

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“

im Bereich südlich der Bischof-Hanberg-Straße, angrenzend an
die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93
und 94 (Gemarkung St. Mang)

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Begründung

Anlagen

09.02.2023

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Begründung	1
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	1
	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	1
	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB	3
1.2	Plangebiet	4
	Lage / Größe	4
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	4
1.3	Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen	5
	Städtebauliche Situation - Bestand	5
	Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung	5
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	6
	Art und Maß der baulichen Nutzung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
	Bauweise	8
	Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports	9
	Immissionsschutz / Altlasten	10
	Ver- und Entsorgung	12
	Örtliche Bauvorschriften	15
1.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	17
1.5	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	18
1.6	Kenndaten der Planung	19
2	Anlagen	19

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass der ländliche Charakter des Ortsteils erhalten bleibt und sinnvoll ergänzt wird. Zugleich ist der Ortsrand zu gestalten und ein Übergang in der Landschaft zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Aufgrund der geringfügigen Abweichung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt, entsprechend § 13a BauGB, nach der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich),
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000m²,
- Befristung bis zum 31.12.2022 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss dann bis zum 31.12.2024 gefasst werden).
- Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, wegfallen.

Entsprechendes gilt für städtebauliche Prämissen, wie z.B. den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. Bodenschutzklausel § 1a Abs.2 Satz 1, § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und auch LEP Ziel 3.2; im Einzelnen: Kapitel III 3/2 Innenentwicklung). Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

- Der Bebauungsplan "Südlich Bischof-Haneberg-Straße" schließt im Westen (Bebauungsplan Nr. 7111 Lenzfried-Südost) und Westen (unbeplanter Innenbereich) an die vorhandene Wohnbebauung in Lenzfried an.
- Im Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 1,00 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Aufgrund der Größe von weniger als 10.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, der Art der baulichen Nutzung, der vorgesehenen Bauweise und Baudichte sowie der Lage an einem bestehenden Ortsrand wird im vorliegenden Fall das im Rahmen der BauGB-Novellierung aus dem Jahr 2017 befristet eingeführte beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB angewendet.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Stadtteils Lenzfried, am östlichen Stadtrand von Kempten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ wird durch die Bischof-Haneberg Straße im Norden, die Bebauung an der Öschstraße und Anna-Straubin-Straße im Nordwesten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Südosten begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.040 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Das Gebiet befindet sich am Fuß einer Hanglage. Die Topografie innerhalb des überplanten Bereichs ist relativ eben und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 725,50 m üNN im Nordosten bis 726,50 m üNN. Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten der verrohrte Moosbach. Die Verrohrung öffnet sich Südlich des Grundstücks in den offenen Moosgraben.

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Grenzen eines wassersensiblen Bereichs. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Bei diesen Flächen kann nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Deshalb wurde eine Abflussberechnung durchgeführt.

Die Abflussberechnungen im Zusammenhang mit dem Wohnbaugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Stadtteil Lenzfried / Kempten zeigen im Bestand beim hundertjährigen Abflussereignis wild abfließendes Wasser auf der gesamten Baufläche. Die Baugebietsfläche wird aufgrund der Topografie und der geringen Geländeneigung großflächig eingestaut. Die Berechnung zeigt mehrere Zuflüsse in Richtung der geplanten Baugebietsfläche aus nördlicher und südlicher Richtung.

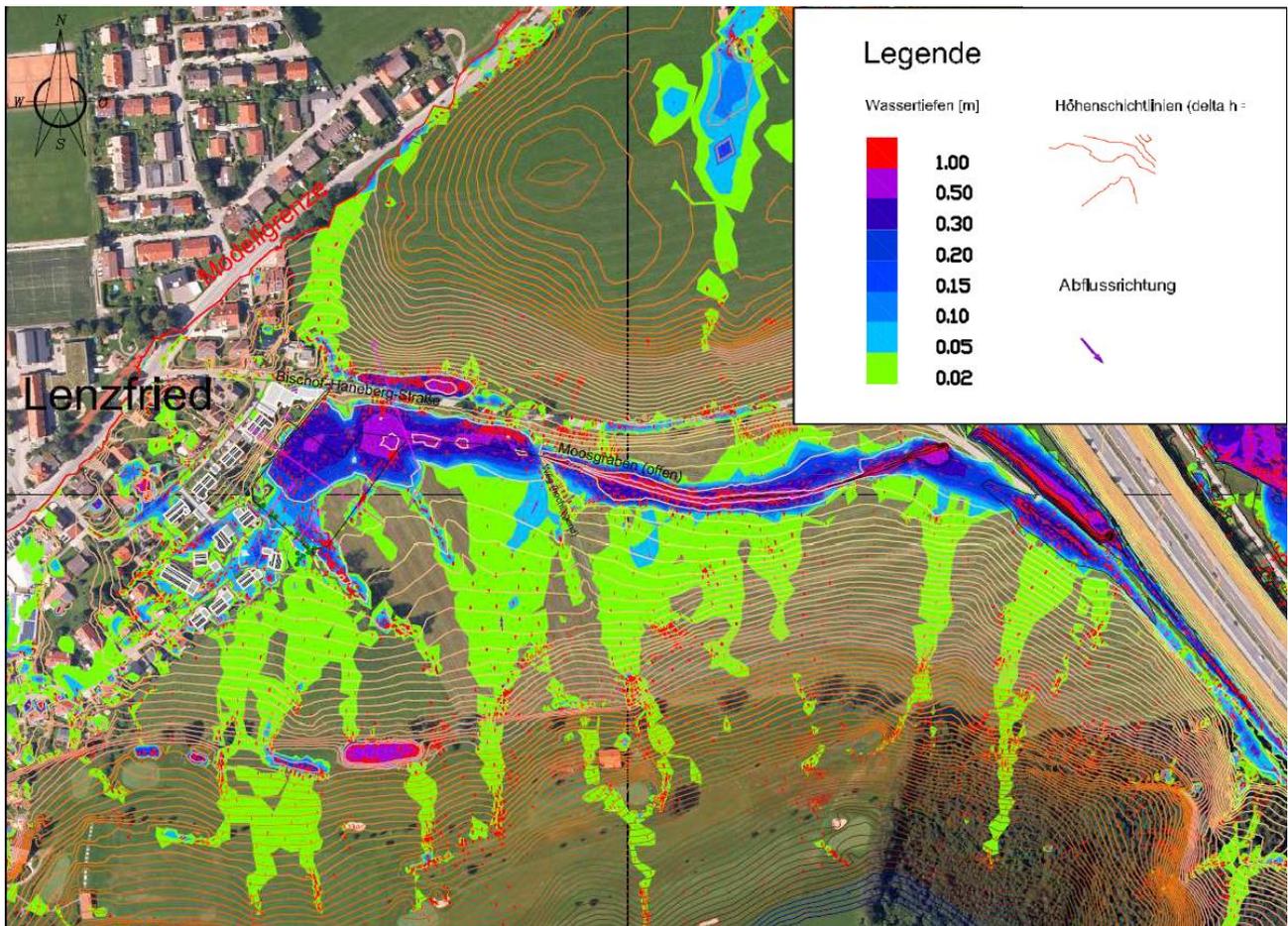


Abb.2: Übersichtsplan - Bestand – HQ₁₀₀ incl. Klimawandelz. – Wassertiefen (vgl. Anlage ÜB1w)

Erst deutlich unterhalb der Baugebietsfläche erfolgt der Abfluss überwiegend in dem offen verlaufenden Moosgraben. Die Höhe des Einstaus der Baugebietsfläche wird maßgeblich durch die Höhe des unterhalb liegenden Zufahrtswegs der Wiesenfläche (knapp oberhalb des offenen Moosgrabens) bestimmt.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Innerhalb des zu überplanenden Bereichs sind landwirtschaftlich genutzte Weidegrünflächen anzutreffen. Am westlichen Rand des Grundstücks befindet sich eine Esche, welche als erhaltenswert eingestuft wurde. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelemente vorhanden. Im Westen und Norden grenzen die bestehenden Wohnsiedlungen am bisherigen Ortsrand von Lenzfried an, die durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet sind.

Erfordernis und allgemeine Zielsetzung der Planung

Innerhalb des Stadtgebiets von Kempten (Allgäu) befinden sich derzeit mehrere Wohnbauprojekte in der Planungsphase oder stehen bereits in der Ausführung. Dabei wurde zuletzt in erster Linie neuer Wohnraum durch örtliche Bauträger geschaffen,

der Schwerpunkt lag hierbei auf mehrgeschossigem und verdichtetem Wohnen, bei der in Innenstadt- bzw. innenstadtnahen Lagen teilweise bereits Baulücken geschlossen wurden bzw. noch gefüllt werden sollen. Da auch die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in den Randlagen. Im Flächennutzungsplan von 2009 waren neben der Halde-Nord als große Baufläche für diesen Zweck überwiegend kleinteilige Ortsabrundungen in den dörflichen Bereichen Kemptens vorgesehen. Diese sind neben den neuen Baufeldern am südöstlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinterbach. Die letzte Wohnbauentwicklung im Ortsteil Lenzfried fand über das Bebauungsplanverfahren 7113 „Südlich Lenzfrieder Straße“ Anfang 2021 statt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet kam der Eigentümer des Grundstücks auf die Stadt zu, mit dem Wunsch dort Wohnraum zu entwickeln. Es wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Kempten (Allgäu) geprüft, da mit dem Plangebiet der bestehende Ortsrand geeignet abgerundet wird, entsprechend der im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten vorgesehenen Ortsrandarrondierung mit Wohnbauflächen. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das sehr beschränkte Ausmaß der Erweiterung des Bebauungsplanes ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel für das neue Baugebiet „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ beinhaltet daher eine Fortführung der vorhandenen Baustrukturen. 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 umgebende Bebauung einfügen und eine harmonische Abrundung und Ergänzung zu dieser schaffen.

Ziel der Planung ist es darüber hinaus, preisgünstigen 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 des Quartiers und ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen unter anderem landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der in § 1a Abs. 2 BauGB normierte öffentliche Belang der Beschränkung der Umwidmung auf den notwendigen Umfang ist nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB in der Abwägung (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenent-

wicklungen zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Ziel (LEP 3.2) genannt." Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann z.B. durch den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entgegengewirkt werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie. Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wurden Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung in der Stadt Kempten und im Ortsteil Lenzfried untersucht, u.a. in einer im Jahr 2013 für das Neubauprojekt Halde-Nord erstellten Wohnungsmarktanalyse und -prognose, die auch die Gesamtstadt betrachtet.

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Der Ortsteil Lenzfried verfügt aktuell über keine nennenswerten Baulücken zur Innenentwicklung in vergleichbarem Umfang. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Kempten über steigende Bevölkerungszahlen verfügt und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen konstant auf hohem Niveau liegt. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung am Rande des Ortsteils Lenzfried handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Im Ergebnis ist eine reine Innenentwicklung im quantitativen und auch qualitativ notwendigen Maß zur Wohnraumbedarfsdeckung nach aktuellem Stand nicht möglich, so dass die Erforderlichkeit zur Realisierung neuer Wohnbebauung in Lenzfried gegeben ist.

Grundzüge der Planung

Die Erweiterung des Ortsteils umfasst eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus, zwei Doppelhäusern und vier Reihenhäusern. Die Größen der Baugrundstücke bewegen sich dabei zwischen ca. 150 m² und 350 m² für die Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie ca. 580 m² für das Einfamilienhaus. Der Umfang der Erweiterung wird gegenüber dem bestehenden Ortsteil noch als moderat und angemessen eingestuft. Die Geschossigkeit orientiert sich dabei überwiegend an der umliegenden Bestandsbebauung, ermöglicht werden sollen dabei Gebäudehöhen von maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen. Die Dachform für die Hauptgebäude der Einfamilien- und Doppelhäuser soll mit einem klassischen Satteldach vorgegeben werden für die Reihenhäuser mit einem Pultdach, um auch so den Bezug zur Umgebungsbebauung herzustellen. Den Übergang zur freien Landschaft bildet die Anordnung des zu begrünenden und zu bepflanzenden Bachlaufs am südlichen Rand des Baugebiets.

Festsetzungskonzept

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 3 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch Anlagen zur Kinderbetreuung sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Läden die den Bedürfnissen der Bewohner und zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen. Die Festsetzung als Reines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung und der Bestandsnutzung am Ortsrand von Lenzfried.

Entsprechend den Anforderungen des §13b BauGB soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage bzw. der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die Regelung der in § 13 BauNVO aufgezählten Nutzungen für freie Berufe bleibt dabei unbeachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen First- und Wandhöhen als Höchstmaß, festgesetzt um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung sowie eine harmonische Erweiterung des Ortsrands mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17 BauNVO definierte Orientierungswerte für reine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der nach Norden und Westen anschließenden Wohnbebauung. Auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebungsbebauung und sehen daher zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss vor, sowie Pultdächer mit drei Vollgeschossen, davon eines zurückversetzt. Ein harmonisches Einfügen zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wird dadurch planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung eines Maximalwerts der Wandhöhe wird einerseits erreicht, dass eine Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Kubatur ermöglicht wird und zum anderen das für den Bereich typische Erscheinungsbild erreicht werden kann. Gleichzeitig kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen werden.

Bauweise

Aufgrund der Ortsrandlage soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-; Doppel- und Reihenhäuser.

Terrassenflächen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, wenn dadurch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports

Erschließung und Verkehr

Das Baugebiet wird von Norden über die Bischof-Haneberg-Straße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Anna-Straubin-Straße auf die Bischof-Haneberg-Straße. Der Straßenquerschnitt beginnt im Zufahrtsbereich des Baugebietes mit einer Gesamtbreite von 7,0 m und wird im weiteren Verlauf verengt. Der Anschluss an die Anna-Straubin-Straße erfolgt mit einer Breite von 6,0 m. Im Straßenraum ist eine Aufweitung auf 7,0 m vorgesehen. In Verlängerung des Verkehrsberuhigten Bereichs in der Anna-Straubin-Straße wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Südwesten des Gebiets wird ein Geh- und Fahrrecht zur südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt, welches die Erreichbarkeit des Grundstücks auch langfristig garantieren und sichern soll.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel ist auf zwei Stellplätze für jede Wohneinheit festgesetzt.

Garagenstellplätze für die nördlich angeordneten Reihenhäuser befinden sich nahe der Gebietszufahrt (8 Garagen-/ Carportstellplätze) sowie im südwestlichen Bereich des Plangebiets (8 Garagen-/ Carportstellplätze).

Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatzschlüssel entsprechend berücksichtigt. Im Plangebiet sind sie innerhalb der Baugrenzen bzw. in den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze/Carports/Garagen zulässig. Um einen offenen Quartierscharakter sicherzustellen, sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Carport darf nicht als Stellplatz angerechnet werden, um eine funktionierende Anzahl an Stellplätzen zu erreichen.

Stellplätze in den Grundstücksbereichen sind mit wasserdurchlässigen Materialien der festgesetzten Pflasterarten auszuführen. Die Festsetzung dient zur Verbesserung der ökologischen Situation mit einer möglichst weitgehenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Osten insbesondere durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A7 beeinflusst.

Die Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu berücksichtigen. Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm in Reinen Wohngebieten aufgeführt:

tagsüber 50 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Zur Beurteilung, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Abwehr der Verkehrslärmimmissionen in Erwägung gezogen werden müssen, werden regelmäßig die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen. Sie sind für Allgemeine Wohngebiete wie folgt festgelegt:

	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet	59 dB(A)	49 dB(A)

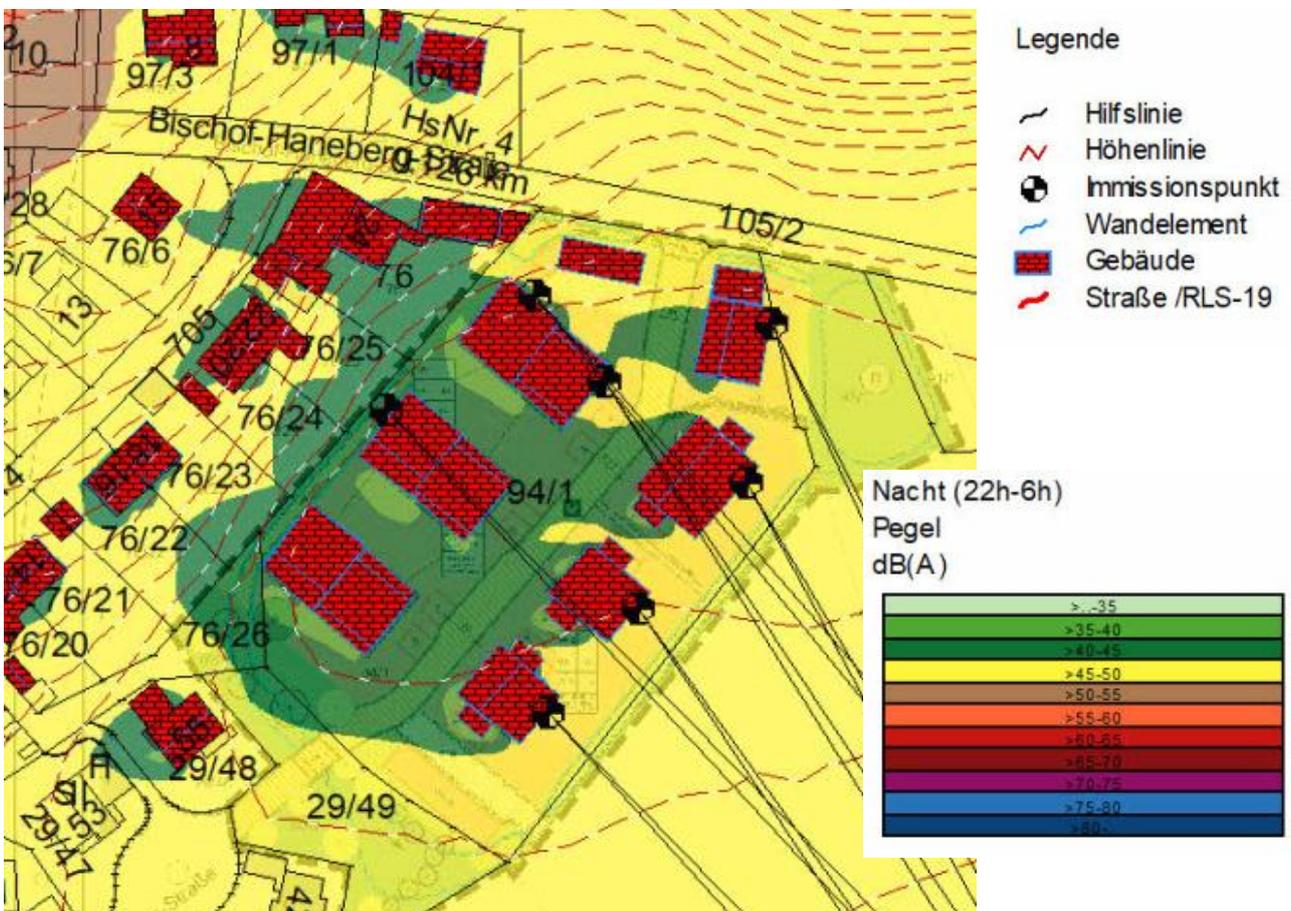


Abb.3: Raster Nacht (22h – 6h; rel. Höhe 4,00 m)

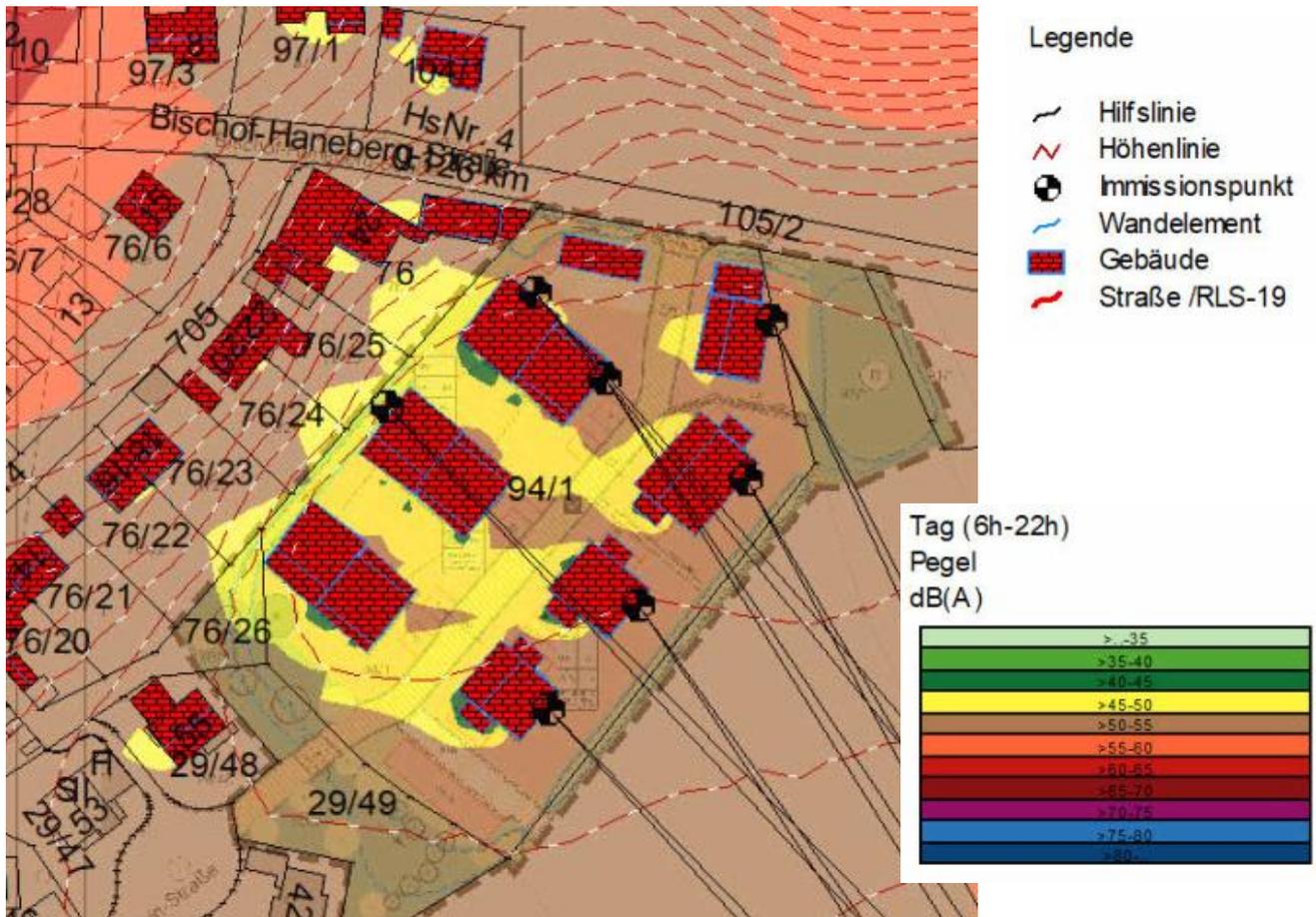


Abb.1: Raster Tag (6h – 22h; rel. Höhe 4,00 m)

Die nördliche und östliche Bebauung im Plangebiet wird vom Verkehrslärm der A 7 belastet. Insbesondere, die der A 7 zugewandten Gebäudefassaden weisen Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum auf.

Am nördlichsten Gebäude im Plangebiet (hier Gebäude 2) treten Überschreitungen der Orientierungswerte (tags/nachts) um bis zu 5/9 dB(A) auf.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden gerade eingehalten bzw. unterschritten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, falls bei Erdarbeiten doch Altlasten gefunden würden, ist das weitere Vorgehen unter Hinweise beschrieben.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen).

Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets erfolgt im gesamten Geltungsbereich durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Niederschlagswasser aus den Bauflächen wird zentral über das Trennsystem in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Wasserwirtschaft:

Um die neue Bebauung vor Überflutungen zu schützen sind Geländeaufschüttungen auf der gesamten Baufläche vorgesehen. Die Erschließungsstraße und die Bauflächen sind ca. 1 m über dem derzeitigen Geländeniveau eingeplant. Die Geländeaufschüttung wird so gestaltet, dass ein Oberflächengefälle von Nordwesten nach Südosten innerhalb der Baugebietsfläche entsteht.

Beginnend ab dem derzeitigen offenen Moosbach in westlicher Richtung wird im Folgenden die Gestaltung des Bauwerks zur Ableitung des wild abfließenden Wassers beschrieben (entgegen des Wasserabflusses):

- Wegabsenkung beim Moosgraben

Tieferlegung des, oberhalb des offenen Moosbaches liegenden, landwirtschaftlichen Zufahrtsweges auf eine Höhe von 725,50 müNN auf einer Länge von 15 m (Absenkung zum Bestand max. 29 cm).

- Offenlegung des Moosgrabens – Bypass beim RRB und Ablaufkanal (Bachverrohrung)

Die Bachverrohrung vom offenen Moosbach bis nahe des geplanten Regenrückhaltebeckens, über welches das gesammelte Niederschlagswasser des Baugebiets zugeführt wird, wird erneuert. Der Bereich des zur Öffnung geplanten Moosgrabens (Abflussgraben Süd) schließt nahe des Regenrückhaltebeckens, über einen kurzen Bypass, an diese zu erneuernde Bachverrohrung an. Die Bachverrohrung wird, wie auch der Bypass, mit DN 600 mm erstellt.

Im Bereich südlich des Regenrückhaltebeckens und über dem Bypass wird das Gelände auf eine Höhe von 725,50 müNN angelegt, damit bei einer Überlastung des Kanals eine Abströmung über das Gelände nicht behindert wird.

Der Freibord der Baugebietsfläche zum Wasserspiegel im geöffneten Moosgraben ist mit über 50 cm veranschlagt (vgl. Profile und hydraulische Berechnung).

- Offenlegung des Moosgrabens – Überfahrt mit Furt

An der südlichen Ecke des Baugebiets ist vom dort geplanten Garagenhof eine Überfahrt über den zur Öffnung geplanten Moosgraben (Abflussgraben Süd) zum landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück vorgesehen.

Die Überfahrt wird in Form einer Furt mit einer Überfahrtshöhe auf 725,70 m ü. NN angelegt. Unter der Furt wird ein Rechteck- Stahlbeton Durchlass Breite 1,50 m x Höhe 0,60 m mit einer Sohlhöhe von 725,00 m ü. NN versetzt.

Bei Normalabflüssen erfolgt der Abfluss durch den Durchlass, bei hohen Abflüssen wird die Furt überströmt. Böschungen und Sohle des Abflussgrabens werden durch Wasserbausteine gesichert.

- Abflussgraben West – Überfahrt geplante Erschließungsstraße

Der Abflussgraben West ist teilweise aufgeweitet. Die Sohlhöhe im Süden liegt auf 725,42 m ü. NN. Der Abflussgraben steigt nach Norden an (höher als der offengelegte Moosgraben). An der Süd Ecke des Baugebiets wird die Sohle des Abflussgrabens West über eine kleine Rampe (42 cm hoch, mit Wasserbausteinen gesichert) an die Sohle des offen gelegten Moosgrabens angeschlossen.

Bei der Querung des Ablaufgrabens West mit der Erschließungsstraße werden zwei parallel verlegte Rechteck- Stahlbeton Durchlässe mit jeweils einer Breite von 1,50 m x Höhe von 0,60 m und einer Sohlhöhe von 725,50 m ü. NN angeordnet.

- Abflussgraben Nord

Die Sohle des Ablaufgrabens Nord steigt ausgehend vom Abflussgraben West kontinuierlich weiter an, so dass am Ende des Grabens, bei der zweiten Häuserzeile, die Grabensohle auf 725,69 m ü. NN liegt.

Im Längsschnitt zur hydraulischen Berechnung ist ersichtlich, dass am Ende des Abflussgrabens Nord der Wasserspiegel einen Zentimeter tiefer liegt als im Bestand, demnach die Nachbargrundstücke nicht nachteilig betroffen sind.

- Abflussgraben südlich der Bischof Haneberg Straße

Um wild abfließendes Wasser, das von Norden über die der Bischof Haneberg Straße zufließt, zu fassen, wird südlich der Bischof Haneberg Straße eine Abflussmulde in Richtung des Regenrückhaltebeckens berücksichtigt.

Die Querung der geplanten Erschließungsstraße des Baugebiets erfolgt durch das Verlegen eines Kanals StB DN 300 mm.

Diese Abflussmulde dient, wie auch die Abflussgräben West und Nord, zum Eigenschutz des Baugebiets.

- Geländemodellierung im Baugebiet

Die Erschließungsstraße musste aufgrund der Topographie so geplant werden, dass im Baugebiet ein Tiefpunkt entsteht. Bei Starkniederschlägen muss damit gerechnet werden, dass Kanaleinläufe über Straßensinkkästen (durch Verlegungen) nicht voll oder auch gar nicht funktionsfähig sind.

Um von diesem Tiefpunkt eine Abflussmöglichkeit zu schaffen wird, von hier aus, eine kleine Mulde in Richtung des offen gelegten Moosgrabens angelegt.

Die Mulde wird unter anderem durch entsprechende Querneigungen auf Stellplatzflächen hergestellt. Auch diese Abflussmulde dient zum Eigenschutz des Baugebiets.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von unter- und oberirdischen Anlagen des AÜW nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu den Anlagen des AÜW einzuhalten.

Durch die Summe diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass:

- eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind
- die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungsereignis für das wild abfließende Wasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten.

Fernmeldenetz:

Das Plangebiet kann an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG (T-Com) angeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachneigung

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich bei den Doppel- und Einfamilienhäusern auf das Satteldach, bei Reihenhäusern auf das Pultdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorbildern.

Auf Reihenhäusern mit Pultdach sowie Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei sowohl ökologischen Zielen als auch zugunsten klimaschonender Bauweisen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Begrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Neben Kräutern, Gräsern und Moosen kommen insbesondere verschiedene Sedumarten zum Einsatz. Die Bauhöhe einer Extensivbegrünung beginnt bei ca. 15 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nichtbegrüneten Dächern zwar mit geringfügig höheren Aufwendungen für die Konstruktion und die bauliche Ausführung verbunden. Aufgrund der erwarteten positiven Auswirkungen auf das Mikroklima und die Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers wird der erhöhte Aufwand jedoch als angemessen eingestuft.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude zu steile Dächer und eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

Dachüberstände

Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

Dachaufbauten:

Das Regelungs-Konzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 28° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 28° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungssicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell der Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Dachmaterialien und Farben:

Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen sowie Aspekten zum Klimaschutz. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Dunkelgrau (Anthrazit) führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortsbildes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß gut in die landschaftliche Situation ein. Glänzende Materialien werden ausgeschlossen.

Einfriedungen:

Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe soll im Hinblick auf die verdichtete Bauweise mit kleinen Grundstücksgrößen im Quartier ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländegestaltung/Stützmauern:

Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. In Einzelfällen, welche durch die schwierige Entwässerungssituation bedingt sind, können über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB Stützmauern auch bis zu einer Höhe von 80 cm zugelassen werden.

1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Grünordnung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur- und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch die Integration eines grünordnerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. Festgesetzt ist, dass die nicht baulich genutzten Bereiche als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Zufahrten und Stellplätze sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Mit der Festsetzung von Straßenbäumen, den öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der Festsetzung der Privatgrundstücke als Gartenflächen soll der grüne Charakter der Siedlung zusätzlich unterstrichen werden.

Nach Süden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die die Biodiversität in diesem Bereich nachhaltig stärken soll. Die Bereiche der Randeingrünung sind deshalb mit einer Bindung zur Begrünung und Bepflanzung versehen. Zusätzlich zum Bebauungsplan sind die geschützten Bäume sowie die Ortsrandeingrünung über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze ist zu verzichten.

Artenschutz

Nachdem Tatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens nicht erfüllt werden, ist es nicht erforderlich, gemäß § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG hinsichtlich der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zuzulassen.

Wasserbewirtschaftung

Für den Umgang mit Niederschlagswasser ist ein Entwässerungskonzept vorgesehen, die im Rahmen der Erschließungsplanungen zu berücksichtigen sind. Die Entwässerung der Grundstücke sowie der Erschließungsstraße erfolgt über die zu errichtenden Mulden und den Regenwasserkanal.

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.

Im Rahmen der Planung wurde ein Energiekonzept erstellt, in dem die verschiedenen Wärmeversorgungsalternativen geprüft wurden (u.a. Erdgas, Holzpellets, Erdwärmepumpen). Im zweiten Untersuchungsschritt wurden fossile Brennstoffe nicht weiter berücksichtigt. Im Ergebnis können laut Gutachten Wärmepumpen und Holzpelletsanlagen sowohl mit als auch ohne PV-Anlagen unter fachlichen Gesichtspunkten empfohlen werden und führen zu einer zeitgemäßen und klimaschonenden Siedlungssituation. Da der Bebauungsplan diesbezüglich keine verbindlichen Festsetzungen treffen kann, wurden sowohl Baustandard als auch Wärmeversorgung im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Pultdächer, Garagen und Carports sind als begrüntes Flachdach auszuführen, Teile der privaten Grünflächen sind mit einer Pflanzbindung versehen, Festsetzung von Flächen die dem Erhalt sowie der Neupflanzung von Bäumen dienen, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

1.6 Kenndaten der Planung

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca. 10.035 m²
davon	
Bauflächen (reines Wohngebiet)	ca. 5.662 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 303 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich)	ca. 913 m ²
Öffentliche Grünflächen (allgemein)	ca. 2.013 m ²
Private Grünfläche (allgemein)	ca. 935 m ²
Wasserflächen	ca. 78 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 131 m ²
Voraussichtliche Anzahl Wohneinheiten (WE)	Ca. 20

2 Anlagen

Anlage vom 20.03.2020 Energiekonzept, egrid

Anlage vom 26.03.2019 Geotechnischer Bericht; Udo Bosch, Diplom Geologe

Anlage vom 16.10.2020 Untersuchung zu wild abfließendem Wasser;

Dipl. Ing. Rüdiger Dittmann