

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

07.04.2022

Inhaltsverzeichnis

|                |   |           |
|----------------|---|-----------|
| <b>1</b> ..... | <b>Begründung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1.1</b>     | <b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....                     | <b>3</b>  |
|                | FNP / LP .....  | 3         |
|                | Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan.....                | 3         |
|                | Beschleunigtes Verfahren .....                                      | 3         |
| <b>1.2</b>     | <b>Plangebiet</b> .....   | <b>4</b>  |
|                | Lage / Größe .....  | 4         |
|                | Topographische und hydrologische Verhältnisse .....                 | 4         |
| <b>1.3</b>     | <b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b> .....      | <b>4</b>  |
|                | Städtebauliche Situation - Bestand.....                             | 4         |
|                | Erfordernis der Planung.....  | 4         |
|                | Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung ..... | 5         |
|                | Städtebaulicher Entwurf .....                                       | 6         |
|                | Art und Maß der baulichen Nutzung.....                              | 6         |
|                | Bauweise und überbaubare Flächen.....                               | 8         |
|                | Stellplätze, Tiefgarage und Nebenanlagen .....                      | 9         |
|                | Verkehrsflächen und Wegerecht.....                                  | 9         |
|                | Führung v. unterirdischen Versorgungsanlagen u. – leitungen .....   | 10        |
|                | Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....          | 11        |
|                | Private Grünflächen .....   | 11        |
|                | Immissionsschutz.....   | 11        |
|                | Höhenlage baulicher Anlagen .....                                   | 12        |
|                | Denkmalschutz .....   | 12        |
|                | Örtliche Bauvorschriften .....                                      | 15        |
|                | Abstandsflächen.....  | 16        |
| <b>1.4</b>     | <b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b> .....         | <b>17</b> |
| <b>1.5</b>     | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>        | <b>17</b> |
|                | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....                        | 17        |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Grünordnung.....                      | 18        |
| Besonderer Artenschutz .....          | 20        |
| <b>1.6 Kenndaten der Planung.....</b> | <b>22</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. Flurstück 75 und 75/8 sollen zu einem Grundstück vereinigt werden. Die neue Wohnanlage auf diesem Vorhabengrundstück 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 **des Flurstückes** 75/2 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 diesen Teilbereich **ist eine** private Grünfläche 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 **8.525 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 **somit** 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 **10.013 m<sup>2</sup>** und überplant große Teile der Flurstücke 75 und 75/8, **sowie einen schmalen** Streifen der westlich gelegenen **Flurstückes** 75/2, 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 **727,5 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

**Die Planung ist zur städtebaulichen Neuordnung des aufgegebenen Geländes der Maria-Ward-Schule und zur Realisierung der Ziele des im Juli 2021**

beschlossenen Innenentwicklungskonzepts der Stadt Kempten (Allgäu) erforderlich. Durch die Schließung der Schule 2016 entstand eine ca. 9.133 m<sup>2</sup> große Brachfläche in der Mitte des Ortsteils Lenzfried, welche gemäß Innenentwicklungskonzept der Stadt Kempten neu überplant werden soll. Die Nachnutzung von verfügbaren Innenbereichsflächen ist der Neuausweisung von Bauland vorzuziehen. Die Stadt Kempten hat deswegen die betreffenden Flächen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Gerhardingerweg“ überplant. Der Geltungsbereich war bis auf sehr kleine Anteile bisher unbeplant. Der für Bebauungspläne allgemein geltende Planungshorizont von sieben Jahren ist überschritten, eine Neuplanung ist deshalb auch aus diesem Grund gerechtfertigt.

Lenzfried's Ortsmitte besteht teilweise aus einer Mischung von Wohn- und gewerblicher Bebauung sowie aus Anlagen für kirchliche Zwecke und anderen Nutzungen. Das ehemalige Schulgelände befindet sich hinter der ersten Reihe des Wettmannsberger Weges und der Lenzfrieder Straße und liegt laut unterer Immissionsschutzbehörde für ein Reines Wohngebiet ausreichend ruhig. 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“. Ziel ist des deswegen, auf dem Vorhabengrundstück ebenfalls Wohnbebauung zu entwickeln.

Aufgrund der aktuell in Kempten vorherrschenden Wohnraumknappheit, wird das neue Wohngebiet relativ dicht geplant. Die Wohnraumknappheit in Kempten zeigt sich u.a. durch das Wachstum der Kemptener Bevölkerung. Zwischen 2010 und 2020 gab es einen Bevölkerungszuwachs von 5.443 Einwohnern. Laut Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung bewerben sich bei der Stadt aktuell ca. 800 Personen um eine Wohnung. Bei der Baugenossenschaft Kempten sind es 807 Bewerber, bei Sozialbau und BSG ist die Anzahl noch höher. Die städtebaulichen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 und § 1a BauGB werden hierbei erfüllt.

Die Aufstellung des vBP dient der Stärkung der intakten Lenzfrieder Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Der Vorhabenträger plant auf Flurstück 75 den Bau von 59 Wohneinheiten. Entsprechend dem Nachverdichtungsvolumen sollen zudem die erforderlichen Stellplätze in der unter der Wohnanlage geplanten Tiefgarage geschaffen werden.

### **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 Grundstück 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 ge-

plante 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 **im Norden durch einen ein fünfgeschossigen und im Süden durch einen viergeschossigen Hochpunkt** 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 Höhenentwicklung 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 pri-

vaten 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. Um die Überschreitung der zulässigen GRZ **ökologisch** 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 39 Bäume verschiedener Wuchsklassen neu gepflanzt und 22 Bäume gefällt, womit das Grundstück deutlich aufgeforstet wird.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die neuen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile **ähnlich hoch** 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 **qualitativ gute** Ausblicke sowie Lichteinfall und Besonnung ermöglicht. Entlang des Quartierplatzes wurden zwei Hochpunkte im Süden und im Norden in **vier. bzw. fünfgeschossigen** Gebäudeteilen positioniert. Diese Hochpunkte sind **teilweise** 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 drei 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 Herrn Eisenlauer beauftragt ein Belichtungsgutachten zu erstellen. **Das Belichtungsgutachten vom 21.04.2021 bescheinigt im Gesamtergebnis, dass das Vorhaben ausreichende** Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet.

~~-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 **laut dem zukünftige Belichtungsgutachten vorgehend**, 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 und ein Parkplatz für Fahrräder gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung und gemäß Festsetzung in der Planzeichnung 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 Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Wettmannsberger Weg. 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. **Laut Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 13.08.2021 ist die Einmündung zum Wettmannsberger Weg übersichtlich und leistungsfähig herstellbar. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet ist auch zu Spitzenstunden unproblematisch.**

### 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. Laut Stellplatznachweis des Vorhabenträgers vom 28.11.2020 und gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kempten sind 79 reguläre Stellplätze erforderlich.

Zusätzlich sind 8 Besucherstellplätze (10 % von den 79 regulären Stellplätzen) nachzuweisen. Der Bebauungsplan sieht insgesamt 106 Tiefgaragenstellplätze vor. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen.

Der Angriffsweg der Feuerwehr findet ebenfalls über die private Verkehrsfläche statt. Laut Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 09.03.2021 und 21.06.2021 sind die Regelquerschnitte der Angriffswege und die Bemessungen der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen ausreichend groß bemessen.

Es ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge der Müllabfuhr auf das Vorhabengrundstück einfahren. Für die Müllabfuhr und für Fahrzeuge der Post, Kurier- und Schneeräumungsdienste sowie ggf. für kleinere Möbeltransporte gibt es einen Wendebereich nahe der nördlichen Grundstücksgrenze. Laut Email des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten vom 17.02.2021 sind die Regelquerschnitte und die Bemessungen der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen für die großen Fahrzeuge der Abfallentsorgung ausreichend groß bemessen.

### 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.

Bezüglich der mit „A“ gekennzeichneten Wege räumt der Vorhabenträger der Öffentlichkeit ein umfassendes Geh- und Fahrrecht ein. Bezüglich der mit „B“ gekennzeichneten Wege räumt der Vorhabenträger der Öffentlichkeit ein Gehrecht ein. In dieses Gehrecht sind allerdings auch Wegerechte für Fahrräder, Tretroller etc. miteingeschlossen.

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

Oberirdische Versorgungsleitungen sind im Hinblick auf Frostsicherheit und andere technische Gründe, sowie aufgrund der dichten Bebauung nicht zulässig. Die Führung von Versorgungsleitungen wurde im Vorfeld mit den Kemptener Kommunalunternehmen abgestimmt.

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. Das Vorhabengrundstück grenzt unmittelbar an den Gerhardingerweg an. Weil bis auf Höhe des Grundstückes jedoch kein öffentlicher Kanal im Gerhardingerweg liegt, ist das Grundstück nicht unmittelbar erschlossen.

Flurstück 53/12 Gemarkung Sankt Mang grenzt direkt an die öffentliche Ostbahnhofstraße an, in der ein öffentlicher Kanal auf Höhe des Grundstückes

liegt. Somit ist dieses Grundstück erschlossen und hat damit ein Anschlussrecht. Das Vorhabengrundstück ist als sogenanntes „Hinterliegergrundstück“ von dem Flurstück 53/12 Gem. Sankt Mang u.a. aufgrund des jüngst dinglich gesicherten Leitungsrechts bzgl. Entsorgungsleitungen (URNr. H 2315/21 v. 06.10.2021 Notar W. Hofmann, Kempten) ein erschlossenes Grundstück geworden, dass somit ein Anschlussrecht hat.

Vor diesem Hintergrund und laut Stellungnahme der Kemptener Kommunalunternehmen besteht für das Vorhabengrundstück nun ein Anschlussrecht und die Erschließung ist nun hinsichtlich der öffentlichen Entwässerungseinrichtung gesichert.

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

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser muss vorrangig am Ort des Anfalls versickert werden, damit Niederschlag so natürlich wie möglich in den Boden eindringen kann. Die untere Wasserrechtsbehörde hat mit Genehmigungsbescheid vom 24.09.2021 das Vorhaben unter Auflagen genehmigt. Der Genehmigungsbescheid wurde als Anhang dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die Erschließung ist somit im Hinblick auf Niederschlagswasser gesichert.

### **Private Grünflächen**

Am Westrand des Geltungsbereichs werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randbegrünung festgesetzt. Das Niederschlagswasser kann u.a. in den unversiegelten Bereichen über die belebte Bodenzone versickern und trägt so zur Neubildung von Grundwasser bei.

### **Immissionsschutz**

Die untere Immissionsschutzbehörde hatte u.a. am 29.06.2021 eine Stellungnahme abgegeben und wurde als Angang dem Bebauungsplan hinzugefügt. Gegen das Vorhaben und den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

### Straßenverkehrslärm

Durch den in der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 01.03.21 nicht berücksichtigten Wegfall des landwirtschaftlichen Gebäudes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 46, Gemarkung Sankt Mang, haben sich die Immissionen durch den Verkehrslärm an den nächstgelegenen Südfassaden des Vorhabens um 2-9 dB(A) erhöht. In den für die Beurteilung relevanten Obergeschossen liegt die Erhöhung bei 2-3 dB(A). Der im Reinen Wohngebiet zur Tageszeit geltenden Orientierungswert (50 dB(A)) wird an der Südfassade des südöstlich gelegenen Baukörpers um bis zu 3 dB(A), im obersten Geschoss des Punkthauses um 2 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum treten noch um 1,3 höhere Pegel und damit Überschreitungen des Orientierungswertes von 40 dB(A) um bis zu 4 dB(A) auf. Da die Grenzwerte der 16.BImSchV eingehalten werden und es sich bei der geplanten Bebauung um einen innerstädtischen Bereich handelt, in dem aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände etc. nicht realisiert werden können, könnten die punktuell auftretenden Überschreitungen

gen der Orientierungswerte unserer Ansicht nach toleriert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen in Form erhöhter Schalldämmmaße der Außenbauteile oder schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sind nicht erforderlich.

#### Gewerbelärm

Die gemäß DIN 18005 bzw. TA-Lärm für Reine Wohngebiete geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte können in beiden Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich nicht um eine „heranrückende Wohnbebauung“, die zu Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe führt.

Gegen den Bebauungsplan werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken erhoben.

#### **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**

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Wohnblocks in einem denkmalfachlich sehr sensiblen Gebiet zwischen den beiden barocken Klosteranlagen im Kemptener Stadtteil Lenzfried. Bei beiden historischen Gebäudekomplexen sowie einem weiteren Gebäude handelt es sich um Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Sie sind wie folgt in der Denkmalliste der Stadt Kempten aufgeführt:

*Ehem. Franziskanerinnenkloster St. Anna, zweigeschossige Dreiflügelanlage mit Zwerchhäusern, Hauptbau im Kern 1647/49, Umbau im 19. Jh., Südflügel 1899 verbreitert; ehern. Klosterkapelle St. Anna, kleiner Saalbau mit eingezogener Apsis und Dachreiter, erbaut 1647, erneuert 1733; zugehöriger Nordabschnitt der barocken Klostermauer mit Blendbögen.*

*Ehem. Franziskanerkloster, dreigeschossige schlichte Anlage bestehend aus einem an die Kirche angefügten Dreiflügelbau und einem nach Süden anschließenden Trakt, 1683 von Hans Mayer und 1765/67 von Joseph Galier errichtet, im 19. Jh. z. T. verändert; Klostermauer auf der Ostseite, 18. Jh.*

*Ehem. Franziskanerklosterkirche jetzt kath. Pfarrkirche St. Magnus, im Kern spätgotischer Saalbau miteingezogenem, polygonal schließendem Chor, 1463-*

66 errichtet, Dachtragwerk im Chor, 1464 (dendro.dat), Dachtragwerk im Langhaus, 1466 (dendro.dat ), Umbau und Erweiterung nach Westen, 1683 durch Hans Mayer, Josephskapelle nördlich am Langhaus, 1688, im nördlichen Chorwinkel quadratischer Turm aus Natursteinmauerwerk mit oktagonalem Obergeschoss und geschwungener Haube mit Laternenaufsatz, 1892/93 nach Plänen von Hugo von Höfl; mit Ausstattung.

Gasthaus zum Hirschen, zweigeschossiger Satteldachbau mit Korbbogenportal, bez. 1727.



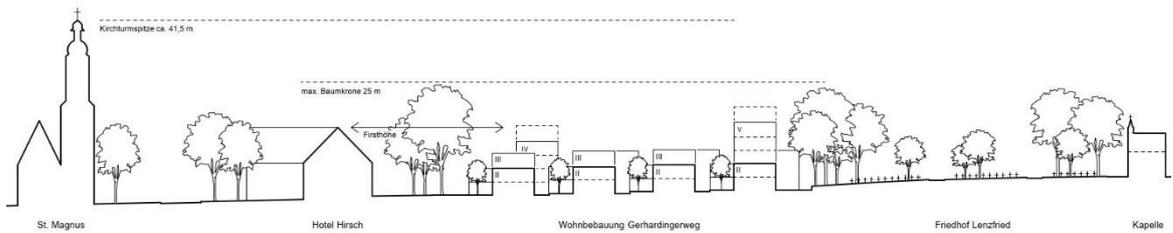
Abbildung 1: Planausschnitt vom Urkataster des Ortskerns Lenzfried in Kempten (Allgäu), o.M.

Wie insbesondere der beigefügte Planausschnitt des Urkatasters zeigt, bilden die spätmittelalterliche Kirche St. Magnus sowie die beiden Klosteranlagen des 17. Jh. die Keimzelle des Ortes Lenzfried und prägen dessen Ortskern bis heute. Es handelt sich hierbei um eine besonders herausgehobene Situation, stellt doch das Vorhandensein von gleich zwei Klosteranlagen in unmittelbarer Nachbarschaft einen kulturhistorischen Sonderfall und ein in dieser speziellen Konstellation einmaliges Denkmalumfeld mit besonderer Bedeutung für die Stadtgeschichte Kemptens dar.

Aus der vorgenannten Konstellation ergibt sich die Verpflichtung, dass alle geplanten Neubaumaßnahmen im direkten Umfeld der Klosteranlagen in besonderem Maße auf diese Rücksicht nehmen müssen und sich in Gestaltung und Maßstäblichkeit in die Umgebungsbebauung einfügen. Im Rahmen der denkmalfachlichen Bewertung jeder Planung innerhalb des betrachteten Gebietes wurden somit folgende Punkte untersucht:

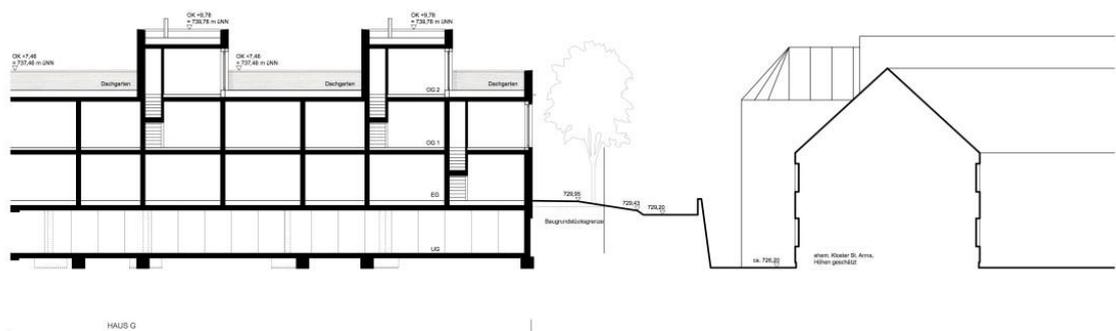
- Höhenentwicklung
- Kubatur/Dachform
- historische Blickbezüge/Achsen

Das Vorhaben vermeidet übermäßige Kontraste in Höhe und Kubatur. In enger Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten wurde ein Wettbewerbsverfahren ausgelobt und eine zukunftsfähige Planung in den Bereichen Hochbau und Freianlagen entwickelt.



**Abbildung 2: Systemschnitt (Höhendarstellung) in Nord-/Südrichtung, o.M.**

Das Vorhaben befindet sich auf einem Hinterlieger-Flurstück und wird deswegen durch die Gebäude der ersten Reihe (Nahversorger, Hotel Hirsch, usw.) größtenteils verdeckt. Sichtbar sind die beiden Hochpunkte der Anlage, welche sich höhenmäßig in die bebaute Umgebung und auch im Hinblick auf die umliegenden Bäume einfügen. Der südliche Hochpunkt wurde in Abstimmung mit dem BLfD auf vier Vollgeschosse reduziert und so an die Firsthöhe des Landhotels Hirsch angeglichen. Der Kirchturm Sankt Magnus bleibt mit großem Abstand das höchste Gebäude vor Ort.



Schnitt B-B zu St. Anna

**Abbildung 3: Schnitt (Höhendarstellung) in Ost-/Westrichtung am Gerhardingerweg, o.M.**

Damit das Vorhaben, die Klosteranlage St. Anna denkmalfachlich nicht beeinträchtigt, wurde die südlichste der fünf westlichen Gebäudezeilen komplett entfernt. In Abstimmung mit dem BLfD wurden in einem weiteren Schritt die westlichen Giebelenden der beiden verbleibenden südlichen Gebäudezeilen auf zwei Geschosse reduziert und das Vorhaben so an die First- und Traufhöhen des Einzeldenkmals St. Anna angeglichen.

In einem aufwendigen und langwierigen Prozess haben sich Vorhabenträger und Stadt für Flachdächer entschieden. Die begrünten Flachdächer ermöglichen u.a. wertvolle Speichermöglichkeiten für Niederschlagswasser und zusätzlichen Lebensraum für Insekten. Laut Stellungnahme des BLfD vom 05.05.2021 steht eine moderne Formensprache den Zielen des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich entgegen. Im Hinblick auf das historische Umfeld sind die Flachdächer deshalb ein tragbarer Kompromiss, welcher aufgrund der aufgeführten Vorteile getroffen wurde.

Die Sichtachse vom Gerhardingerweg Richtung Süden auf Sankt Magnus und Richtung Südwesten auf das Franziskanerinnenkloster St. Anna bzw. Richtung Berge wird nicht wesentlich beeinträchtigt. Sankt Magnus wird teilweise durch

das Einzeldenkmal Landhotel Hirsch verdeckt. Eine zusätzliche Verschlechterung der Sichtbarkeit durch das Vorhaben kann nicht festgestellt werden. Die Sichtachse vom Wettmannsberger Weg auf St. Anna und Sankt Magnus wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt. St. Anna wird bereits durch den Nahversorger Edeka und das bestehende Schulgebäude verdeckt. Die Sicht auf Sankt Magnus wird nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der Blick von der Lenzfrieder Straße auf St. Anna und Sankt Magnus bleibt aufgrund der Lage des Vorhabens unverändert.

## **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 ~~Gärten/Innenhöfe 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 wird hier auf dem Wege einer örtlichen Bauvorschrift sichergestellt.

Entlang der Flurstücksgrenzen zu den Flurstücken **75/9, 75/13, 46 und 73** sind nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Entlang der Flurstücksgrenze zu den Flurstücken **75/2, 75/7 und 75/8** 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 **unverstellte** 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 Ausrundungen 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:

Das Belichtungsgutachten des Büros Eisenlauer, Architektur und Stadtplanung vom **21.04.2021** weist nach, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 Abstandflächen 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

Wie im Rahmen der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 21.12.2020 und 13.08.2021 sowie in der Stellungnahme der Abteilung 664 Stadtgrün vom 28.01.2021 thematisiert, hat der Baumerhalt oberste Priorität. Die zu erhaltenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs werden in der Planzeichnung festgesetzt. Die Berücksichtigung eines fachgerechten Baumschutzes nach DIN 18920 sowie die Einbindung einer baumschutzfachlichen Bauleitung wurde in der Satzung zum B-Plan festgesetzt. Eine besondere Bedeutung kommt der ökologisch wertvollen, ortsprägenden sowie biotopkartierten Baumreihe an der Grenze zum Flurstück Nr. 73 zu.

Es gibt am Nordrand aber auch zahlreiche Bäume außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Friedhofs der katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Magnus auf Flurstück 73. Diese Bäume stehen meist in einer Reihe weniger 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt auf freier Fläche. Es ist davon auszugehen, dass die Wurzelsysteme der Bäume weit in das benachbarte Grundstück reichen. Um eine Beeinträchtigung dieses Nachbargrundstückes zu vermeiden, haben Vorhabenträger und Pfarrkirchenstiftung mögliche Schadensersatzansprüche bei Beschädigung und Verlust der Bäume untereinander vertraglich geregelt. Sowohl Vorhabenträger als auch Pfarrstiftung haben schriftlich erklärt keine Schadensersatzansprüche gegen die Stadt geltend zu machen.

Ein großer Teil des Baumbestandes auf dem Vorhabengrundstück fällt unter den Schutz der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des Baumbestands in der Stadt Kempten vom 22.03.2021 und ist zu erhalten.

Der Baumbestand im Inneren des Grundstücks, einige Randbäume sowie die Bäume auf dem bestehenden Edeka-Parkplatz müssen zur Realisierung der Planung gefällt werden. Für die nach Verordnung geschützten Bäume im BPlan-Umgriff, die bereits im Baumschutzplan zur Fällung eingetragen sind, wird laut unterer Naturschutzbehörde die Fällgenehmigung im Bauvollzug erteilt. Sollten im Zuge des Bauvollzugs weitere Fällungen notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen. Die randlich vorhandenen Bäume im Norden und Süden des Grundstücks werden erhalten.

Durch die beengte Situation zwischen Bebauung bzw. Erschließungsflächen und Baumbestand ist davon auszugehen, dass im Bereich der Erschließungsflächen sowie der Baugrube für die Tiefgarage am nördlichen Rand des Baugrundstücks Wurzeln der zu erhaltenden Bäume angetroffen werden. Auch für die Herstellung von Gebäuden und Außenanlagen im Süden des Grundstücks sind Grabungsarbeiten im Wurzelbereich der Bäume notwendig. Da die Schädigung, Abgrabung oder Überbauung von Wurzeln zum Absterben des gesamten Baumes oder von Teilen des Baumes führen kann und dadurch zur Einschränkung der Verkehrssicherheit, sind im Zuge der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese wurden im Baumschutzplan vom 29.07.2021 und im Durchführungsvertrag verbindlich festgehalten.

Lediglich bei dem Ahornbaum (Nr. 4 im Baumschutzplan), welcher sich im Bereich der im Norden geplanten Feuerwehr-Wendefläche befindet und für die große Fichte (Nr. 21 im Baumschutzplan) im Süden des Vorhabengrundstücks, scheint der Erhalt aus fachlicher Sicht schwierig. Im Wurzelschutzbereich des

Ahorns werden ca. 60 cm Oberboden abgegraben. Die Fichte ist ein Flachwurzler und aus diesem Grund stärker gefährdet. Im Wurzelschutzbereich dieser Bäume wird ein Wurzelsuchgraben erstellt, welcher Aufschluss darüber geben wird, in welchem Umfang in den jeweiligen Wurzelraum eingegriffen wird. Da die Bäume auf dem Friedhofsgrundstück, welches dem Außenbereich zuzurechnen ist, nicht unter den Schutz der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des Baumbestandes in der Stadt Kempten (Allgäu) vom 22.03.2021 fallen, wäre im Falle einer späteren Fällung des Ahorns keine Fällgenehmigung im Sinne der Verordnung erforderlich.

Aufgrund der Verordnung zur einstweiligen Sicherstellung des Baumbestandes in der Stadt Kempten (Allgäu) vom 22.03.2021 wird im Rahmen der Bebauungsplanung der geschützte Baumbestand, der durch das Vorhaben betroffen ist, näher in Augenschein genommen: Auf der Grundlage des vorgelegten Baumschutzplanes müssen insgesamt 26 Bäume gefällt werden. Hiervon sind 10 gemäß der Verordnung geschützt (Nr. 17, 18, 19, 28, 42, 43, 46, 47, 48, 51). Für die zu fällenden geschützten Bäume wird im Bauvollzug (Baugenehmigungsverfahren) eine Befreiung von den Verboten der o. g. Sicherstellungsverordnung durch die untere Naturschutzbehörde notwendig.

Gemäß der Planzeichnung wird aufgrund der 38 neu zu pflanzenden Gehölze verschiedener Wuchsklassen eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets gewährleistet: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden 15 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse I und am Ostrand von Flurstück Nr. 75 fünf zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse II festgesetzt. Innerhalb der eingefriedeten und teilweise begrüneten Innenhöfe, werden insgesamt 19 zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse III festgesetzt. Bei Bäumen der Wuchsklasse III 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. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Hecke mit vier Abschnitten festgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte hier eine möglichst naturnahe Hecke aus heimischen Arten mit mindestens zwei Pflanzreihen entwickelt werden.

Die Bilanz zwischen zu fällenden und zu pflanzenden Bäumen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf Grund des geschützten Baumbestandes und der neu zu pflanzenden Bäume und der zu begrünenden nicht überbaubaren Flächen, sowie der festgesetzten Grünfläche 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.

In Rücksprache mit der Abteilung Stadtgrün 664 wurde eine Pflanzliste festgesetzt. Mit dieser besteht laut Stellungnahme der uNB vom 13.08.2021 Einverständnis. In dieser sind nicht nur Wildarten, sondern auch andere Bäume 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.

Gemäß Durchführungsvertrag ist für die zwei Phasen Hochbau und Freianlagen zum Schutz des Baumbestandes jeweils ein Baumschutzzaun zu errichten. Bodenauf- und Bodenabtrag müssen im Wurzelbereich der Bäume ausschließlich mit dem Saugbagger durchgeführt werden, um 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 wo immer Wurzeln beschädigt werden die Behandlung durch einen Wurzelvorhang festgesetzt. Beim Arbeiten im und am Kronen- und Wurzelbereich, z.B. bei Erdarbeiten (Baugrube) und der Herstellung der Freianlagen ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) gemäß Durchführungsvertrag einzubinden.

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. **Aufgrund des im Vorhabengebiet vermuteten Artenspektrums an Vögeln und Fledermäusen werden verschiedene Quartierstypen mit Mengenangaben zur Installation an bestehenden Bäumen bzw. an den Fassaden der geplanten Gebäude festgesetzt. Die Installation der o. g. Ersatzquartiere ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zusammen mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen geeignet, die Auslösung der o. g. artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden und ist daher zwingend umzusetzen.**

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 Anord-

nung (Leitlinie) bzw. in Baumgruppen (Jagdhabitat) kann eine Vernetzung unterstützen.

## 1.6 Kenndaten der Planung

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| Geltungsbereich  | 10.013 m <sup>2</sup>                |
| Wohnfläche   | 8.525 m <sup>2</sup>                 |
| Öffentliche Verkehrsfläche                                 | 206 m <sup>2</sup>                   |
| Private Verkehrsfläche                                     | 652 m <sup>2</sup>                   |
| davon Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz | 321 m <sup>2</sup>                   |
| private Grünfläche   | 630 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.

Anlage 4: **Gehölzwertermittlung** betreffend die an das Vorhabengrundstück nördlich angrenzenden Bäume auf dem Grundstück FINr. 73 des Baumsachverständigen Meyers Baumpflege vom 29.03.2021.

Anlage 5: Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 29.06.2021

Anlage 6: Amt für Tiefbau und Verkehr, Stellungnahme vom 13.08.2021

**Anlage 7: Untere Wasserrechtsbehörde, Genehmigungsbescheid vom 24.09.2021**

**Anlage 8: Belichtungs-/Besonnungsgutachten des Büros Eisenlauer – Architektur und Stadtplanung vom 21.04.2021**