

Stadt Kempten (Allgäu)

6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Südlich Bleicher Bach“

Nr. 604-6
im Bereich zwischen den Straßen Neuhausen und
An der Schmiede und dem Bleicher Bach

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB;
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung
Anlagen

23.07.2020
23.09.2021
17.02.2022
01.06.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	FNP / LP	3
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	4
	Beschleunigtes Verfahren	4
1.2	Plangebiet	5
	Lage / Größe	5
	Topographische und hydrologische Verhältnisse sowie Baugrund	5
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
	Städtebauliche Situation - Bestand	5
	Erfordernis der Planung	6
	Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	6
	Städtebaulicher Entwurf	6
	Art der baulichen Nutzung	8
	Maß der baulichen Nutzung	8
	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen	9
	Stellplätze und Tiefgaragen	9
	Nebenanlagen	10
	Öffentliche Verkehrsflächen	10
	Private Verkehrsflächen	10
	Führung von oberirdischen o. unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	11
	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
	Private Grünflächen	11
	Immissionsschutz	12
	Höhenlage baulicher Anlagen	12
1.4	Örtliche Bauvorschriften	12
	Dachform und Dachneigung	12

Firstrichtung	13
Dachbegrünung	13
Solar- und/oder Photovoltaikanlagen.....	13
Fassadengestaltung	13
Einfriedungen.....	13
Geländeveränderungen und Stützmauern	13
Werbeanlagen	14
Abstandsflächen	14
1.5 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	14
Energiekonzept	15
1.6 Biotope / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung.....	15
Biotope	15
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	15
Grünordnung	16
Artenschutz	16
1.7 Wasserwirtschaftliche Themen	18
Anlagen an Gewässern	18
Gewässerrandstreifen.....	19
Gewässerausbau	19
Gewässerunterhaltung	20
Gewässerbenutzung.....	20
Überschwemmungsgebiet	20
1.8 Kenndaten der Planung	20
Anlagen.....	21

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan (FNP) von 04.09.2009 ist Flurstück 867 größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft (Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei) und zu einem kleineren Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Flurstück 1002 ist ausschließlich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das neue Wohngebiet auf den Flurstücken 867 und 1002 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 die Landwirtschaft zeigt. Die städtebauliche Entwicklung wird jedoch nicht beeinträchtigt. Die städtebauliche Entwicklung wird im Hinblick auf den extrem starken Bedarf an Wohnraum durch das neue Wohngebiet sogar gefördert. Der FNP wird deshalb in diesem Fall auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

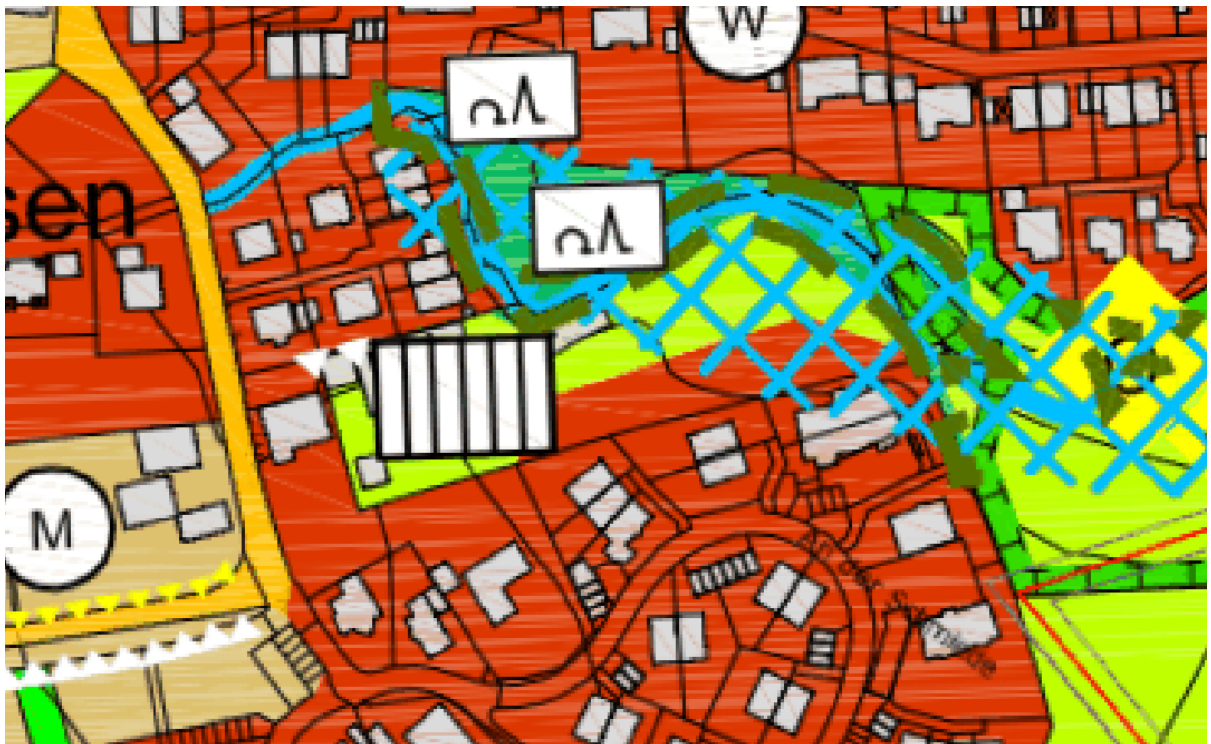


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Kempten (Allgäu) 04.09.2009, o.M.

Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich Bleicher Bach" treten im Geltungsbereich des Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne „Neuhausen-Süd“ und 1. Änderung zum Bebauungsplan „Neuhausen-Süd“ (beide Pläne mit der Nummer 604) außer Kraft. Der für Bebauungspläne allgemein geltende Planungshorizont von sieben Jahren für die aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne ist überschritten, eine Neuplanung ist deshalb gerechtfertigt.

Für den Geltungsbereich waren bisher auf Flurstück 1002 und einen kleinen Teilbereich von Flurstück 867 allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dem restlichen Großteil von Flurstück 867 war als Art der baulichen Nutzung eine Erwerbsgärtnerei festgesetzt.

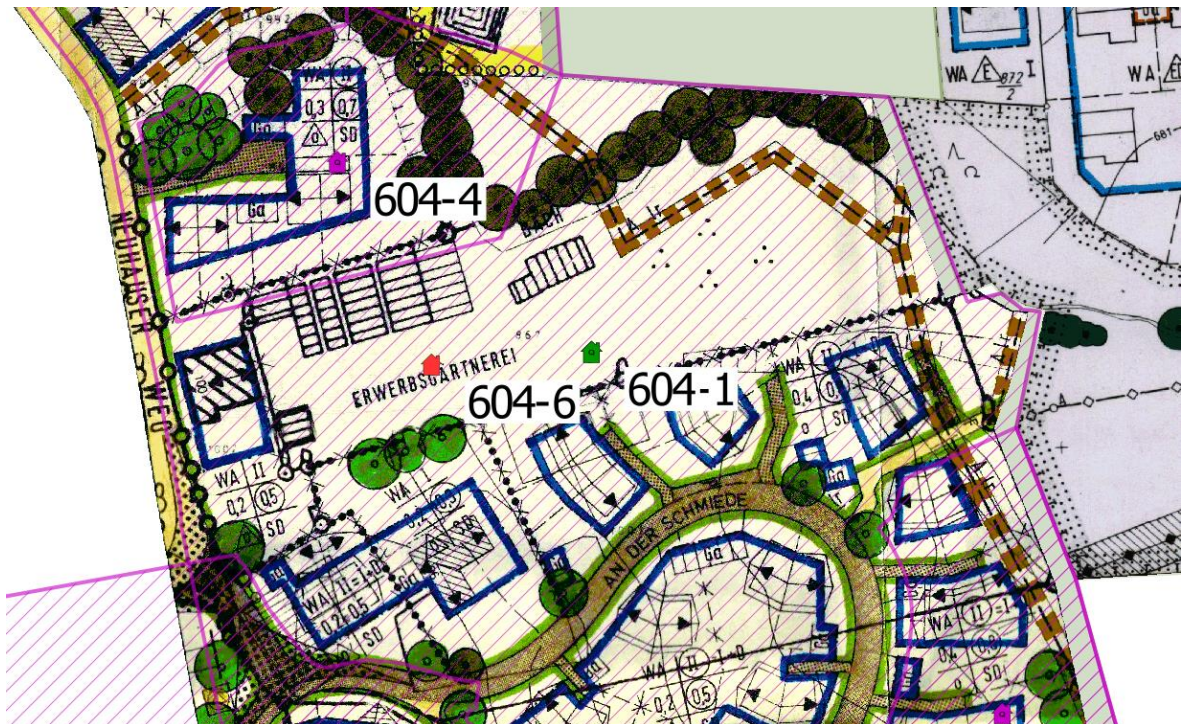


Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungspläne „Neuhausen-Süd“ und „1. Änderung Neuhausen-Süd“, o.M.

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 unterschreitet die Flächenvorgabe von 20.000 m² (Grundfläche) gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Mit der Planung wird der Innentwicklung 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 damit verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung ei-

ner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Neuhausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Bleicher Bach“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.250 m² und überplant die Flurstücke 867 und 1002 der Gemarkung Sankt Lorenz. Der Geltungsbereich umfasst zudem in Teilen die öffentliche Verkehrsfläche „Neuhausen“ auf Flurstück 1030/5 der Gemarkung Sankt Lorenz.



Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild Stadt Kempten (Allgäu) 2021, o.M.

Topographische und hydrologische Verhältnisse sowie Baugrund

Das Gelände liegt topografisch zwischen 686,50 m ü. NHN und 674,50 m ü. NHN und fällt von der Straße Neuhausen Richtung Osten zum Bleicher Bach/Ortsrand ab.

Zur Beurteilung des Baugrundes liegt eine Baugrunduntersuchung des Büros ICP vom 02.08.2019 vor, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Auf dem Areal befand sich vormals die Gärtnerei Bunk. Die Gärtnereigebäude wurden Ende 2020 bzw. Anfang 2021 abgebrochen. Im Osten befindet sich der Bleicher Bach und an dessen Uferböschung Baumbestand.

Die Umgebung ist größtenteils geprägt von Wohnbebauung. Während größere Anteile der südlichen Bebauung Neuhausens erst in den letzten 15 Jahren entstanden ist, so stammt die restliche Bebauung größtenteils aus den 60er und 70er Jahren, welche meist aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kurzen Hausreihen besteht. Darüber hinaus gibt es in Neuhausen auch einige Mehrfamilienhäuser. Die Baugebiete östlich und südwestlich der Straße Neuhausen sind mit Bebauungsplänen und zwar als allgemeine Wohngebiete (WA) überplant. Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand, welcher durch den Bleicher Bach definiert wird.

Erfordernis der Planung

Die Planung ist zur städtebaulichen Neuordnung eines aufgegebenen Betriebsgeländes der Gärtnerei Bunk und zur Realisierung der Ziele des im Juli 2021 beschlossenen Innenentwicklungskonzepts der Stadt Kempten (Allgäu) erforderlich. Durch die Aufgabe der Gärtnerei entstand eine ca. 7521 m² große Brachfläche in der Mitte des Ortsteils Neuhausen, 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) „Südlich Bleicher Bach“ überplant. Der für Bebauungspläne allgemein geltende Planungshorizont von sieben Jahren ist überschritten, eine Neuplanung ist deshalb auch aus diesem Grund gerechtfertigt.

Neuhausen's Ortsmitte besteht fast ausnahmslos aus Wohnbebauung. 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 Neuhauser Ortsstruktur und schafft neuen Wohnraum. Mit der neuen Planung sollen insgesamt 58 Wohneinheiten mit 8 Mehrfamilienhäusern festgesetzt werden. 4 dieser Mehrfamilienhäuser sollen, ggf. abhängig von den Vorlieben der jeweiligen Käufer auch als Doppelhäuser ausgebildet werden. Im Osten des Geltungsbereichs wird ein quartiersbezogener Kinderspielplatz innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung

Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung auf einem bereits bebauten Areal. Das geplante Wohngebiet erfordert die Überplanung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Das vorher als Erwerbgärtnerei genutzte Flurstück wird den aktuellen Bedürfnissen Neuhausens nach zusätzlicher Wohnraum angepasst und wird damit wieder städtebaulich in die Umgebung integriert.

Aufgrund seiner zentralen und dennoch ruhigen Lage eignet sich das Grundstück gut für die geplante Wohnbebauung. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er in eine bislang unbebaute 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 Ergänzung zu dieser schaffen. Allgemeines Ziel der Stadt Kempten (Allgäu) es darüber hinaus, Wohnraum für die Bevölkerung Kemptens zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich, ökologisch 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 58 Wohneinheiten geplant. Die Wohngebäude sind 3 Geschosse hoch mit Ausnahme des östlichen Mehrfamilienhauses, welches 4 Geschosse aufweist. Unterhalb der Wohngebäude befinden sich 2 Tiefgaragen. Um den Geländeunterschied zu den im Süden anschließenden Nachbargrundstücken ebener bzw. harmonischer zu gestalten, wird das Vorhabengrundstück im Ostteil teilweise um mehrere Meter aufgeschüttet. Ungefähr mittig durch das Grundstück ist von Westen nach Osten eine private Verkehrsfläche vorgesehen, welche die Wohngebäude die östliche Tiefgarage und den Spielplatz erschließt. Die westliche Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe direkt von der Straße „Neuhausen“ aus erschlossen. Entlang der privaten Verkehrsfläche sind 11 oberirdische Besucherstellplätze und 6 Fahrradabstellflächen angeordnet. Die Wohngebäude sind jeweils von Privatgärten umgeben. Richtung Osten und Norden hin zum Bleicher Bach werden Terrassen in das steil abfallende Gelände eingezogen. Der quartiersbezogene Spielplatz am Ostende des Grundstücks wird durch einen Fußweg erschlossen. Im Rahmen des Kemptener Gestaltungsbeirates gab es die Idee neben dem Spielplatz, am Bleicher Bach, innerhalb des Biotops eine Aussichtsplattform einzuplanen. Aufgrund der fehlenden Aussicht bzw. fehlender städtebaulicher Attraktivität und aufgrund wasserwirtschaftlicher und naturschutzrechtlicher Themen, wurde die Plattform in Abstimmung mit dem Vorhabenträger aber wieder aus der Planung entfernt.



Abbildung 4: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan, o.M.



Abbildung 5: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansicht Haus D, o.M.

Art der baulichen Nutzung

Das neue Reine Wohngebiet (WR) ist zentral im durch Wohngebiete geprägtem Ortskern Neuhausens an der Straße Neuhausen positioniert. Die Baugebiete östlich und südwestlich der Straße Neuhausen sind mit Bebauungsplänen als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Das Vorhabengrundstück bildet aufgrund seiner Tiefe von ca. 180 m ein eigenständiges sehr ruhiges Wohnquartier. Welches bereits durch einen relativ geringen Anteil an gewerblicher Nutzung gestört werden würde. Das neue Wohnquartier wird deswegen anders als die benachbarten Baugebiete als Reines Wohngebiet festgesetzt.

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 oben geschilderten ruhigen Lage 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 wird als verträglich angesehen und bleibt hiervon unbeachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,43 überschreitet den laut § 17 BauNVO festgesetzten Orientierungswert von 0,4. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 hält die Orientierungswerte von 1,2 gemäß § 17 BauNVO ein.

Zwar weisen die umliegenden überplanten Baugebiete teilweise eine geringere GRZ und GFZ auf. Allerdings wurden die seit längerer Zeit bestehenden Bebauungspläne bereits 1982 bzw. 1984 und 2004 rechtskräftig. Auch fügt sich das neu geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Kubatur in die bebaute Umgebung ein. Die Abstandsflächen i.S.d Art. 6 BayBO werden laut Email vom 12.07.2021 der unteren Baubehörde eingehalten. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach gewahrt. Aufgrund des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. BauGB) ist die hier festgesetzte Dichte angemessen.

Es wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse und maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die neuen Gebäude ähnlich hoch sind, wie die bestehende, umliegende Bebauung. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Höhe in die bebaute Umgebung ein. Die Geschossigkeit ist an den neuen Geländeverlauf und im Hinblick auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung angepasst.

Die aufgrund der Terrassengeschosse teilweise wechselnden Gebäudehöhen werden im Bebauungsplan im Sinne von allgemeinen Obergrenzen (10,50 m, 13,50 m) festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um 50 cm überschreiten. Durch die im vBP festgesetzten Gebäudehöhen können die konkreten Gebäude allerdings nicht erschöpfend ausdefiniert werden. Die Gebäudehöhen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Schnitte deshalb weiter konkretisiert und ausdefiniert. Die in der Planzeichnung dargestellte maximale Anzahl an Vollgeschossen und die maximal festgesetzte Gebäudehöhe beziehen sich auf die jeweilige Baugrenze in welcher sich die Festsetzung befindet. Die Höhenentwicklung ist an den neuen Geländeverlauf und im Hinblick auf ein Einfügen in die Umgebungsbebauung angepasst.

Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Bauweise für das Reine Wohngebiet Einzelhäuser bzw. beim nördlichen Haus B und bei den Häusern B1 und B2 Einzelhäuser und Doppelhäuser fest. Baugebiete mit der Festsetzung offene Bauweise bzw. zusätzlich dazu Einzelhäuser und Doppelhäuser existieren südlich und nördlich des Vorhabengrundstückes. Südwestlich des Vorhabens wurden Hausgruppen festgesetzt. Insgesamt fügt sich das neue Vorhaben hinsichtlich seiner Bauweise in die es umgebenden Baugebiete ein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei beinhalten die Baugrenzen die geplanten Wohngebäude, sowie Terrassen und Balkone.

Die nicht überbaubaren Flächen sind größtenteils als Gartenflächen, bzw. wo vorgegeben als private Verkehrsflächen, Fußwege, oder Besucherstellplätze anzulegen. Die Aufteilung der verschiedenen nicht überbaubaren Flächen definiert sich anhand des VEP. Um eine durchgängige Durchgrünung zu gewährleisten sind die Gartenflächen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Stellplätze und Tiefgaragen

Laut Stellplatznachweis des Vorhabenträgers vom 08.07.2021 und gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kempten sind 64 reguläre Stellplätze erforderlich. Zusätzlich sind 7 Besucherstellplätze (10 % von den 64 regulären Stellplätzen) nachzuweisen. Der Bebauungsplan sieht 67 Tiefgaragenstellplätze und 11 Besucherstellplätze entlang der privaten Verkehrsfläche vor. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen. Die westliche Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe direkt von der Straße aus erschlossen. Die östliche Tiefgarage wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist vorne im Einfahrtsbereich zur Straße Neuhausen eine Aufstellfläche für die Müllabfuhr festgesetzt. Außerdem sind für jedes Haus Aufstellflächen für Fahrräder bis maximal 7 m² und Bereiche für Mülltonnen bis maximal 4 m² zulässig. Die jeweiligen Flächen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und entsprechen dessen Flächenbedarf.

Außerdem sind pro Wohneinheit im Erdgeschoss Garten- und Gerätehäuschen sowie kleinere Gartenmöbel und Holzlager bis insgesamt 7 m² Grundfläche und maximal 2,30 m Firsthöhe zulässig. Die Größe und Anzahl von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird durch maximale Grundflächen und Gebäudehöhen begrenzt. Die Anzahl der Nebenanlagen wird durch die Anzahl der Wohneinheiten mit Erdgeschossanteil begrenzt.

Darüber hinaus wird innerhalb der privaten Grünflächen ein Spielplatz für den Gemeinbedarf gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanung festgesetzt.

Durch die Beschränkungen in Größe und Anzahl der verschiedenen Nebenanlagen wird einer übermäßigen Bebauung vorgebeugt und eine angemessene Durchgrünung des Vorhabengrundstücks sichergestellt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Neuhausen. Laut dem Amt für Tiefbau und Verkehr Kempten ist die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Straße Neuhausen und die Einfahrt auf das Vorhabengrundstück ausreichend groß dimensioniert.

Aufgrund der zukünftig ausfahrenden Anwohner und deren potentieller Einfluss auf die Straße Neuhausen, wurde ein Teil der Straße Neuhausen vorsorglich ebenfalls überplant und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen öffentliche Verkehrsflächen für den Bereich der Zufahrt und Abfahrt zur Straße Neuhausen festgesetzt.

Private Verkehrsflächen

Auf den Flurstücken 867 und 1002 wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, welche alle Wohngebäude, die Besucherstellplätze und die östliche Tiefgarage erschließt. Laut Stellplatznachweis des Vorhabenträgers vom 08.07.2021 und gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kempten sind 64 reguläre Stellplätze erforderlich. Zusätzlich sind 7 Besucherstellplätze (10 % von den 64 regulären Stellplätzen) nachzuweisen. Der Bebauungsplan sieht 67 Tiefgaragenstellplätze und 11 Besucherstellplätze entlang der privaten Verkehrsfläche vor. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachgewiesen. Die westliche Tiefgarage wird über eine Zufahrtsrampe direkt von der Straße aus erschlossen.

Der Angriffsweg der Feuerwehr findet ebenfalls über die private Verkehrsfläche statt. Laut Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz vom 12.04.2021 sind die Regelquerschnitte und die Bemessungen der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen ausreichend groß bemessen.

Es ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge der Müllabfuhr vorne an der Straße Neuhausen halten und die Mülltonnen von der hierfür vorgesehenen Aufstellfläche zum Fahrzeug transportiert werden. Bei einem Ortstermin mit der Firma Dorr am 25.03.2020 wurde allerdings geprüft und bestätigt, dass deren Fahrzeuge der Müllabfuhr auch notfalls von der Straße Neuhausen in die geplante Verkehrsfläche von 5 m Breite rückwärts einfahren könnten.

Für Fahrzeuge der Post, Kurier- und Schneeräumungsdienste sowie ggf. für kleinere Möbeltransporte gibt es einen Wendebereich vor der östlichen Tiefgarage. Laut Email des Architekturbüros Oberhauser sind die Regelquerschnitte und die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen für Kurierfahrzeuge, Fahrzeuge der Post oder Fahrzeuge zur Schneeräumung ausreichend groß bemessen.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Führung von Versorgungsleitungen wurde im Vorfeld mit den Kemptener Kommunalunternehmen abgestimmt und hierüber eine Stellungnahme des KKV erstellt. Oberirdische Versorgungsleitungen sind demnach nicht zulässig. Im Bereich der Zufahrt an der Straße Neuhausen ist ein Zählerschacht vorzusehen. Die Unterversorgung im Erschließungsgebiet ist privat. Nach vorliegender Planung ist Schacht 25227 zu verlegen.

Im östlichen Grundstücksteil verläuft eine Abwasserleitung von Norden nach Süden. Mit dem KKV wurde besprochen, dass der Verlauf dieser Abwasserleitung aufgrund des Vorhabens möglicherweise verändert werden muss. Zwischen Vorhabenträger und KKV wurde abgestimmt, dass die mögliche Änderung erst während der Herstellung der Baugrube, bzw. während der hierauf folgenden Bauabschnitte festgelegt wird.

Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der 2 Tiefgaragen sind größere Anteile des Grundstücks unterbaut und ein Versickern des Niederschlagswassers ist deswegen teilweise nicht möglich. Laut Bodengutachten erschweren außerdem teilweise Geschiebemer-

gel ein Versickern von Niederschlagswasser auch auf den unversiegelten Grundstücksteilen. Unverschmutztes Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen, Dachflächen und Grünflächen soll deswegen gedrosselt in den Bleicher Bach abgeleitet werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass das unbelastete Niederschlagswasser getrennt vom Abwasser abgeleitet wird. Aufgrund der Tiefgaragen, wurde die unterirdische Ableitung der oberirdischen Ableitung vorgezogen. Im Ostteil des Grundstücks fängt ein Retentionsteich das gesammelte Niederschlagswasser auf und leitet dieses dann gedrosselt in den Bleicher Bach weiter. Bei den Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Feinsedimente und/oder gewässergefährdende Stoffe in den Bach eingetragen werden. Durch diese Festsetzung soll die Wasserqualität des Bleicher Baches geschützt werden.

Private Grünflächen

Im Ostteil des Vorhabengrundstücks wird zwischen dem WR und dem Bleicher Bach, entlang der Uferböschung eine private Grünfläche festgesetzt. Entlang des Bleicher Baches verläuft ein kartiertes und geschütztes Biotop, welches durch die Festsetzung privater Grünflächen im Ostteil des Grundstücks bewahrt und ökologisch aufgewertet werden soll. Hierzu werden gemäß Planzeichnung der biotopkartierte Gehölzsaum und der naturnah gewachsene Uferbereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen direkt am Bleicher Bach soll unverändert erhalten bleiben. Die sich weiter oben befindende Uferböschung wird durch die Baumaßnahme aufgeschüttet, terrassiert und neu bepflanzt. Damit eine biotopgerechte Bepflanzung gewährleistet wird, sind für beide Bereiche Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Darüber hinaus wird ein quartiersbezogener Spielplatz festgesetzt. Gemäß Bauordnungsrecht ist für das geplante Wohngebiet ein Spielplatz erforderlich. Dieser soll aufgrund der für den Zweck schönen Lage am Ostrand des Wohngebiets, nahe des Bleicher Baches positioniert werden.

Immissionsschutz

An den Westfassaden der an der Straße gelegenen Mehrfamilienhäuser werden die in der DIN 18005 für Reine Wohngebiete festgesetzten Orientierungswerte um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die ausschließliche Ausrichtung von Schlafzimmern zur Straße wird daher als ungünstig beurteilt. Die Orientierung von zum Lüften erforderlichen Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern zu den der Straße nicht zugewandten Fassaden wird empfohlen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zur Tiefgarage 1 ruft an der Nordwest-Fassade des angrenzenden Einfamilienhauses Überschreitungen des zur Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes auf. Da sich an dieser Gebäudeseite jedoch keine Fenster von Aufenthaltsräumen und damit keine Immissionsorte nach TA-Lärm befinden, ist die Planung unter nachfolgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Rampenbereiche der Tiefgaragen sind vollständig einzuhausen.
- Regenrinnen und Tore müssen im überdachten Rampenbereich untergebracht werden.
- Der Belag des Zufahrtsweges zur westlich gelegenen Tiefgarage ist lärmarm auszuführen

Höhenlage baulicher Anlagen

Festgesetzt werden für jedes Gebäude Erdgeschoßfertigfußbodenhöhen über NHN als Höchstwert, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens in den maßgeblichen Teilen der Grundrisse. Hiermit wird gewährleistet, dass sich die Gebäude am geplanten Geländeverlauf 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 geplanten Geländeverlaufs mehrere Höhenlagen gibt. Als Bezugspunkt für die o.g. Höhenfestsetzungen ist das Deutsche HauptHöhenNetz 2016 (DHHN 2016) maßgeblich.

1.4 Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung

Gemäß Planzeichnung und gemäß der jeweiligen überbaubaren Fläche werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3° bzw. im Westteil an der Straße Neuhausen Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-45° festgesetzt. Die Flachdächer haben den Vorteil, dass sie sich begrünen lassen. Im Hinblick auf die bebaute, eher satteldachgeprägte Umgebung fügen sich die Wohngebäude dennoch insgesamt ein.

Firstrichtung

Gemäß Planzeichnung wird für die festgesetzten Satteldächer vorne an der Straße Neuhausen die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt. Wie auch bei den Flachdächern entspricht der Bebauungsplan hierbei den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher bei den Satteldächern eine entsprechende Firstrichtung vorsieht.

Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer tragen zur ökologischen Aufwertung des Grundstücks bei. Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind Flachdächern deshalb grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Solar- und / oder Photovoltaikanlagen

Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Um eine möglichst ruhige und harmonische Gestaltung der Dächer zu ermöglichen, sollen die Anlagen vom öffentlichen Raum aus jedoch nicht wahrgenommen werden können.

Fassadengestaltung

Bereits während der Behandlung im Gestaltungsbeirat hatte der Vorhabenträger klargestellt, dass es sich um ein Vorhaben handelt, welches Klima- und Naturschutz überdurchschnittlich stark gewichtet. Mit der Festsetzung der Fassadengestaltung in den örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass die Fassaden entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Planung errichtet werden.

Einfriedungen

Entlang der Nord-, Süd- und Ostgrenze des Geltungsbereichs und entlang der Straße Neuhausen sind nicht blickdichte Zäune bis maximal 1,40 m Höhe sowie Hecken bis maximal 1,60 m Höhe zulässig, dabei sind die Sichtfelder an der Einmündung der privaten Straße auf die Straße Neuhausen zu beachten. In diesen Bereichen sind Einfriedungen bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Ansonsten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht blickdichte Zäune und Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Die festgesetzten Maximalhöhen und Qualitäten stellen sicher, dass die geplante Wohnanlage nicht von einer übermäßig hohen und/oder blickdichten Einfriedung eingefriedet wird. Der Blick auf das Wohngebiet und aus ihm hinaus wird somit sichergestellt.

Geländeveränderungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sowie Stützmauern dürfen ausschließlich und nur dann gebaut werden, wenn dies im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ausdrücklich vorgesehen ist. Die im VEP angegebenen Höhenangaben sind zwingend einzuhalten.

Die Gestaltung der Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände an den Grundstücksgrenzen harmonisch ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergeht. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Das Vorhaben sieht teilweise größere Geländeveränderungen vor. Aufgrund der geplanten Aufschüttungen, wird die nun höher gestaltete Uferböschung zum Bleicher Bach terrassiert. Ausgehend von dieser Änderung, wird die Uferböschung dann entsprechend des kartierten Biotops ökologisch aufgewertet.

Die oben genannten Festsetzungen stellen sicher, dass der geplante Geländeverlauf innerhalb des Geltungsbereichs und an seinen Grenzen so ausgeführt wird, wie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung vorgesehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für Freiberufler gemäß § 13 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 30x25 cm zulässig. Andere Werbeanlagen sind unzulässig. Bei der festgesetzten Art der baulichen Nutzung handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Durch die starke Beschränkung von Werbeanlagen werden die Anwohner vor die durch Werbeanlagen verursachten Immissionen geschützt.

Abstandsflächen

Bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO wird die Wandhöhe von der neuen in VEP dargestellten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen. Die Bemessung der Wandhöhe vom bestehenden Gelände ist aufgrund der großen Aufschüttungen im Ostteil des Grundstückes nicht zielführend.

1.5 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:

- Durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Platten, Pflaster, Rasenwaben, wassergebundene Decke) auf dem Baugrundstück soll eine möglichst gute Verdunstung und Kühlung erreicht werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.
- Solar- und / oder Photovoltaikanlagen sind auf allen Dächern zulässig. Hierdurch kann ein Teil der benötigten Energie auf regenerativen Quellen gewonnen werden.
- Durch die festgesetzte Bepflanzung in Form von Grün- und Gartenflächen werden Teile des Vorhabengrundstücks verschattet und durch die Verdunstung das Grundstück abgekühlt. Dies wirkt sich regulierend auf das Mikroklima aus.
- Jedes Gebäude soll als KfW-Effizienzhaus 40 der Kreditanstalt für Wiederaufbau ausgeführt werden. Der laufende Energiebedarf der Gebäude ist im Vergleich zu weniger effizienten Gebäuden deutlich geringer. Der gewählte Standard trägt somit zum Klimaschutz bei.
- Jedes Gebäude soll zudem mit einem energieeffizienten Dämmziegel errichtet werden. Aufgrund der regionalen Herstellung, der Lebensdauer und der Recyclbarkeit trägt dieses Baumaterial zum Klimaschutz bei.

Energiekonzept des Büros Renergie e.V.

Um die Energieeffizienz soweit wie möglich zu optimieren, wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses festgelegt ein nachhaltiges Energiekonzept auszuarbeiten, welches November 2020 im Klimaschutzbeirat Kempten behandelt wurde. Gegenstand des vorliegenden Energiekonzeptes ist die Beschreibung von Wärmeversorgungsalternativen. Zur Wärmeversorgung wurden drei Varianten betrachtet.

Variante A basiert auf der Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes der Biogasgemeinschaft Heiligkreuz eG, unter Einbeziehung eines zusätzlichen Neubaugebietes am westlichen Ortsrand. Neben zwei Biogas-Blockheizkraftwerken mit 180 bzw. 235 kW elektrischer Leistung steht bei Variante A im Wärmeverbund ein Pelletsheizwerk mit 140 kW zur Verfügung. Variante B wird vom Vorhabenträger favorisiert. Hierfür sind dezentrale Sole-Wärmepumpen mit PV-Anlagen zur Eigenstromversorgung mit Batteriespeicher vorgesehen.

Die quartierszentrale Lösungsvariante C, besteht aus einem Gas-Blockheizkraftwerk und einem Spitzenlast-Holzpelletskessel.

Da die Sole-Wärmepumpen der favorisierten Variante B aufgrund bautechnischer Gründe nur schwer umzusetzen sind, wurde zwischen Vorhabenträger und Baureferat der Stadt Kempten vereinbart, dass alternativ auch Luftwärmepumpen verwendet werden können.

1.6 Biotop / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung / Artenschutz

Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich bzw. im Umfeld sind zum Teil im 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. Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 17.12.2020 sind im Umgriff des Bebauungsplanes diese gesetzlich geschützten Hochstaudenfluren nicht vorhanden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und bedarf daher keiner Eingriffsregelung und keines Umweltberichts.

Grünordnung

Versickerungsfähige Bodenbeläge

Der Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstückes ist insgesamt so gering wie möglich zu halten. Die versickerungsfähigen Beläge, sowie begrünte Garten- und auch Grünflächenflächen fördern nicht nur die Versickerung vor Ort, sondern bilden wichtige Kleinhabitate sowie Lebensraum für eine ganze Reihe von Tieren und Pflanzen. Gerade die Grünflächen können mit einer artenreichen, standorttypischen, autochthonen und neophytenfreien Kräutermischung (mit sehr geringem Gräseranteil) angesät werden. Dadurch erhöht sich das Artenspektrum und die Grünflächen dienen als Nahrungshabitat für zahlreiche Insekten und damit auch für Vögel und Fledermäuse.

Anzahl und Wuchsklassen Bäume

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb des Bebauungsplangebiets 33 Baumpflanzungen geplant und zwar 7 Bäume der Wuchsklasse I (über 20 m), 12 Bäume der Wuchsklasse II (10-20 m) und 14 Bäume der Wuchsklasse III (bis 10 m). Insgesamt werden 3 Bäume gefällt. Der Baumbestand wird mit den genannten Pflanzmaßnahmen erheblich vergrößert.

Pflanzlisten

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen werden "zu pflanzende Bäume und Sträucher" und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft " mit separater Pflanzliste festgesetzt. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher aus den jeweils zugeordneten Pflanzlisten zu verwenden. Auf die Pflanzung von Fremdgehölzen und/oder Bodendeckern (z.B. Cotoneaster) ist zu verzichten. Die Empfehlungen aus dem Projekt Stadtgrün 2021 zu Klimabäumen sowie der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu berücksichti-

gen. Zudem sind die Pflanzorte so zu wählen, dass sie auch eine Leitfunktion für Fledermäuse erfüllen können. Beeren- und fruchttragenden sowie dornigen Gehölzen ist der Vorzug zu geben. Durch die geplante naturnahe Bepflanzung der Grünflächen, wird das Grundstück ökologisch aufwertet. Zur Aufwertung tragen auch die festgesetzten extensiv begrünten Flachdächer bei. Die privaten Gärten sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Uferböschung

Die starke Aufschüttung des östlichen Grundstücksteils und die damit verbundene Heraushebung der Erdgeschoßhöhen aus dem Bestandsgelände führt teilweise zu einer Verschattung des Bleicher Baches. Allerdings wurde der Bleicher Bach in den vergangenen Jahren bereits auch zuvor durch dichten Baumbestand verschattet. Um eine Beeinträchtigung der biotopkartierten Begleitflora und der Gewässerfauna und -flora zu minimieren, wurden entlang des Bachufers Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die festgesetzten Bindungsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Pflanzliste entwickelt, welche trotz größerer Verschattung eine dem Biotop entsprechende Flora ermöglicht. Für die Begrünung des Bachufers sieht der Bebauungsplan eine biotopgerechte und naturnahe Herangehensweise vor. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich erfolgen mit standortgerechtem, autochtonem Pflanz- und Saatgut. Bei den 3 vorhandenen Großbäumen am Bach handelt es sich um Eschen, welche durch das sogenannte Eschentriebsterben gefährdet sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eschen deshalb gefällt und durch Schwarzpappeln ersetzt. Die Schwarzpappel ist auf der roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen als „stark gefährdet“ eingestuft. Die Schwarzpappel wird bis zu 350 Jahre alt. Durch Höhlungen, die im Alter häufig auftreten, ist die Schwarzpappel als Biotopbaum für Vogelbrut, Insekten und Fledermäuse sehr wertvoll.

Substratschichten

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile außerhalb der Hochbauten, Stellplätze und Zufahrten sind erdüberdeckt auszuführen. Gemäß FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V.) muss die Substratschicht mindestens 0,60 m betragen, für Baumpflanzungen wuchsklassenunabhängig mindestens 1,20 m. Pro Baum sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen. Die Festsetzung von Substratschichten ermöglicht die Pflanzung zahlreicher Bäume trotz der beiden Tiefgaragen. Hierdurch wird das Grundstück ökologisch und hinsichtlich des Klimaschutzes aufgewertet.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher sich eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren muss. Anhand des Freiflächenplans können die Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft und kontrolliert werden.

Ableitung Oberflächenwasser, Düngung und chemischer Pflanzenschutz

Für die Oberflächenentwässerung von Regenwasser und Einleitung in den Bleicher Bach wurde eine Retentionsfläche im Ostteil des Geltungsbereichs geplant. Bei der Pflege der Grünflächen ist auf das Ausbringen von Düngung jeglicher Art sowie chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. Der Verzicht auf

Düngung und chemischen Pflanzenschutz innerhalb der Grünflächen dient hauptsächlich dem Schutz des sich in der Nähe befindenden Bleicher Baches. Im Freiflächengestaltungsplan sollte auch eine Begrünung der Fassaden berücksichtigt werden. Auch diese dient dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Baukörper.

Artenschutz

Bezüglich des besonderen und strengen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich bzw. an diesen angrenzend, liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros Harsch vom August 2020 vor. Laut Fachbeitrag müssen Maßnahmen durchgeführt werden, um Verbotstatbestände bzw. Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten zu verhindern, vermeiden oder wenigstens zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der folgenden Vorkehrungen.

Zeitpunkt der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Bei der Planung von Vorhaben ist zu bedenken, dass die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zwingend durchgeführt sein müssen, bevor der Eingriff stattfindet (z.B. bei Rodungen, Gebäudeabriss). Die Maßnahme muss nicht nur vorher umgesetzt sein, sie muss auch funktionieren. Für bestimmte Maßnahmen (z.B. Baumfällung) sind außerdem Zeitfenster vorgegeben, die gewährleisten, dass die Gefährdung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten minimiert wird. Derartige Zeitfenster und der benötigte zeitliche Vorlauf für bestimmte Maßnahmen müssen bei der Vorhabenplanung unbedingt mitberücksichtigt werden.

Brut- und Nisthabitate

Es ist die Betroffenheit von Fledermäusen und geschützten Vogelarten zu erwarten. Eine notwendige Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben liegt bereits vor. Durch das Entfernen von Gehölzen gehen Brut- und Nahrungshabitate für eine Vielzahl an Gehölzbrütern verloren. Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen auf den Grünanlagen der neuen Wohnbebauung sind erforderlich. Dadurch wird mittel- bis langfristig ein entsprechender Ausgleich geschaffen, kurzfristig stehen in einem gewissen Umfang in der Umgebung Brut-/Nisthabitate zur Verfügung. Bei den erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Ansprüche der nachgewiesenen Arten zu berücksichtigen.

So bieten sich wartungsfreie Quartierangebote für Fledermäuse an, die in die Gebäudefassade integriert werden. Zur Sicherung der lokalen Populationen sind pro Gebäude mindestens 5 Fassadenkästen erforderlich. Da durch den Abbruch des Wohngebäudes eine Lebensstätte für Fledermäuse (Sommerquartier Zwergfledermaus) verloren geht und kein Ersatzquartier zur Verfügung steht, müssen spätestens bis zur Rückkehr der Tiere aus dem Winterquartier sechs Fledermauskästen (3x Spalten, 3x Höhlen) an benachbarten Häusern angebracht werden. Idealerweise noch in diesem Jahr. Nach Fertigstellung der Wohnanlage können diese dort verbleiben – falls die Eigentümer zustimmen – oder sie werden dauerhaft im Bereich der Wohnanlage aufgehängt.

Flugrouten Fledermäuse

Die ehemaligen Gärtnereigebäude sowie bestehende Bepflanzung wurden mit Ausnahmegenehmigung der Regierung von Schwaben zur Zerstörung eines Fledermausquartiers sowie Vogelbrutplätzen abgebrochen.

Wie die Erhebungen gezeigt haben, existieren wichtige Fledermaus-Flugrouten nahezu auf dem gesamten Areal. Für die Fledermäuse ist es von essentieller Bedeutung, dass ihre traditionellen Flugrouten und Jagdhabitats nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch eine Anbindung an benachbarte Lebensräume erhalten bleiben. Durch das Vorhaben sind Barrierewirkungen bzw. Veränderungen der Jagdhabitats potenziell möglich, wenn Vermeidungsmaßnahmen nicht durchgeführt werden. Eine geeignete Bepflanzung der Außenanlagen kann eine Vernetzung unterstützen. Vor allem eine lineare Anordnung der Gehölze (Leitlinie) bzw. Einzelbäume in mehreren Gruppen (Jagdhabitat) sind hierfür geeignet.

1.7 Wasserwirtschaftliche Themen

Unmittelbar im nördlichen Randbereich des vorgesehenen Geltungsbereichs verläuft in einem Geländeeinschnitt der Bleicher-Bach. Dabei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. In dieses Gewässer fließen ggf. dort noch seitlich kleinere Gewässerläufe und ggf. Drainagen zu. Es sind insbesondere folgende wasserrechtlichen Tatbestände bzw. wasserwirtschaftlichen Belange zu nennen, die bereits bei der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind und auf die ggf. dabei entsprechend eingegangen werden muss:

Anlagen an Gewässern

Laut § 36 WHG sind Anlagen in, an über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird. Die für den Gewässerunterhalt zuständige Stelle der Stadtverwaltung Kempten (Abteilung Stadtgrün, Amt für Tiefbau und Verkehr) wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 BauGB beteiligt. Die Abteilung Stadtgrün hat diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Der Vorhabenträger (als Träger eines Teils der Unterhaltslast gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis vom 08.03.2021) hat die Vorhaben- und Erschließungsplanung selber erstellt und wurde darüber hinaus in alle sonstigen relevanten Planungsschritte mit einbezogen. Auch von dieser Seite gibt es keine Bedenkenäußerung. Es sind somit keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen wird ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei Gewässern mit ausgeprägter Böschung ab der Böschungsoberkante gemessen. Letztes trifft auf den Bleicher Bach zu. Im Außenbereich ist der Gewässerrandstreifen 5 m breit. Die zuständige Behörde kann für Gewässer oder Gewässerabschnitte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen in einer angemessenen Breite festsetzen (§38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Mit der unteren Wasserrechtsbehörde wurde die Vorhaben-

und Erschließungsplanung im allgemeinen und explizit die Randstreifen abgestimmt.

Gewässerausbau

Da das Ufer des Bleicher Bachs im unteren Böschungsbereich nicht verändert wird, liegt kein Gewässerausbau vor. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserrechtsbehörde wird nur der obere Böschungsteil terrassiert. Die untere Bachuferböschung bleibt in ihrer natürlichen Struktur belassen.

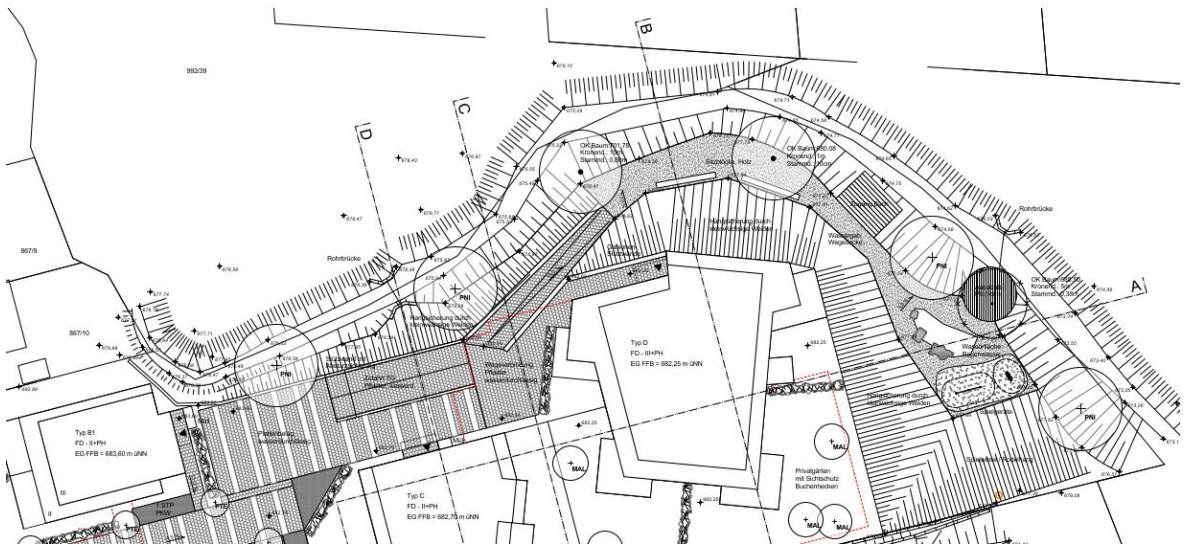


Abbildung 6: Ausschnitt Freiflächenplan, o.M.

Gewässerunterhaltung

Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltslast). Um die biotopkartierte Begleitflora und die Gewässerfauna und -flora soweit wie möglich zu fördern, wurden entlang des Bachufers Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Für die festgesetzten Bindungsflächen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde eine Pflanzliste entwickelt, welche eine dem Biotop entsprechende Flora ermöglicht. Für die Begrünung des Bachufers sieht der Bebauungsplan eine biotopgerechte und naturnahe Herangehensweise vor. Pflanzungen und Ansaaten im Gewässerbereich erfolgen mit standortgerechtem, autochtonem Pflanz- und Saatgut. Bei den 3 vorhandenen Großbäumen am Bach handelt es sich um Eschen, welche durch das sogenannte Eschentriebsterben gefährdet sind. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Eschen deshalb gefällt und durch Schwarzpappeln ersetzt. Die Schwarzpappel ist auf der roten Liste der gefährdeten Gefäßpflanzen als „stark gefährdet“ eingestuft. Die Schwarzpappel wird bis zu 350 Jahre alt. Durch Höhlungen, die im Alter häufig auftreten, ist die Schwarzpappel als Biotopbaum für Vogelbrut, Insekten und Fledermäuse sehr wertvoll. Der obere Teil der Böschung wird terrassiert und als Weg angelegt, über welchen das Bachufer gepflegt und entwickelt werden kann.

Gewässerbenutzung

Aufgrund der 2 Tiefgaragen sind größere Anteile des Grundstücks unterbaut und ein Versickern des Niederschlagswassers ist deswegen teilweise nicht möglich. Laut Bodengutachten erschweren teilweise Geschiebemergel ein Versickern von Niederschlagswasser auch auf den unversiegelten Grundstücksteilen. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Bleicher Bach wurde mit der unteren Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Es liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung (Stand 08.03.2021) vor.

Überschwemmungsgebiet

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ100, etc.). Maßnahmen hierfür sind deswegen nicht erforderlich.

1.8 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	8.250 m ²
Wohnbaufläche	5.360 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	560 m ²
Private Verkehrsfläche	660 m ²
Private Grünfläche	1.670 m ²

Anlagen

Anlage 1: Energiekonzept des Büros Renergie Allgäu e.V. vom 19.10.2020

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros P. Harsch vom August 2020

Anlage 3: Baugrunduntersuchung des Büros ICP vom 02.08.2019

Anlage 4: Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde vom 21.01.2021

Anlage 5: Stellungnahme des Amtes für Tiefbau und Verkehr vom 24.01.2022

Anlage 6: Abstandsflächenplan vom 17.02.2022

Anlage 7: Wasserrechtliche Genehmigung vom 08.03.2021