermutlich nicht möglich (ggf. Schmutzwasser als Druckleitung). Das KKU geht von einem Neubau im Gerhardingerweg bis zur Lenzfrieder Straße aus. Alternativ gibt es auch eine bestehende Abwasserleitung, welche u.a. über die Flur-

stücke 61/6 und 53/12 bis hin zur Ostbahnhofstraße führt. Diese alternative Abwasserleitung wird vom Vorhabenträger bevorzugt und ist laut seinen Angaben auf voller Länge saniert. Die Erschließung hinsichtlich der Lösch-, Trink- und Abwasserleitungen wird somit als gesichert betrachtet.

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung wird der Betreiber AllgäuNetz durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. In dieses Netz kann aus einer benachbarten Trafostation eingespeist werden. Voraussetzung für die Verlegung der Mittel- und Niederspannungskabel ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind.

Baugenehmigungen können erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.ä. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau.

Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein oder durch technische Einrichtungen eine gesicherte Vorgabe der Verlegtrasse ermöglicht werden. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den Verlegearbeiten zu setzen.

Im Nachgang der Verlegung erfolgt bei nachträglicher Herstellung der Straßen- und Wegeachsen eine Abnahme. Sollte anhand der Abnahme z. B. durch Überbauung der Kabeltrasse durch eine Pflasterrinne oder Randsteine erfolgt sein, werden wird der Betreiber die Leitungstrasse verursachergerecht und kostenpflichtig verlegen.

Im Rahmen des mit der Gemeinde abgeschlossenen Straßenbeleuchtungsvertrages und dem Netzeigentümer wird die AllgäuNetz die notwendigen Kabelverlegearbeiten für die öffentliche Beleuchtung vornehmen. Die Beleuchtungsanlage wird nach Festlegung durch die Gemeinde errichtet.

Im Zuge der Baugebietserschließung möchte die Allgäuer Überlandwerk GmbH den Erschließungsauftrag im Telekommunikationsbereich übernehmen und alle Gebäude mit Glasfaserleitungen versorgen. Die verlegte Infrastruktur wird allen Telekommunikations-Betreibern mit geeigneter Netzkopplung gegen eine Mietzahlung zur Verfügung gestellt.

Ein geeigneter KVZ-Standort zur Versorgung der Rohranlagen ist in Absprache zu definieren. Die Rohr- und Kabelverlegung findet in einem Gemeinschaftsgraben mit dem Energienetz statt und ist über die gängigen Pauschalen abgegolten. Die gesamte Breitbandversorgung des Baugebietes ist für die Kommune kosten- und aufwandfrei.

### **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser muss vorrangig am Ort des Anfalls versickert werden, damit Niederschlag so natürlich wie möglich in den Boden eindringen kann.

Sollte dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens, oder aufgrund von bisher nicht bekannten Altlasten nicht möglich sein, dann muss das Niederschlagswasser unter Anwendung der entsprechenden Regelwerke in einen Schmutz-

wasserkanal eingeleitet werden. Diese Einleitung muss gedrosselt verlaufen, damit es zu keinen unkontrollierten Rückstaus oder anderen unerwünschten Zwischenfällen kommt. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Maßnahmen zur Drosselung müssen entsprechend des Bedarfes hergestellt werden.

Aus Sicht der Kemptener Kommunalunternehmen (KKU) mit Schreiben vom 17.12.2020 kann das Niederschlagswasser notfalls über das Flurstück 53/12 auf eine Bachverrohrung im Bereich der Ostbahnhofstraße abgeleitet werden. Das KKU wäre an einem erforderlichen Wasserrechtsverfahren nicht beteiligt. Bei einem Anschluss auf den RW-Kanal „Im Kloostergarten“ wird das Niederschlagswasser beim KKU gebührenpflichtig.

### **Private Grünflächen**

Am Westrand des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randbegrünung festgesetzt. Am Ostrand wird eine zu pflanzende Hecke, sowie Bäume der Wuchsklasse II festgesetzt. Die Hecke und die Bäume bilden einen Sichtschutz zum kürzlich erweiterten großflächigen Nahversorger auf Flurstück 75/9.

Auf Grund der festgesetzten Grünflächen, vor allem aber des geschützten Baumbestandes und der neu zu pflanzenden Bäume und der zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen, wird die Produktion von Frisch- und Kaltluft kleinräumig gewährleistet. Das Niederschlagswasser kann in den unversiegelten Bereichen über die belebte Bodenzone versickern und trägt so zur Neubildung von Grundwasser bei. Die Baumpflanzungen (Durch- und Eingrünung) wirken sich zusätzlich positiv auf das Landschaftsbild aus.

### **Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Reines Wohngebiet

tagsüber	50 dB(A)
nachts	40 dB(A) bzw. 35 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Reine und Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

Tag	Nacht
59 dB(A)	49 dB(A)

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm vom 28.08.1998 dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche soweit sie durch Anlagen hervorgerufen werden. Der TA -Lärm kommt durch die Anerkennung als antizipiertes Sachverständigengutachten in der Rechtsprechung eine Bindungswirkung nach außen zu. Die maßgeblichen Immissionsorte liegen bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor dem geöffneten Fenster des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 (Aufenthaltsräume).

Ihre Anforderungen sind unter anderem bei der Prüfung von Anträgen in Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die unter Ziffer 6.1 der TA-Lärm aufgeführten Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechen mit wenigen Ausnahmen (Kerngebiet) den in der DIN 18005 festgesetzten Orientierungswerten z.B. im MI: 60 / 45 dB(A).

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen.

### Immissionssituation

Für die Lenzfrieder Straße liegen Verkehrsdaten aus einer Zählung der Geovista vom Februar 2020 (östlich Schumacherring) sowie aus der Straßenverkehrszählung 2015 (Ortsende Lenzfried) vor. Die Variationsbreite liegt ohne Prognosezuschlag von 20 % zwischen 10.044 Kfz/24 h / SV-Anteil 3,1 % (Geovista) und 6141 Kfz/24 h / SV-Anteil 6,06 % (Straßenverkehrszählung 2015). Für die Prognose wird entsprechend der Vorabstellungnahme 35-we vom 13.12.19 eine Belastung von 9600 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von tagsüber 5,2 % und nachts 2,6 % angesetzt.

Die durch die Lenzfrieder Straße im Plangebiet hervorgerufenen Verkehrslärmbelastung kann den anhängenden Rasterdarstellungen (Immissionshöhe: 9 m) sowie der nachfolgenden Tabelle (Punktberechnung für Immissionsorte an den südlichen Fassaden) entnommen werden.



Der im Reinen Wohngebiet zur Tageszeit geltenden Orientierungswert (50 dB(A)) kann an allen Fassaden eingehalten werden. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum (40 dB(A)) wird nur in einem kleinen Bereich der südlichsten Fassade um maximal 2 dB(A) überschritten.

### Gewerbelärm

Frau Abröll, Leiterin EDEKA-Markt, teilte bei einer am 24.02.21 durchgeführten Ortseinsicht mit, dass im Nachtzeitraum eine Lkw-Anlieferung an dem sich an der nordöstlichen Ecke des Marktes befindlichen, überdachten Anlieferbereiches erfolge. Die meisten Fahrer wären nicht in der Lage, rückwärts einzuparken und würden nach der Wendung auf dem Wettmannsberger Weg, entlang der Ostfassade des Marktes parken. Dabei würden maximal 10 Paletten Obst und Gemüse mittels Fahrzeug eigenem Kleinstapler entladen.

Die Immissionen des Kunden-Parkierungsverkehrs auf den dem EDEKA-Markt zuzurechnenden Flächen wurden anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage 2007 und diejenigen der nächtli-

chen Anlieferung auf Grundlage des „Technischen Berichts zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, ... und Verbrauchermärkten“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, 2005 mit Hilfe der Lärmprognosesoftware IMMI berechnet.

Die Immissionssituation für den Tag- und Nachtzeitraum kann der anhängenden Rasterdarstellung entnommen werden.

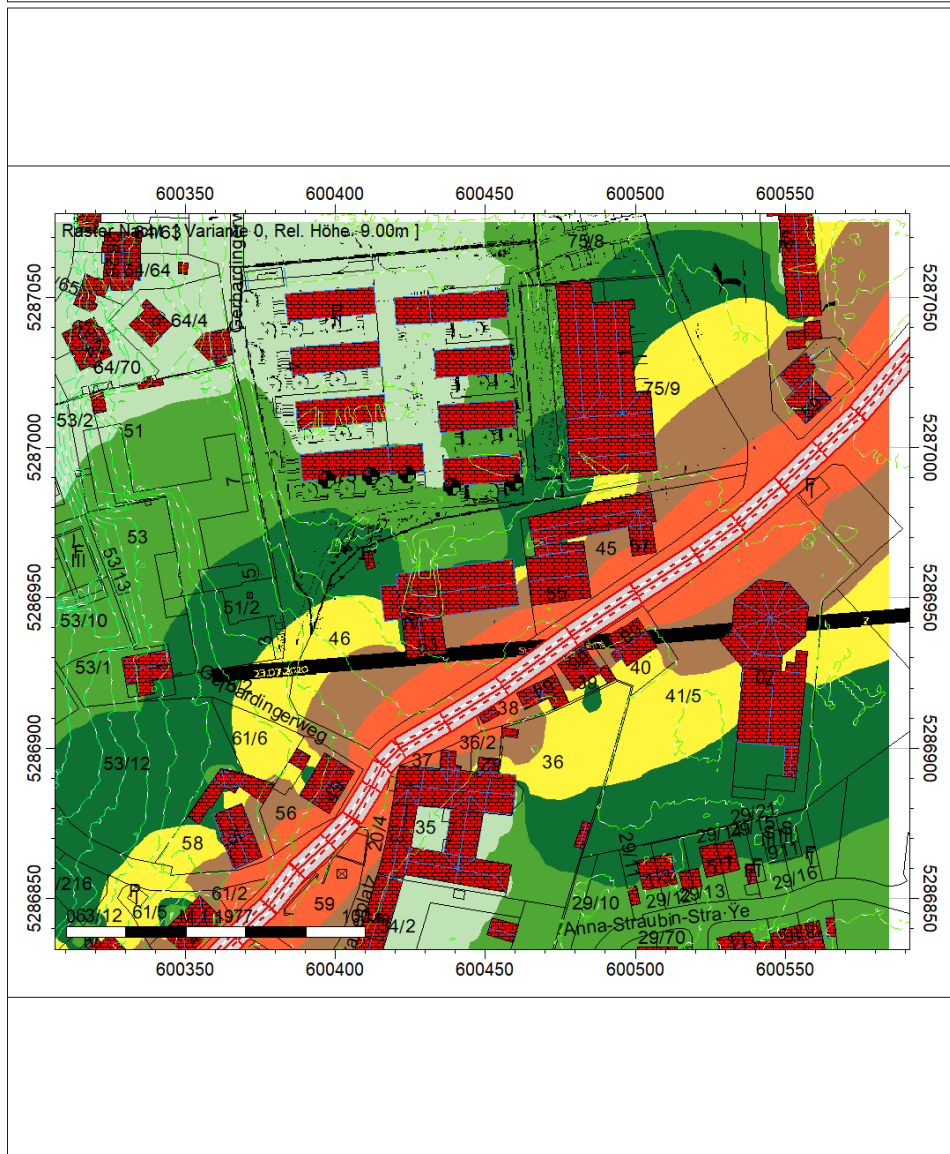
Die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte werden weder im Tageszeitraum (Kundenparkplätze, Anlieferungen) noch im Nachtzeitraum überschritten.

### Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gegen die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Grundstück mit der Flurnummer 75, Gemarkung St. Mang keine Einwände erhoben werden. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

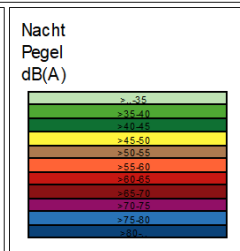
# Lärmraster

## Bebauungsplan Gerhardinger Weg Verkehrslärmsituation im Nachtzeitraum



Beurteilung gemäß DIN 18005  
 Orientierungswerte im Reinen  
 Wohngebiet  
 Tags: 50 dB(A)  
 nachts: 40 dB(A)  
 Verkehrsbelastung Lenzfrieder Straße  
 DTV: 9600 Kfz/24 h  
 Ptags/nachts: 5,2 / 2,6 %

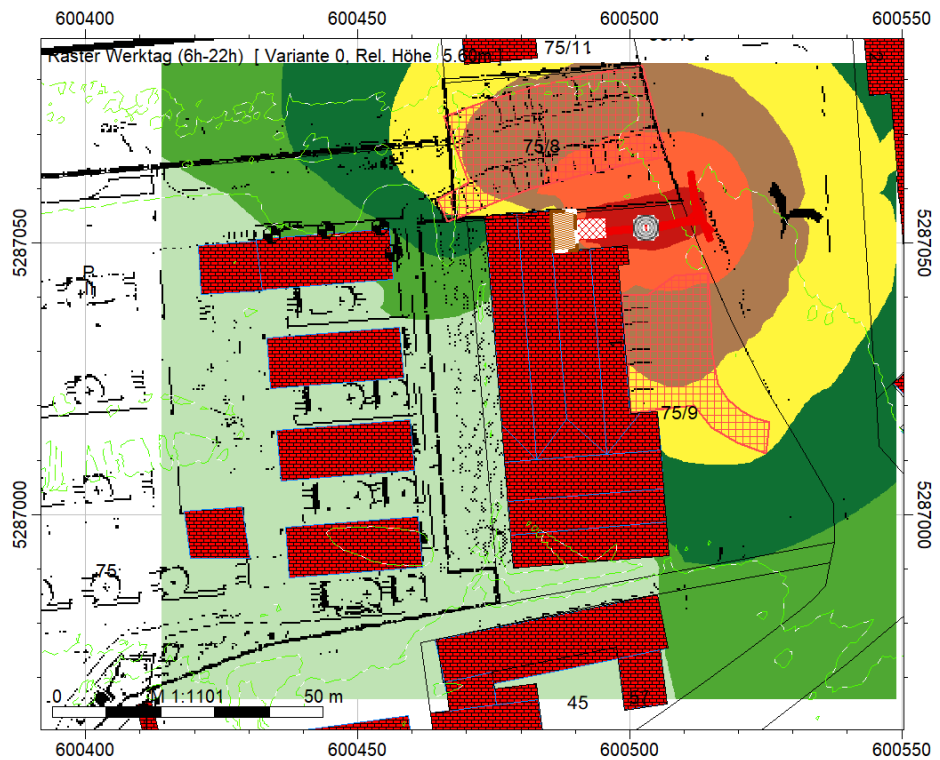
- Legende**
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Gebäude
  - Straße /RLS-90



I:\35VZ\technischer Immissi ... \20-12-22, Straßenverkehrslärm Brefa.IPR / 23.12.2020 / 11:07 - 1 -

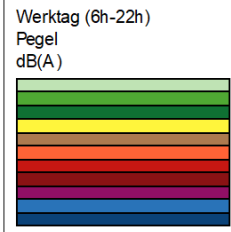


## Bebauungsplan Gerhardinger Weg Gewerbelärsituation im Tageszeitraum



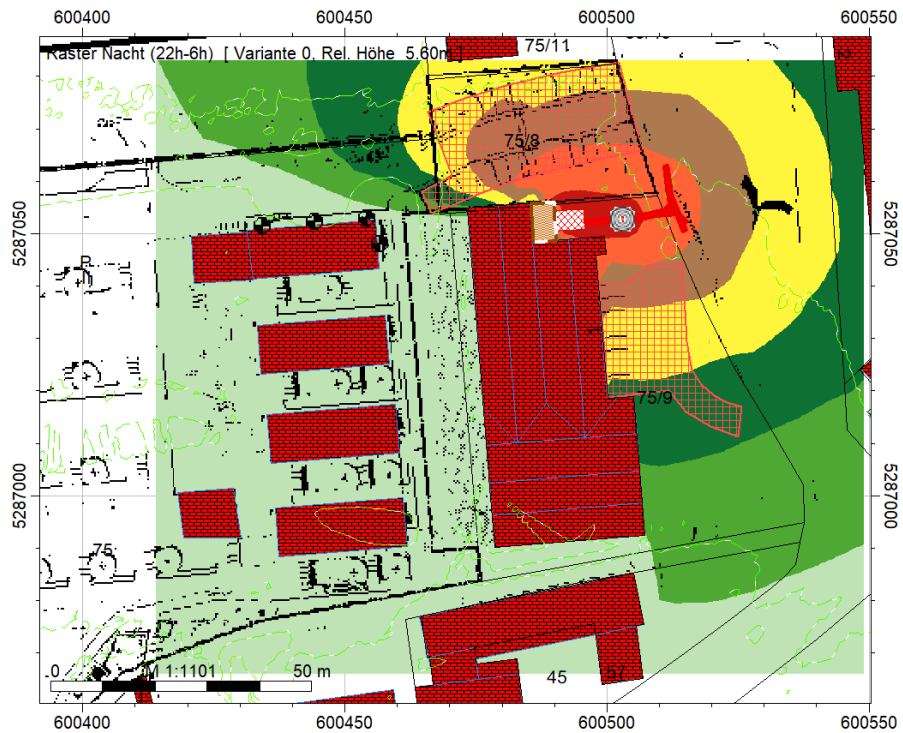
Beurteilung gemäß DIN 18005 / TA-Lärm  
Orientierungswerte im Reinen Wohngebiet  
tags: 50 dB(A)  
nachts: 35 dB(A)  
Stellplatzwechsel gemäß  
Parkplatzlärmstudie

- Legende**
- Hilfslinie
  - Höhenlinie
  - Immissionspunkt
  - Gebäude
  - Abgeknickte LSW
  - Parkplatzlärmstudie
  - Punkt-SQ /ISO 9613
  - Linien-SQ /ISO 9613



I:\35V\technischer Immissi ... \20-12-22, gewerbelärm EDEKA Brefa.IPR / 24.02.2021 / 15:54 - 1 -

## Bebauungsplan Gerhardinger Weg Gewerbelärmsituation im Nachtzeitraum



Beurteilung gemäß DIN 18005 / TA-Lärm

Orientierungswerte im Reinen

Wohngebiet

tags: 50 dB(A)

nachts: 35 dB(A)

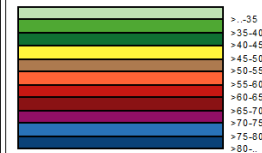
Stellplatzwechsel gemäß

Parkplatzlärmstudie

### Legende

- Hilfslinie
- Höhenlinie
- Immissionspunkt
- Gebäude
- Abgeknickte LSW
- Parkplatzlärmstudie
- Punkt-SQ /ISO 9613
- Linien-SQ /ISO 9613

### Nacht (22h-6h) Pegel dB(A)



I:\35VZ\technischer Immissi ... \20-12-22, gewerbelärm EDEKA Brefa.IPR / 24.02.2021 / 13:58 - 1 -

## **Höhenlage baulicher Anlagen**

Festgesetzt werden für jedes Gebäude Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen über NN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse. Festsetzungen hinsichtlich der Rohfußbodenhöhe waren aufgrund der bautechnischen Umstände nicht realisierbar. Hiermit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude am natürlichen Verlauf des Geländes orientieren und nicht höher gegründet werden, als durch diesen Verlauf vorgegeben. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Höhenlage bezieht sich auf die jeweilige Baugrenze in der sie dargestellt ist, weil es aufgrund des Geländeverlaufs mehrere Höhenlagen gibt. Als Bezugspunkt für die o.g. Höhenfestsetzungen ist das Deutsche HauptHöhenNetz 2016 (DHHN 2016) maßgeblich.

## **Denkmalschutz**

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude, die prägend für den Ortskern von Lenzfried sind: Unmittelbar benachbart liegt das ehem. Franziskanerinnenkloster St. Anna, eine zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Zwerchhäusern, deren Hauptbau im Kern von 1647/49 stammt. Der Südflügel wurde 1899 verbreitert; die ehem. Klosterkapelle St. Anna wird als kleiner Saalbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter beschrieben und wurde 1647 erbaut, erneuert 1733; zum Denkmal gehört auch der Nordabschnitt der barocken Klostermauer mit Blendbögen. Südlich gegenüber liegt das ehem. Franziskanerkloster St. Magnus, eine dreigeschossige schlichte Anlage bestehend aus einem an die Kirche angefügten Dreiflügelbau und einem nach Süden anschließenden Trakt.

Zu diesem Ensemble am Bahrweg zum nördlich gelegenen Gottesacker gehört nördlich an das Franziskanerkloster angebaut die ehemalige Franziskanerklosterkirche, jetzt katholische Pfarrkirche St. Magnus. Eingetragene Denkmale sind zudem das Gasthaus Zum Hirschen (Lenzfrieder Straße 55), ein zweigeschossiger Satteldachbau mit Korbbogenportal von 1727 sowie das dreigeschossige Anwesen Lenzfrieder Straße 45 (ehem. Gasthaus Lenzfrieder Hof), um 1897 von Leonhard Heydecker mit Putzgliederung und Pultdach bzw. überstehendem Walmdach verzeichnet. Da es sich hier mit der Nähe zum historischen Ortskern von Lenzfried um einen städtebaulich hoch sensiblen Bereich handelt, empfahl die Stadt Kempten der BreFa GmbH einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, um für den Standort eine qualitativ hochwertige und dem Ort angemessene Bebauung zu Erreichen. In enger Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten wurde ein Wettbewerbsverfahren mit anspruchsvollem Auslobungstext entwickelt und zur Findung zukunftsfähiger Planungsansätze im Bereich Hochbau und Freianlagen für die Realisierung der Bauaufgabe ausgelobt. Die Realisierungsaufgabe setzte sich aus der Gebäude- und der Freianlagenplanung zusammen.

Es wurde sichergestellt, dass die bestehenden Sichtachsen durch die neuen Baukörper nicht beeinträchtigt werden:

Die Sichtachse vom Gerhardingerweg Richtung Süden auf Sankt Magnus und Richtung Südwesten auf das Franziskanerinnenkloster St. Anna bzw. Richtung Berge wird nicht beeinträchtigt. Zwar kann man den Kirchturm von Sankt Magnus von nördlichen Ende des Gerhardingerwegs teilweise nicht sehen, dies ist aber auch ohne die Wohnanlage die aktuelle Situation, weil Sankt Magnus bereits durch das bestehende Hotel Hirsch verdeckt wird.

Die Sicht vom Wettmannsberger Weg auf St. Anna und Sankt Magnus wird durch die Wohnanlage ebenfalls nicht beeinträchtigt. St. Anna wird bereits durch den Edeka Supermarkt und das gestehende Schulgebäude verdeckt. Der hohe Kirchturm von Sankt Magnus wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Blick von der Lenzfrieder Straße auf St. Anna bleibt aufgrund der Lage der neuen Wohnanlage unverändert. Dies gilt auch für Sankt Magnus.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung muss insgesamt gesagt werden, dass sich das Vorhaben auf einem Hinterlieger-Flurstück befindet und deswegen oft durch die davorstehenden Gebäude (Supermarkt, Hotel Hirsch, usw.) verdeckt wird. Sichtbar sind die beiden fünfgeschossigen Hochpunkte der Anlage, welche sich aber in die bebaute Umgebung einfügen und keinesfalls eine Konkurrenz für den viel höheren Kirchturm von Sankt Magnus bedeuten.

Damit das Vorhaben die Klosteranlage St. Anna denkmalschutzrechtlich nicht beeinträchtigt, wurde im Laufe der Planung am Süden die fünfte westliche Gebäudezeile komplett herausgenommen. Durch diese Reduzierung nimmt sich das Vorhaben gegenüber dem Kloster deutlich zurück.

Im Hinblick auf die Gestaltung wurde durch die Auswahl aus zahlreichen Wettbewerbsentwürfen und durch Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass die Fassaden bautechnisch anspruchsvoll, in hochwertigen Materialien ausgeführt werden. Es handelt es sich um eine moderne Wohnanlage, welche dennoch mit dem historischen Umfeld harmoniert.

Insgesamt betrachtet gibt es bei der neuen Wohnanlage eine Regelmäßigkeit hinsichtlich seiner Kubatur. Diese Regelmäßigkeit wird jedoch durch das stark eklektische vor- und zurückspringen und die Höhenunterschiede des Vorhabens relativiert. Die gestalterische Varianz trägt dem historisch gewachsenen Umfeld deshalb in ausreichendem Maß Rechnung. Die Kubatur der neuen Wohnanlage strebt ein gleichberechtigtes Miteinander mit der Klosteranlage an.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dächer

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die Anlagen sollen sich jedoch in die Dachflächen einfügen und harmonisch angeordnet werden. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

### Fassadengestaltungen

Die Fassadengestaltung ist gemäß der Vorhaben- und Erschließungsplanung auszuführen. Bereits in den ersten Gesprächen mit dem Vorhabenträger hatte die Stadt klargestellt, dass das Vorhaben nur denkbar ist, wenn es sich um hochwertige Architektur mit hochwertigen Fassaden handelt. Auf Grund dieser Vereinbarung wurde ein Realisierungswettbewerb veranstaltet und eine Vorhabenplanung erstellt. Die Festsetzung der Fassadengestaltung in den örtlichen Bauvorschriften ist demnach der logische nächste Schritt, um die vormals vereinbarte Qualität zu erreichen. Darüber hinaus wird im angehängten Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart, dass die Ausführungsplanung des Büros Meck Architekten verbindlicher Bestandteil dieses Vertrages wird und nach dieser bebaut werden muss.

### Einfriedungen

Die privaten Grünflächen, welche bestimmten Wohneinheiten zugeordnet sind, sind gemäß Planzeichnung mit 1,42 m hohen Mauern (gemessen von der Gartenseite) einzufrieden. Dies ist Teil der Vorhabenplanung und deren Ausführung hier auf dem Wege einer örtlichen Bauvorschrift sichergestellt.

Entlang der Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken 75/9, 46, 75/7 und 73 sind nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken 75/8 und 75/2 sind Einfriedungen unzulässig. Die festgesetzten Maximalhöhen und Qualitäten stellen sicher, dass die geplante Wohnanlage nicht von einer übermäßig hohen und/oder blickdichten Einfriedung eingefriedet wird. Der Blick auf die Wohnanlage und aus ihr hinaus wird somit sichergestellt.

### Geländeveränderungen und Stützmauern

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude unumgänglich ist. Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an der Grundstücksgrenze harmonisch ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern sind nicht zulässig. Dies stellt sicher, dass der natürliche und aktuell relativ ebene Geländeverlauf innerhalb des Geltungsbereichs und an seinen Grenzen weitgehend erhalten bleibt.

### Werbeanlagen

Bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Durch den Ausschluss von Werbeanlagen werden die Anwohner vor die durch Werbeanlagen verursachten Immissionen geschützt. Werbeanlagen für den Einzelhandelsbetrieb können weiterhin auf Flurstück Nr. 75/9 aufgestellt werden, welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

## **Abstandsflächen**

Städtebaulich ist hier eine Unterscheidung der Abstandsflächen zwischen den Häusern A bis H, innerhalb des Geltungsbereichs und der Abstandsflächen Richtung der Flurstücke und Flurstückteile außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Damalige Vorgabe des Realisierungswettbewerbes war eine maximal dreigeschossige Bebauung mit 69 Wohneinheiten als Mittelwert. Im Hinblick auf die gegebene Grundstücksfläche ist somit grundsätzlich von einer dichten Bebauung, einer relativ hohen Grundflächenzahl und geringen Gebäudeabständen auszugehen.

Der Siegerentwurf und seine spätere Überarbeitung (Beschluss Planungs- und Bauausschuss 17.09.2019) sieht städtebaulich eine generell zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit zwei fünfgeschossigen Hochpunkten und 59 Wohneinheiten vor. Maßgabe für die bauliche Entwicklung sind hier die Baugrenzen, die maximalen Gebäudehöhen (OK Fertigfußboden bis OK Attika) und der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die relativ niedrige Gebäudehöhe entspricht dem städtebaulichen Umfeld der generell meist zwei- bis dreigeschossigen Bebauung in Lenzfried. Mit 59 Wohneinheiten führt die geplante Kubatur allerdings auch zu einer verhältnismäßig hohen überbauten Grundfläche und zu geringen Gebäudeabständen.

Um der gemäß Wettbewerbsvorgaben erstellten Vorhabenplanung zu entsprechen, sind jeweils zwischen den Häusern A bis H entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen mit einer geringeren Tiefe unter folgender Voraussetzung zulässig:

Es muss ein Belichtungsgutachten vorliegen. Dieses muss nachweisen, dass die gesunden Wohnverhältnisse gemäß § 34 BauGB gewahrt werden und Aufenthaltsräume gemäß Art. 45 BayBO ausreichend belichtet, belüftet und besonnt sind.

Das erforderliche Belichtungsgutachten liegt zum Zeitpunkt des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses noch nicht vor. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wird deswegen in Erwartung eines positiven Gutachtens getroffen. Das Belichtungsgutachten muss allerdings zwingend bis Ende der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorliegen.

In Richtung der Flurstücke und Flurstückteile außerhalb des Flurstückes 75, Gemarkung Sankt Mang, Gemeinde Kempten, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Stand BayBO 01.02.2021) einzuhalten. Hier sind generelle Abweichungen auf Grund der Wettbewerbsvorgaben und der daraus resultierenden Planung städtebaulich nicht zu begründen.

## **1.4 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.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.

- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

## **1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Gerhardingerweg" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gerhardingerweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

### **Grünordnung**

Prägend ist der nördliche und südliche stadtbildprägende Großbaumbestand, den es grundsätzlich zu erhalten gilt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs werden 6 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Es gibt am Nordrand noch zahlreiche weitere Bäume, welche ebenfalls erhalten werden müssen. Allerdings befinden sich diese Bäume außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Friedhofs der katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Magnus. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs werden 16 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Es handelt sich um Großbäume mit Stammdurchmessern von 80cm bis ca. 150cm. In der Höhe bewegen sich die Bäume zwischen 15-22m. Die Bäume weisen durchgehend einen stabilen und reich verzweigten Kronenaufbau auf, mit Kronendurchmessern von bis zu ca. 15 m. Die Bäume weisen keinerlei be-

denkliche Schäden auf und sind augenscheinlich sehr vital. Durch ihre imposante Größe sind die Bäume für den Friedhof und die Umgebung sehr prägend. Sollte sich Ihr Umfeld nicht dramatisch durch die geplanten Baumaßnahmen verändern, können die Bäume noch Jahrzehnte sicher stehen.

Die Bäume auf dem nördlichen Nachbarflurstück Nr. 73 ragen dabei weit in das benachbarte Grundstück, das bebaut werden soll auf Flurstück Nr. 75 hinein. Diese Bäume stehen in einer Reihe ca. 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt auf freier Fläche. Durch deren Lage in unbefestigter Rasenfläche konnten sich die Bestandsbäume rundum entfalten und haben eine beachtliche Größe erreicht. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wurzelsysteme der Bäume weit in das benachbarte Grundstück reichen.

Die bestehende Heckenstruktur auf der Ostseite muss aufgrund der Baumaßnahmen entfernt werden. Diese soll als Wildhecke im Bereich der Grundstücksgrenze wiederhergestellt werden. Festgesetzt wird hier eine zu pflanzende Hecke sowie 5 zu pflanzende Bäume. Als Alternative zur Wildhecke ist auch eine Schnithecke möglich. Großgehölze werden hier seitens der Abteilung für Stadtgrün 664 kritisch gesehen, da der Freiraum zwischen geplanter Wohnbebauung und zukünftig geplanter Edeka-Erweiterung als zu gering für diese Baumgröße angesehen wird. Festgesetzt wurden neben der Hecke deswegen kleinere Bäume 2. Ordnung.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 21.12.2020 insbesondere auf den Schutz der Kronen und des Wurzelraumes zu achten. Bei der geplanten Baumaßnahme (Wohnbebauung inkl. Tiefgarage) werden ein ausreichend großer Abstand zu den Bestandsbäumen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt. Besonders Gräben, Mulden, Baugruben, sowie Bodenauf- und Bodenabtrag müssen im Wurzelbereich der Bäume (Kronentrauf +1,5m) vermieden werden, um größere Schäden zu verhindern. Darüber hinaus muss der Wurzelbereich von Baumaschinen und Arbeitsgeräten freigehalten und prinzipiell vor Verdichtungen geschützt werden. Das schließt auch die Lagerung von Arbeitsmaterialien ein. Zudem wird die Errichtung eines Wurzelvorhangs festgesetzt. Beim Arbeiten im Kronen- und Wurzelbereich, z.B. bei Erdarbeiten (Baugrube) ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) frühzeitig einzubinden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden 16 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse I und vier zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse III am Ostrand des Geltungsbereichs festgesetzt. Es werden darüber hinaus acht zu fällende Bäume meist im mittleren Teil des Geltungsbereichs festgesetzt. Innerhalb der eingefriedeten und teilweise begrünten Innenhöfe, werden insgesamt 18 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse III festgesetzt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die gepflanzten Bäume ihrer Art nach nicht zu tief wurzeln und in der relativ dünnen Substratschicht ausreichend Halt finden können.

In Rücksprache mit der Abteilung Stadtgrün 664 wurde eine Pflanzliste festgesetzt. In dieser sind nicht nur Wildarten, sondern auch andere Pflanzen enthalten, die in die dichte Bebauung der Wohnanlage hineinpassen.



Durch die Pflanzliste wird eine Auswahl standortgerechter Gehölze gegeben. Standortgerechte Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich ist so gering wie möglich zu halten. Pflastersteine, wassergebundene Decke, Grünflächen usw. fördern nicht nur die Wasserversickerung vor Ort, sondern bilden wichtige Kleinhabitate sowie Lebensraum für eine ganze Reihe von Tieren und Pflanzen. Gerade diese begrünten Flächen könnten mit einer artenreichen, standorttypischen, autochthonen und neophytenfreien Kräutermischung (mit sehr geringem bzw. gar keinem Gräseranteil) angesät werden. Dadurch erhöht sich das Artenspektrum und die Grünflächen dienen als Nahrungshabitat für zahlreiche Insekten. Bei der Pflege der Grünflächen ist auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz zu verzichten.

### **Besonderer Artenschutz**

Zusammenfassend dargestellt sind durch das Vorhaben europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Gruppe der Fledermäuse sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL sowohl potenziell als auch tatsächlich betroffen.

Im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG ist festzuhalten, dass im Plangebiet Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für europarechtlich geschützte oder besonders geschützte Tierarten vorhanden sind und somit eine Betroffenheit gegeben ist. Eine Tötung, signifikante Schädigung bzw. Störungen der lokalen Populationen können aber durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

Der Gehölzbestand ist wichtiger Lebensraum für verschiedene planungsrelevante Tierarten. Durch die geplante Gehölzentnahme wird sich die Art, Größe und Zusammensetzung der Brut- und Nahrungshabitate reduzieren und die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten temporär verschlechtern. Signifikante Beeinträchtigungen der lokalen Brutvogel-Populationen werden laut artenschutzrechtlichem Kurzbeitrag des Büro Harsch durch das Vorhaben allerdings nicht eintreten. Gehölze im direkten Umfeld der Maßnahme können diesen Lebensraumverlust nur in einem gewissen Umfang kompensieren. Deshalb werden entsprechende Neupflanzungen umgesetzt.

Für die Fledermäuse ergeben sich laut artenschutzrechtlichem Kurzbeitrag des Büro Harsch nach momentanem Kenntnisstand keine Quartierverluste. Eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulationen ist nicht erkennbar. Die Außenfassade des Gebäudes wurde auf Besatz von Fledermäusen sowie Fassadenbrüter (Mehlschwalbe, Mauersegler) hin kontrolliert. Nachweise ergaben sich nicht.

Sicherlich werden sich durch die Gehölzentnahmen und die anschließende Wohnbebauung Flugrouten und Jagdhabitats der Tiere verändern. Deshalb sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen:

1. Das Gebäude abgerissen werden, vorsorglich sollte dies ab Oktober erfolgen und bis spätestens Mitte März des Folgejahres abgeschlossen sein. Dieses Zeitfenster gilt auch für die beiden Nebengebäude/ Hütten. Verzögern sich die Abrissarbeiten, so sind die kaputten und gekippten Fenster noch vor Ende März zu (ver-)schließen.
2. Werden Gehölze entfernt, stehen Brut- und Nisthabitate kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Neben der Möglichkeit, Nisthilfen an Bäumen anzubringen gibt es auch Varianten, diese in die Fassade zu integrieren. Inzwischen gibt es hierfür wartungsfreie, aus Dämmmaterial hergestellte Bausteine für Vögel und Fledermäuse.
3. Bei Fällungen sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG). Kann das vorgeschriebene Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/dem Umweltamt mehrere Wochen vor Beginn der Fällarbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden. Der Nistkasten an der Birke ist umgehend zu entfernen.
4. Das Anbringen von künstlichen Nisthilfen an die neu gepflanzten Gehölze ist im Plangebiet nur bedingt möglich. Ist das Aufhängen von Nistkästen vorgesehen, so könnte dies in den beiden Gehölzstreifen (nördlich und südlich Plangebiet) umgesetzt werden.
5. Für die Fledermäuse ist es von essentieller Bedeutung, dass ihre traditionellen Flugrouten und Jagdhabitats nicht nur in ihrer Funktion erhalten bleiben, sondern dass auch eine Anbindung an benachbarte Lebensräume besteht. Durch das Vorhaben können sich Barrierewirkungen bzw. Veränderungen der Jagdhabitats ergeben. Eine geeignete Bepflanzung der Außenanlagen bzw. entlang der Verkehrsflächen (Zufahrt, Straße, Parkplätze) in lineare Anordnung (Leitlinie) bzw. in Baumgruppen (Jagdhabitat) kann eine Vernetzung unterstützen.

## 1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	10.010 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	8.510 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	206 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	644 m <sup>2</sup>
davon Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz	321 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	650 m <sup>2</sup>
davon Ausgleichsflächen (innerhalb Geltungsbereich)	Gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich
Ausgleichsflächen (außerhalb)	Gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich

## Anlagen

Anlage 1: Energiekonzept des Büros Renergie Allgäu e.V. vom 29.10.2020

Anlage 2: Artenschutzrechtliches Gutachten des Büros P. Harsch vom 01.02.2021

Anlage 3: Machbarkeitsstudie Aufstockung Einzelhandelsbetrieb Flurstück 75/9 von Graf Architekten GmbH vom 22.01.2021