An

Amt 61

Von

Amt 35

Ansprechpartner
Frau Barbara Urlberger

Telefon
3518

Telefax

Eingangsvermerk
Stadt Kempten (Allgäu)
- 1. Dez. 2021
Baureferat

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	35-Ur/	29.11.2021

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd":
Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach" zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach;
Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sachverhalt
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bunk erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und bedarf daher keiner Eingriffsregelung und keines Umweltberichts.

Das Planungsgebiet ist im FNP aktuell als Fläche für die Landwirtschaft mit Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei und zu einem kleinen Teil als Wohngebiet dargestellt. Der gültige Bebauungsplan Neuhausen Süd stellt eine Erwerbsgärtnerei sowie ein WA dar.
Auf dem Baugrundstück von ca. 7.700 m² sind insgesamt bis zu 58 Wohneinheiten geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich. Der FNP wird in diesem Bereich lediglich berichtigt.
Der vorgeschlagene Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.250 m². Im Norden, Süden und Westen grenzen Wohngebiete bzw. im Norden und Osten der Bleicher Bach und im Osten auch der Außenbereich an. Gehölzstrukturen finden sich entlang des Bachs.
In Bezug auf das Landschaftsbild ist die Fläche nach Abbruch der vorhandenen Gebäude strukturarm und ausgeräumt. Einziges prägendes Element ist der Bleicher Bach mit begleitendem, biotopkartiertem Gehölzsaum und naturnaher Böschung.

Die untere Naturschutzbehörde bezieht sich in ihrer Stellungnahme auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 17.12.2020.

Nach wie vor wird die starke Heraushebung der Erdgeschoßhöhen aus dem Bestandsgelände, so dass zum Bach hin eine stark verschattete Schlucht entsteht, als problematisch erachtet. Die starke Verschattung des Gewässers beeinträchtigt die biotopkartierte Begleitflora sowie die Lebensbedingungen für Gewässerfauna und -flora. Insbesondere im schmalsten Bereich des Grundstücks (siehe Schnitt B-B) kommt es zu einer starken Schluchtwirkung.
Die Festsetzungen zur Begrünung in diesem Bereich zielen darauf ab, die steile Böschung durch die Einbringung standortgerechter, gebietsheimischer Pflanzen naturnah zu stabilisieren.

Gemäß dem Titel „Grüne Mitte Neuhausen" wird der Freiraumgestaltung und -begrünung besondere Bedeutung im Neubaugebiet große Bedeutung beigemessen wird. Dächer und Fassaden werden naturnah begrünt. Die gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen sind gem. aktuellem Planungsstand noch nicht detailliert durchgeplant. Diese Planungen sind im

Verfahren weiter zu entwickeln. Gemäß vorgelegter Planung sind innerhalb des Bebauungsplangebiets 37 Baumpflanzungen geplant. Davon nur 4 Großbäume. Es wird angeregt, weitere Standorte für Großbaumpflanzungen zu prüfen.
Große Teile der privaten Freiflächen sind durch Tiefgaragen unterbaut. Für eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung, die einer grünen Mitte gerecht wird, ist für einen ausreichend mächtigen Bodenaufbau auf der Tiefgaragenabdeckung zu sorgen. Dieser ist bei den statischen Planungen für die Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Für die Begrünung des Bachufers erwarten wir eine biotopgerechte naturnahe Herangehensweise. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich müssen mit standortgerechtem, autochthonem Pflanz- und Saatgut erfolgen. Die gem. Planung angedachten Einbauten im Uferbereich (Plattform und Stufen) sind mit der unteren Naturschutzbehörde sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Der Erhalt von vorhandenen Großbäumen am Bach wird begrüßt. Wir empfehlen, den Zustand der zu erhaltenden Bäume durch einen Gutachter prüfen zu lassen, damit die Bäume im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Für die Oberflächenentwässerung von Regenwasser und Einleitung in den Bleicher Bach sollte eine naturnahe Variante mit Mulden und offenen Rinnen gewählt werden.

Für das Planungsgebiet gibt es verschiedene artenschutzrechtliche Belange, die im Gutachten von Hr. Harsch vom August 2020 zusammengefasst sind. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind sowohl bei den bereits laufenden Abbrucharbeiten wie auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem städtebaulichen Vertrag zu berücksichtigen.

Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend
Schutzgebiete sind in dem von der Planung betroffenen Bereich nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend
Gesetzlich geschützte Biotope sind zum Teil in dem räumlichen Geltungsbereich vorhanden. Bei dem vorhandenen Bleicher Bach handelt es sich um ein Biotop, welches teilweise als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert wurde. Bei dem geschützten Teil handelt es sich um das Biotop feuchte bis nasse Hochstaudenfluren, dieser Teil macht 2% der gekennzeichneten Fläche aus. Im Umgriff des Bebauungsplanes sind diese gesetzlich geschützten Hochstaudenfluren nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend
Bezüglich des strengen Artenschutzes liegt eine umfassende Untersuchung des Büros Harsch vom August 2020 vor. Es ist die Betroffenheit von Fledermäusen und geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben liegt bereits vor. Durch die Aufnahme sämtlicher Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von artenschutzrechtlichen Betroffenheiten für Fledermäuse und Brutvögel ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Straftatbeständen ausgeschlossen.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend
Festgesetzte Ausgleichsflächen werden durch den BPlan zwar nicht berührt. Östlich angrenzend, bachaufwärts befinden sich Ausgleichsflächen für den BPlan „Neuhausen – Ost".

Zu: Wasserwirtschaftliche Themen
Die Abhandlung und Vorabstimmung der wasserwirtschafltichen Themen ist in den Entwurf des Bebauungsplanes bereits eingearbeitet. Da das Wohngebiet über eine Strecke von etwa

150 m direkt an den Bleicher Bach angrenzt, kommt den Maßnahmenzum Schutz und der Pflege des Gewässers eine hohe Bedeutung zu.
Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese liegt bereits vor. In Ergänzung zur Genehmigung der Gewässerbenutzung wird darauf hingewiesen, dass **die neu herzustellende Einleitungsstelle für das Regenwasser naturnah auszugestalten ist. Die Uferböschung ist nach Abschluss der Arbeiten zu renaturieren.**
Grundsätzlich ist für alle Maßnahmen an der Uferböschung sowie für neu aufgebaute Böschungen auf standortfremde Pflanzen sowie auf künstliche Verbauungen zu verzichten. Die Begrünung der Böschungen darf ausschließlich mit zertifiziertem, gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut erfolgen. Die bestehenden natürlichen Böschungen sind zu erhalten und nicht durch Aushub oder anderes Bodenmaterial zu überschütten. Der Bach mit den Uferböschungen ist während der Bauzeit durch einen Bauzaun vor Verunreinigung und mechanischen Schäden zu schützen. Diese Punkte werden in den Grünordnungsfestsetzungen geregelt.

Hinweise zur Grünordnung
Durch die Unterbauung großer Flächen im Wohngebiet mit Tiefgaragen wird die Versickerungsleistung des Bodens eingeschränkt. Es ist daher wichtig, dass alle Freiflächen im Wohngebiet, auch die unterbauten Flächen, durch Minimierung der Versiegelung und Vegetation in Bezug auf das Rückhaltevermögen optimiert werden.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch Flachdächer mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten sind. Die Dachbegrünung dient dem Rückhalt von Niederschlagswasser, der Klimaregulierung und bietet Nahrungs- und Lebensraum für Insekten.
Im Sinne der städtebaulichen Idee „Grüne Mitte Neuhausen" sollte auch eine Begrünung der Fassaden in den Freiflächengestaltungsplänen berücksichtigt werden. Auch diese dient dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Baukörper.
All diese Themen sind bei der Erstellung und Prüfung der Freiflächengestaltungspläne besonders zu berücksichtigen.

Abschließende Zusammenfassung
Mit den Festsetzungen das Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüne Mitte Neuhausen" besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.
Die naturschutzfachlichen Belange wurde ausreichend berücksichtigt

Urlberger