

Stadt Kempten (Allgäu)

Aufhebungssatzung

des Baulinienplanes „Lenzfried“ entlang der  
Distriktsstraße Lenzfried-Kempten

- 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 „Lenzfried“ .....	2
Weitere rechtskräftige Bebauungspläne .....	3
<b>1.2 Plangebiet.....</b>	<b>4</b>
Lage / Größe.....	4
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung .....	4
Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung.....	4
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....</b>	<b>5</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>6</b>
<b>1.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Aufhebung des Bebauungsplans ...</b>	<b>8</b>
<b>1.5.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.5.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>9</b>
<b>1.5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>9</b>

## 1 Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 04.09.2009 ist der Geltungsbereich vom Baulinienplan vorwiegend als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die Lenzfrieder Straße ist als überörtliche Verkehrsfläche dargestellt und der Illerradweg/Allgäuradweg verläuft durch die Straße. Ebenfalls sind ein Bodendenkmal und Punktbiotope dargestellt.

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

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Lenzfrieder Straße:

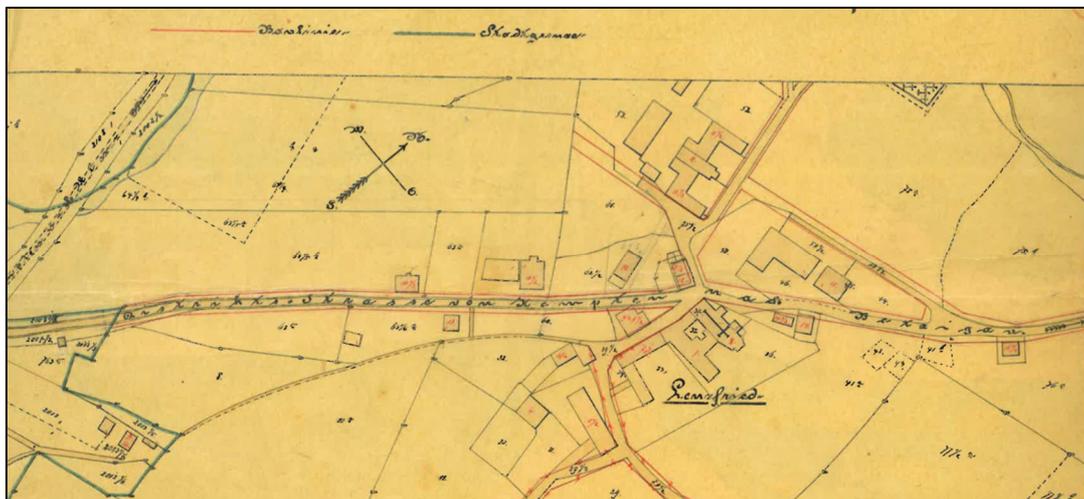


#### Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Lenzfried“

Der Baulinienplan „Lenzfried“, rechtskräftig seit dem 15.04.1899 gibt Baulinien entlang der Lenzfrieder Straße vor. Die Häuser sollen etwas abgerückt aber in

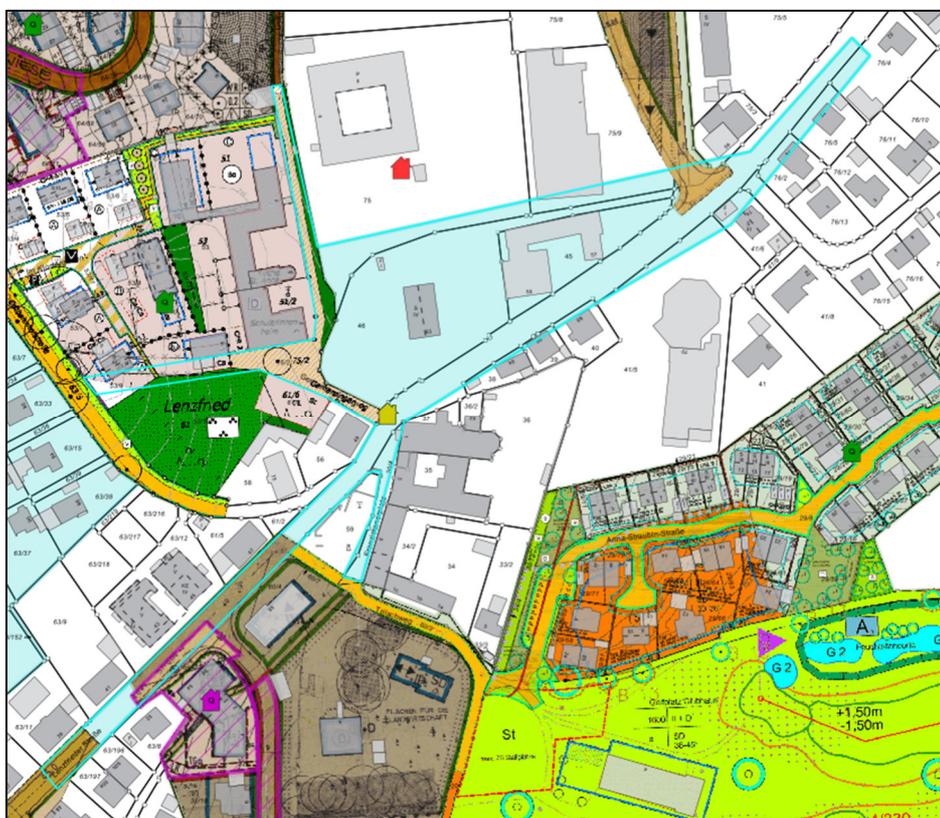
einer Linie parallel zur Straße errichtet werden. Zudem gibt es mehreren weitere Baulinien, welche an Nebenstraßen ausgerichtet sind.

Abbildung des Baulinienplans „Lenzfried“:



### Weitere rechtskräftige Bebauungspläne

Abbildung Katasterplan mit rechtskräftigen Bebauungsplänen im Bereich des Baulinienplans „Lenzfried“:



Im Laufe der Zeit sind zahlreiche weitere neuere Bebauungspläne in Teilbereichen vom damaligen Baulinienplan „Lenzfried“ entstanden“. Es handelt sich vorwiegend um Randbereiche. Diese Bebauungspläne gelten bisher und auch weiterhin bis sie eventuell aufgehoben werden oder eine neue Planung entsteht. Es handelt sich um die Bebauungspläne Nr. 7112 (Lenzfried Kloster), 713 (Ostbahnhof-/Henkelstraße), 716 (Schloßgut Lenzfried), 716-1 (Schloßgut Lenzfried, 1. Änderung) und 7110 (Golfplatz Lenzfried). Vorwiegend ist in den betroffenen Bereichen Verkehrsfläche festgesetzt.

## 1.2 Plangebiet

### Lage / Größe

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung für den Baulinienplan „Lenzfried“ wird im Norden durch das ehemalige Lenzfrieder Kloster abgegrenzt und die Lenzfrieder Straße und Franziskanerplatz im Süden begrenzt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einem Höhenniveau von ca. 720 müNN bis ca. 731,5 müNN. Über hydrologische Besonderheiten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor, es gibt kein Oberflächengewässer im Plangebiet.

## 1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

### Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufhebung

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 „Lenzfried“ ist bei näherer Betrachtung für das Plangebiet zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht weiter notwendig. Die Vorschriften sind veraltet, da keine tatsächliche einheitliche Bebauung nach den Vorgaben vorzufinden ist. Die Straßen sind insbesondere im Norden nicht umgesetzt worden und die Baulinien sind nicht komplett eingehalten.

### Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung

Das Gebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes vorwiegend nach § 34 BauGB als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Auf Grund der Eigenart der näheren Umgebung wird der Bereich teilweise als Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO) und teilweise 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, 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 Bebauungsplänen einfließen.

Im 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. Im Plangebiet befinden sich mehrere Baudenkmäler. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sinnvoll. Entsprechende Bauvorhaben bedürfen überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Die neueren Bebauungspläne gelten weiterhin und sind einzuhalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da diese Bereiche bereits entsprechend als gemischte Bauflächen bzw. Wohnbauflächen dargestellt sind.

## **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 die Festsetzungen größtenteils nicht mehr dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen.

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 Wohnbebauung sowie gemischte Bauten überbaut. Lediglich die Privatgärten 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 befindet sich kein Oberflächengewässer. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Schutzgut Wasser nicht betroffen.

### **1.5.2.3 Schutzgut Fläche**

Es handelt sich tendenziell um ein eher kleinräumiges Plangebiet von der Fläche. Durch die Aufhebung des Baulinienplans 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.

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 befinden sich drei Einzelbiotop (Bäume), die nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG keinen Schutzstatus genießen. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan sind 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. Als ortsbildprägend ist die denkmalgeschützte Kirche Sankt Magnus, Kirche St. Anna und das Landhotel Hirsch zu werten.

### **1.5.2.8 Kultur- und Sachgüter**

#### Bodendenkmal

In der Denkmalliste des bayerischen Landeamtes für Denkmalpflege ist das Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehemaligen Franziskanerklosters Lenzfried sowie des ehemaligen Franziskanerinnenklosters St. Anna“ aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Bodendenkmal nicht betroffen.

#### Baudenkmal

In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Gasthaus Hirschen, in der Lenzfrieder Straße 55 aufgeführt. Durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist das Baudenkmal nicht betroffen.

### **1.5.2.9 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.

### **1.5.3 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.

### **1.5.4 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 sind die meisten Bereiche im Anschluss nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan „Lenzfried“ 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.

### **1.5.5 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.

### **1.5.6 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.