

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Baulinienplanes „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bach-  
schmid Dahier“

auf dem Terrain zwischen der Frühlingsstraße und dem  
Feilberg

- Teil II -

Begründung mit Umweltbericht

19.03.2020

09.10.2020

15.06.2021

21.10.2021

Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>2</b>
FNP / LP .....	2
Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ .....	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>5</b>
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung .....	5
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	5
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.1 Einleitung .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen         bei Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
<b>1.5.3 Wechselwirkungen .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei         Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...</b>	<b>9</b>
<b>1.5.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten         und Kenntnislücken.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>10</b>

## 1 Begründung

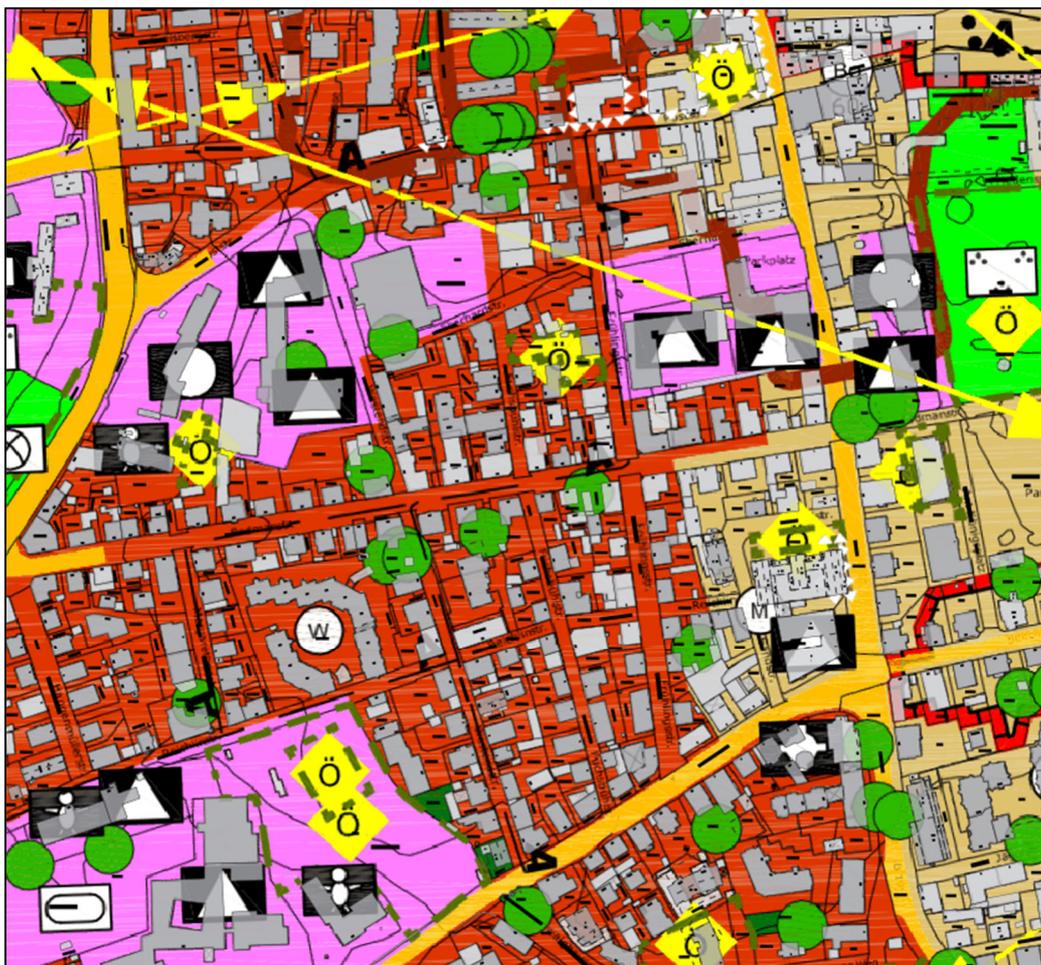
### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Vereinzelt sind Punktbiotope und ein amtlich kartiertes Biotop im Plangebiet dargestellt. Zudem ist der Hauptabwasserkanal in der Westendstraße und Bodmannstraße dargestellt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan nicht erforderlich.

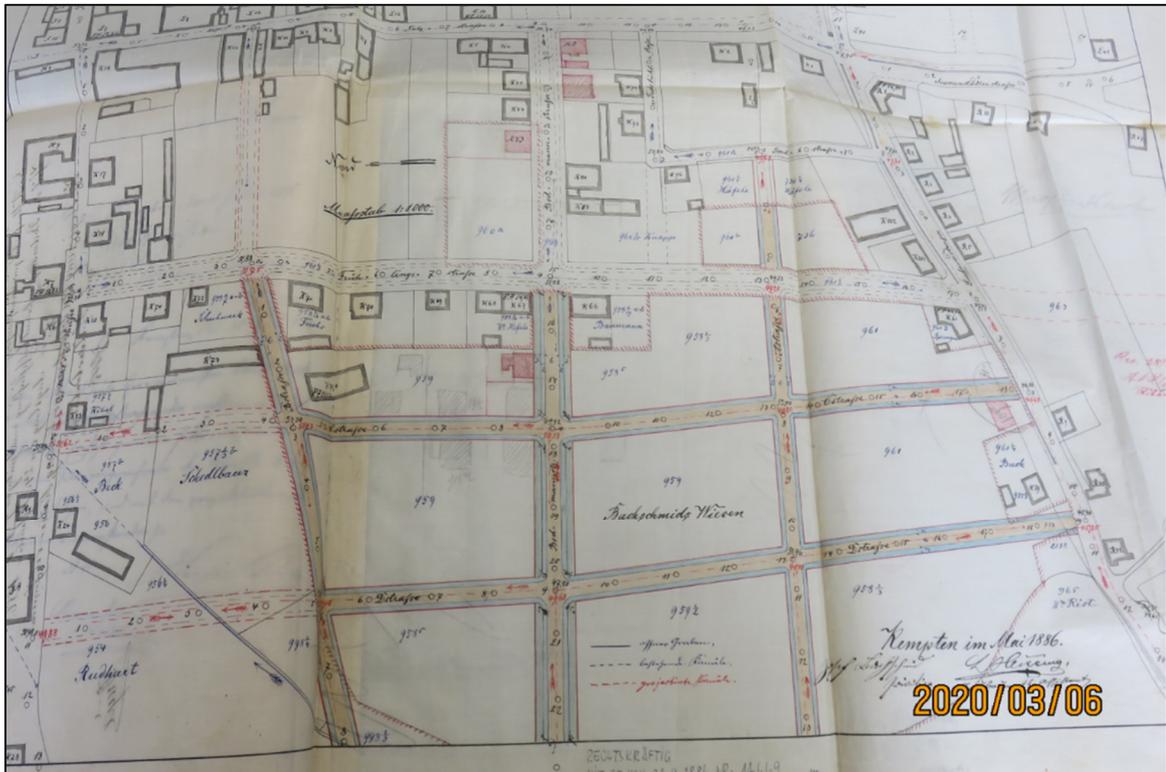
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich nördlich der Lindauer Straße:



### **Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“**

Bei dem Baulinienplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ mit Rechtskraftdatum vom 21.03.1888 gibt es eine Planzeichnung mit Baulinien, aber keine weiteren textlichen Vorgaben. Der Baulinienplan setzt erstmals Straßen fest in Form von Baulinien, es gibt größtenteils noch keine Bebauung im Gebiet.

Ausschnitt aus dem Baulinienplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“:



1889 wurde ein weiterer Baulinienplan Bodmanstraße für diese Straße aufgestellt. Dieser soll in Kürze aufgrund mangelnder Aktualität ebenfalls aufgehoben werden.

### **Bebauungsplan „Salzstraße-Süd“, rechtskräftig seit dem 26.09.1963**

Östlich vom Baulinienplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ gibt es den Bebauungsplan „Salzstraße-Süd“. Er ragt teilweise ins Plangebiet vom ehemaligen Baulinienplan im Bereich der Bodmanstraße und Frühlingsstraße. Der Bebauungsplan ersetzt die Baulinien, jedoch wird im neuen Plan ein ähnliches Planungsziel verfolgt.

Aktueller Katasterplan mit Bebauungsplan „Salzstraße-Süd“:



## 1.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Bebauungsplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid“ wird durch die Poststraße im Norden und die Lindauer Straße im Süden begrenzt. Im Westen bildet die Westendstraße die Grenze und im Osten wird das Plangebiet vorwiegend durch die Frühlingsstraße begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 59,7 ha.

### Topographische und hydrologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhengniveau von ca. 675 müNN bis ca. 680 müNN. Es gibt im Plangebiet kein Oberflächengewässer, über hydrologische Besonderheiten 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 „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ ist bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet, da teilweise die inneren Straßen leicht anders realisiert wurden (minimale Verschiebung) und somit auch die angrenzende Bebauung. Teilweise wurden die Gebäude auch nicht auf der Baulinie errichtet, sondern mit Abstand zur Straße. Es ist keine einheitliche Bebauung nach den Vorgaben vorzufinden.

### Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen, außer für die kleinen Bereiche in denen noch ein neuerer rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung wird der Bereich als Wohnbaufläche 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, Denkmalschutz, 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.

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Die Bodendenkmäler werden durch die Aufhebungssatzung nicht berührt und bestehen weiterhin fort. Die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind im Teil I des Bebauungsplans aufgeführt. Bei konkreten Bauvorhaben, welche Baudenkmäler betreffen ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sinnvoll. Entsprechende Bauvorhaben bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

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 Bauformen gelegt.

## **1.5 Umweltbericht**

### **1.5.1 Einleitung**

#### Kurzdarstellung des Inhalts

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll dem Rechnung getragen werden, dass größtenteils die Festsetzungen nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen und die Grundlage für weitere Planungs- und Entwicklungsschritte 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, Fläche, Wasser, 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 überwiegend 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 Gartenbereiche sind unversiegelt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans findet kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt.

### **1.5.2.2 Schutzgut Wasser**

Im Bereich des Plangebietes gibt es kein offenes Gewässer. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Wasser nicht betroffen.

### **1.5.2.3 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt. Durch die Aufhebung der Bauvorschriften wird nicht mehr Fläche verbraucht oder die vorhandene Fläche mehr belastet. Das Schutzgut Fläche ist durch die Aufhebung somit nicht betroffen.

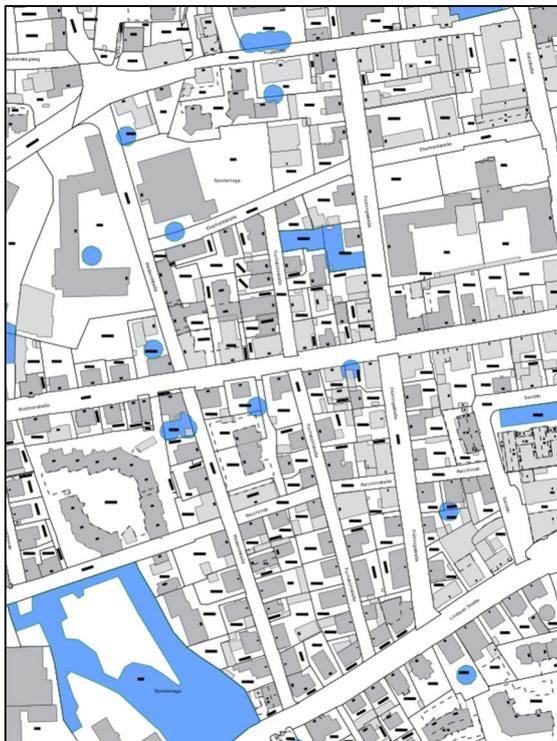
### **1.5.2.4 Schutzgut Klima / Lufthygiene**

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.

Ausschnitt Katasterplan mit dargestellten Biotopen in blau:



Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Plangebiet befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop und Einzelbiotope, welche aber keinen Schutzstatus nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG genießen.

Durch den Baulinienplan ist das Biotop und die Bäume nicht geschützt, so dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut bzw. eine Verschlechterung der Grünstrukturen stattfindet.

#### **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 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die folgenden Gebäude als Baudenkmäler aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans sind die Baudenkmäler nicht betroffen.

<b>Adresse</b>	<b>Bezeichnung</b>
Bodmanstraße 23	Etagenvilla
Reichlinstraße 5	Vorstadtvilla, Vorortvilla
Frühlingsstraße 5	Vorstadtvilla, Vorortvilla
Frühlingsstraße 3	Mehrfamilienhaus

#### Bodendenkmal

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Stiftsstadt Kempten. Die Aufhebung des Baulinienplans führt zu keiner Beeinträchtigung des Bodendenkmals.

### **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 Landschafts-

bildes 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 sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Für den Grundbesitz des Herrn Privatier Bachschmid Dahier“ 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.