

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Baulinienplanes „Margarethen-, Reichlin-,
Haggenmüller- und Bodmanstraße“

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

19.03.2020

09.10.2020

15.06.2021

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	2
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
	FNP / LP	2
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmanstraße“	2
1.2	Plangebiet	3
	Lage / Größe	3
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	4
	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung	4
	Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung	4
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	5
1.5	Umweltbericht	6
1.5.1	Einleitung	6
1.5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans	6
1.5.3	Wechselwirkungen	8
1.5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...	8
1.5.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
1.5.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	9
1.5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

1 Begründung

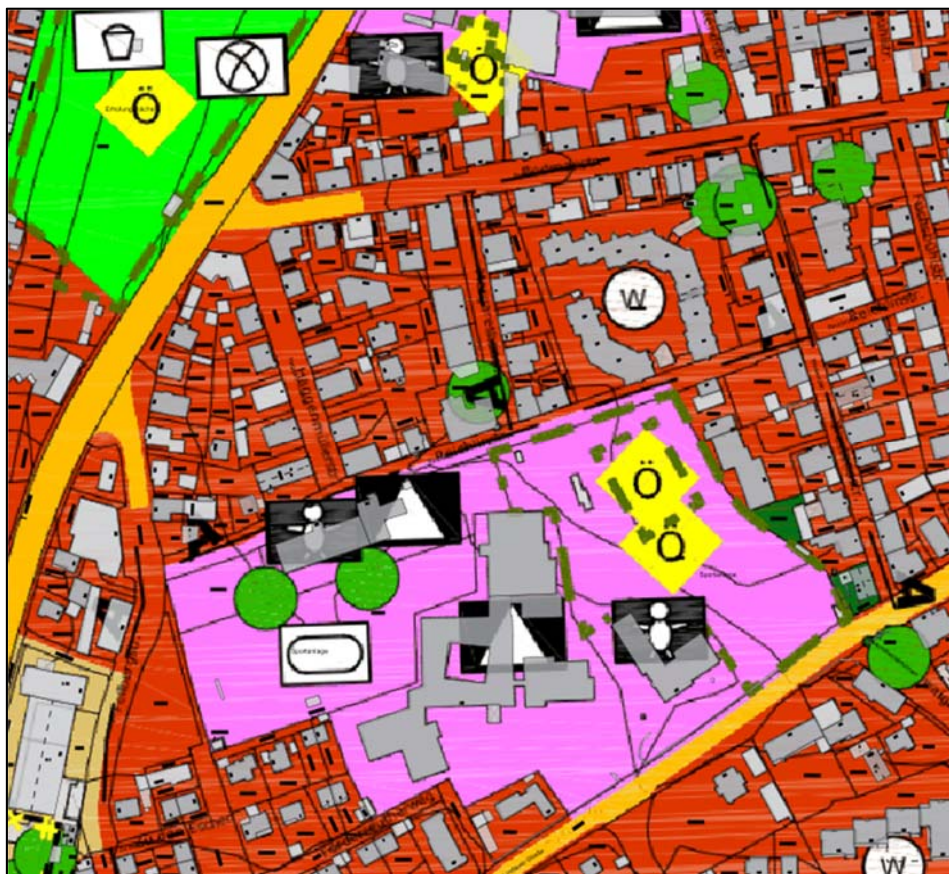
1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Südosten ist ein Punktbiotop dargestellt und die Hauptabwasserleitung verläuft durch die Margarethen- und Reichlinstraße.

Es handelt sich bei diesem Geltungsbereich nur um einen kleinen Ausschnitt, zudem ist der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Reichlinstraße:



Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmanstraße“

Der Baulinienplan setzt vordere und hintere Baugrenzen fest. Für die Gebäude in zweiter Reihe werden ebenfalls Baufenster festgesetzt. An der südlichen Margarethenstraße ist auch noch eine Vorgartenlinie festgesetzt. An der Ecke Margarethenstraße/Reichlinstraße ist Wohnbebauung und für die Grundstücke

Westseite Mitte Margarethenstraße ist Gewerbebebauung festgesetzt. Auslöser des damaligen Baulinienverfahrens waren zwei neue Bauvorhaben im Gebiet. Damals war das Gebiet ein Mischgebiet und zwei Firmen wollten sich vergrößern. Im Verfahren wurden zudem Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Bauten geprüft und entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Abbildung des Baulinienplans „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmanstraße“:



1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmanstraße“ wird im Süden durch die Reichlinstraße, im Norden durch die Bodmanstraße, im Westen durch die Haggenmüllerstraße und im Osten durch die Häuser Margarethenstraße mit Hausnummer 2-12. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 679 müNN bis ca. 688 müNN. Über hydrologische Besonderheiten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Ziel und Zweck der Bebauungsaufhebung

Zu den Aufgaben und Pflichten jeder Gemeinde gehört u.a. Bauleitpläne aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB). Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2020, welcher gerade vom Stadtplanungsamt erarbeitet wird, wird das vorhandene Baurecht im Stadtgebiet Kempten (Allgäu) auf seine Notwendigkeit, Aktualität und Zweckmäßigkeit geprüft. Der Baulinienplan „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmannstraße“ ist bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Der damalige Auslöser des Baulinienplans war vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende und neu Bauten zu schaffen. Das Planungsziel wurde teilweise erfüllt, aber es wurden auch danach noch einige Baugrenzen überschritten. Eine Aufrechterhaltung der Planung ist nicht weiter erforderlich, da sich die Bebauung auch mit § 34 BauGB steuern lässt.

Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Baulinienplans „Margarethen-, Reichlin, Haggenmüller- und Bodmanstraße“ nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet WA (§4 BauNVO) eingestuft. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und andere geltende Gesetzesgrundlagen einhalten (BayBO, Stellplatzsatzung, Lärmschutz etc).

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind auch außerhalb von Bebauungsplänen einzuhalten.

Die Prinzipien der Zugänglichkeit, Auffindbarkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen ist bei etwaigen weiteren Planungen und Entscheidungen zu beachten. Da bei der Aufhebung eines Plans keine Barrierefreiheit aktiv vorangetrieben werden kann, werden die Hinweise in eventuell neue Bebauungsplanungen einfließen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da diese Bereiche bereits entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt sind. Die vorhandenen Gebäude und Straßenverkehrsflächen bleiben im Bestand von der Aufhebung unberührt.

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 Maßnahme ist bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Aufhebung des Baulinienplans wird aktuelles Baurecht geschaffen und somit der Weg für moderne energiesparende und klimaschonende Bauformen gelegt.

1.5 Umweltbericht

1.5.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts

Die Aufhebung des Bebauungsplans wird durchgeführt, da größtenteils die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen und die Grundlage für eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB geschaffen werden soll.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen. Für einen Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen. Auf dem Areal findet kein planungsrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt.

1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans

Die Beschreibung des Bestandes und die Auswirkungen der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt schutzgutbezogen.

1.5.2.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen durch Verkehrsflächen und durch Wohnbebauung überbaut. Lediglich die Gärten sind unversiegelt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

1.5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es kein Oberflächengewässer. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans verändert sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich, sodass auch das Grundwasser nicht betroffen ist. Das gesamte Schutzgut ist nicht betroffen.

1.5.2.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird vor allem durch den Anteil an versiegelter Fläche geprägt und durch menschliche Benutzung beeinflusst. Ein Großteil der Fläche ist bereits versiegelt und selbst die Freifläche dient der Nutzung der Bewohner. Eine weitere negative Beeinflussung entsteht nicht durch die Aufhebung des Bebauungsplans, da nicht mit mehr versiegelter Fläche zu rechnen ist.

1.5.2.4 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsbelastungen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung statt.

1.5.2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Südosten befindet sich ein Biotop (Einzelbaum), der aber nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG keinen Schutzstatus genießt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen statt.

1.5.2.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist wesentlich von Verkehrsimmissionen betroffen. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. keine Verschlechterung der Immissionssituation statt.

1.5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht betroffen.

1.5.2.8 Kultur- und Sachgüter

In der Denkmalliste des bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege ist kein Boden- oder Baudenkmal aufgelistet. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Denkmäler betroffen.

1.5.3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der bestehende Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden bzw. sich durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans diesbezügliche Veränderungen ergeben werden.

1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans

Sollte der rechtskräftige Bebauungsplan nicht aufgehoben werden, ist davon auszugehen, dass die bereits bestehenden Nutzungen bestehen bleiben und sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändern wird.

1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen und als Folge der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich dabei nach § 14 BNatSchG.

Die Stadt Kempten (Allgäu) orientiert sich für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung am Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“.

Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Plangebiet im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Margarethen-, Reichlin-, Haggenmüller- und Bodmanstraße“ setzt bereits große Teile im Plangebiet als Straßenverkehrsflächen bzw. überbaubare Flächen fest, so dass sich hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt keine Veränderungen ergeben werden. Auf eine rechnerische Ermittlung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die geplante Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans entstehen keine Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. ist eine Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendig.