

Kempten^{Allgäu}

Bebauungsplan „Ostbahnhof-/Spitalhofstraße“

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule

Plan-Nr. 546	Maßstab 1:500	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 18.03.2021 21.07.2022 27.04.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			Entwurf
		i.A.	

Inhalt:

Teil I

- Informationen zur Datenschutzverordnung
- Planzeichnung
- Satzung

Teil II

- Begründung mit Umweltbericht
- Umweltbezogene Stellungnahmen

Formular Informationspflichten
Erhebung von personenbezogenen Daten gem. Art. 13, 14
Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO

- **Beteiligungs- und Informationsverfahren bei Bauleitplanung**
- **Behandlung von Bauanträgen im Gestaltungsbeirat -**

Der Schutz Ihrer Daten genießt bei der Stadt Kempten (Allgäu) einen hohen Stellenwert. Das Stadtplanungsamt verarbeitet daher Ihre personenbezogenen Angaben im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und den jeweils einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen.
Mit diesen Datenschutzhinweisen informieren wir Sie im Interesse eines transparenten Verwaltungshandelns über die Einzelheiten der Erhebung und weiteren Verwendung Ihrer Daten.

1. Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Erhebung von personenbezogenen Daten bei städtebaulichen Planungen, insbesondere Beteiligungs- und Informationsverfahren im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungs-, Bebauungs-, Landschafts- und Grünordnungsplänen, Projektplanungen und sonstigen Handlungskonzepten sowie bei Bauvorhaben, die im Gestaltungsbeirat der Stadt Kempten (Allgäu) behandelt werden.

2. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen im Sinne von Art. 4 Nr. 7 DSGVO

Verfahrensverantwortlich für die Verarbeitung ist die Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt,
Anschrift: Kronenstraße 8, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: poststelle@kempten.de, Tel.: 0831/115

3. Kontakt Daten des Datenschutzbeauftragten

Stadt Kempten (Allgäu)
Behördlicher Datenschutzbeauftragter
Rathausplatz 22, 87435 Kempten (Allgäu)
E-Mail: datenschutz@kempten.de
Tel.: 0831/2525 – 3118

4. Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Ihre Daten werden zur Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den in Ziff. 1 genannten städtebaulichen Planungen und Verfahren, somit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele und Zwecke verarbeitet. Hierbei werden die Planungserfordernisse und die Auswirkungen der Planung ermittelt sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und

untereinander abgewogen. Für diese Zwecke werden personenbezogene Daten erhoben, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Daten werden hierbei auf den Rechtsgrundlagen von

- Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e, Abs. 3 Satz 1 Buchst. b DSGVO, Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Datenschutzgesetz – BayDSG – in Verbindung mit den einschlägigen bereichsspezifischen Regelungen, insbesondere §§ 1 Abs. 3, 3, 6 und 7 Baugesetzbuch (Wahrnehmung einer Aufgabe im öffentlichen Interesse)

sowie

- (ggf.) Art. 6 Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. a, Art. 7 DSGVO (freiwillige Einwilligung)

erhoben und verarbeitet.

5. Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

- Vor- und Familienname
- Kontaktdaten (Anschrift, Tel.Nr., E-Mail-Adresse, soweit – freiwillig - angegeben)
- Daten, die im Rahmen von Stellungnahmen abgegeben wurden
- Angaben aus geografischen Informationssystemen

6. Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre o. g. Daten werden in dem zur Aufgabenerfüllung erforderlichen Umfang an

- die in den genannten Verfahren bzw. mit den Arbeitsvorgängen beteiligten Fachämter innerhalb der Stadtverwaltung,
- die in Betracht kommenden staatlichen Stellen,
- die beteiligten Ingenieur- und Planungsbüros,
- Gerichte bei Überprüfung der Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne,
- ggf. von der Stadt Kempten (Allgäu) beauftragte und gleichfalls zur Verschwiegenheit verpflichtete externe Auftragsverarbeiter
- Mandatsträger im zuständigem Entscheidungsgremium, insbes. Planungs- und Bauausschuss sowie Stadtrat

übermittelt (Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayDSG i. V. m. Art. 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSGVO und Abs. 1 UAbs. 1 Buchst. e DSGVO).

Eine Datenübermittlung an Dritte für Werbezwecke findet nicht statt.

7. Quellen der personenbezogenen Daten gem. Art. 14 DSGVO:

Sofern wir die o. g. Daten nicht von Ihnen selbst erhalten haben, erheben wir diese Angaben – soweit dies im Einzelfall zur Aufgabenerfüllung erforderlich und gesetzlich zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayDSG) im Amt für BürgerService der Stadt Kempten (Allgäu)

8. Übermittlung von personenbezogenen Daten an ein Drittland

(= außerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraumes)

Ihre Angaben werden nicht an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt, soweit hierzu keine Notwendigkeit besteht bzw. dort kein angemessenes Datenschutzniveau i. S. v. Art. 32, 44 bis 50 DSGVO garantiert ist.

9. Dauer der Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Wahrnehmung der o. g. Aufgaben notwendig ist (Art. 17 Abs. 1 Buchst. a DSGVO). Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB) wird eine Löschung der gespeicherten Daten geprüft.

Nach Ablauf der o. g. Fristen werden die vorliegenden Akten und Angaben auf ihre Archivwürdigkeit geprüft (Art. 26 Abs. 6 BayDSG).

Im Zusammenhang mit der dauerhaften Gültigkeit eines Planungsverfahrens stehende personenbezogene Daten werden unbefristet gespeichert.

10. Betroffenenrechte

Nach der Datenschutz-Grundverordnung stehen Ihnen folgende Rechte zu:

Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Art. 15 DSGVO).

Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Art. 16 DSGVO).

Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen (Art. 17, 18 DSGVO). Das Recht auf Löschung nach Art. 17 Abs. 1 und 2 DSGVO besteht jedoch u. a. dann nicht, wenn die Verarbeitung personenbezogener Daten erforderlich ist zur Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt (Art. 17 Abs. 3 Buchst. b DSGVO).

Aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, können Sie der Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten durch uns jederzeit widersprechen (Art. 21 DSGVO). Sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, verarbeiten wir in der Folge Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr.

Bei Vorliegen einer Einwilligung zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind Sie berechtigt, diese Einwilligung jederzeit zu widerrufen; bis zum Zeitpunkt des Widerrufs vorgenommenen Verarbeitungen bleiben dabei in ihrer Rechtmäßigkeit erhalten.

Ferner steht Ihnen bei Erteilung der Einwilligung oder bei Vorliegen eines Vertrages zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten mithilfe automatisierter Verfahren gegebenenfalls ein Recht auf Übertragung der Daten an Sie oder an einen anderen datenschutzrechtlich Verantwortlichen zu (Art. 20 DSGVO).

Soweit Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüfen wir, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Weiterhin besteht ein Beschwerderecht beim Landesbeauftragten für den Datenschutz in Bayern, Anschrift: Postfach 22 12 19, 80502 München, E-Mail: poststelle@datenschutz-bayern.de, Tel.: 089/212672-0

11. Information bei späterer Zweckänderung

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf ergeben, dass Ihre personenbezogenen Daten für den gleichen Zweck, der bei der Erhebung angegeben wurde, an Dritte zu übermitteln sind, bedarf es hierzu keiner gesonderten Information.

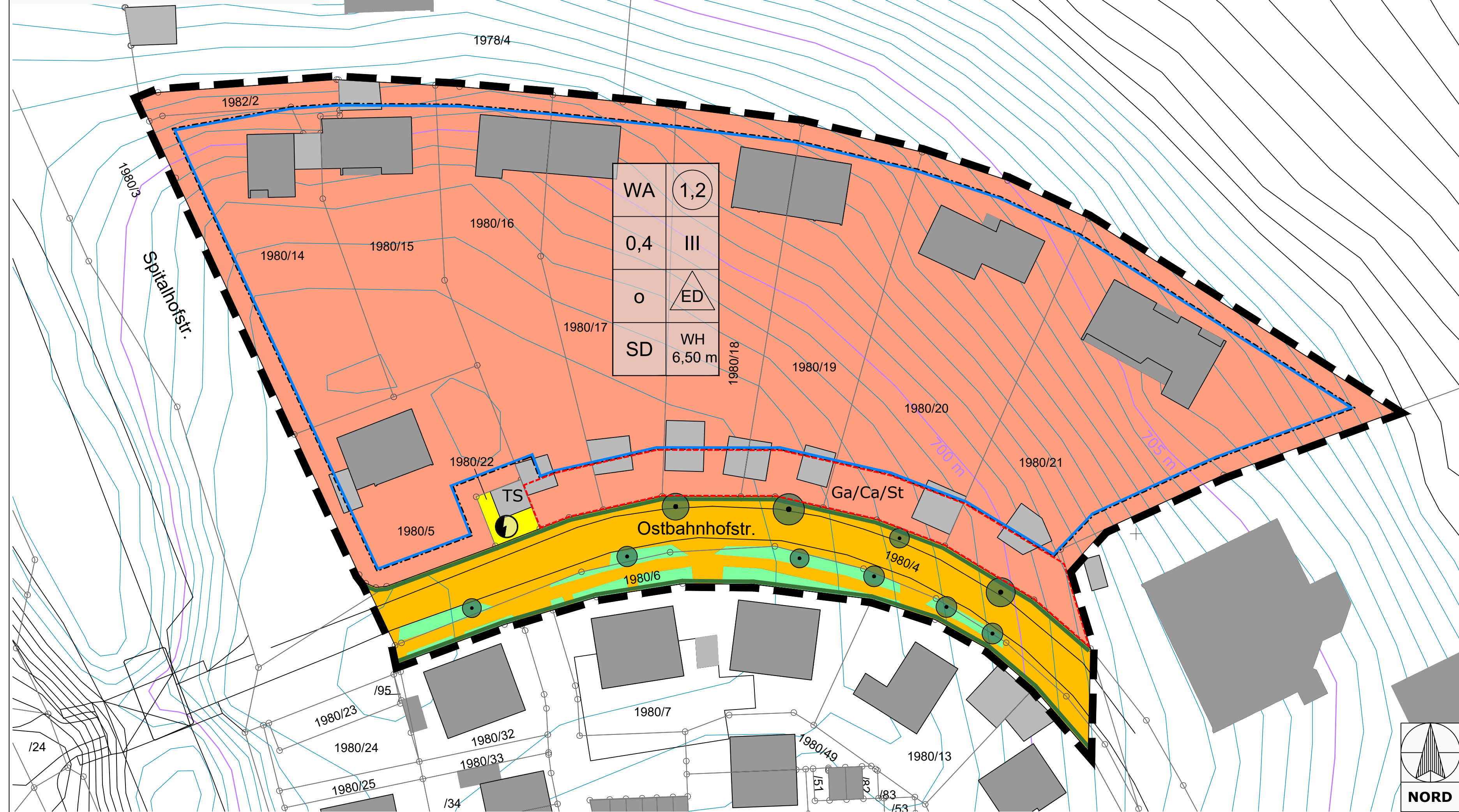
12. Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Angaben benötigen wir zur Umsetzung der jeweils einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere hinsichtlich der ordnungsgemäßen Behandlung der Stellungnahmen, z. B. bei

- Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB
- Benachrichtigung nach Satzungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

Wenn Sie die erforderlichen Angaben nicht zur Verfügung stellen, löst dies eine Datenerhebung bei Dritten (Art. 14 DSGVO) aus.

1. PLANZEICHNUNG



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1.1 Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier 1,2
 - 0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier drei
 - WH 6,50 m maximale Wandhöhe, hier 6,50 m

- 2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- 2.1.4 Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- 2.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- TS Versorgungsfäche Elektrizität, hier Trafostation

- 2.1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- zu erhaltender Baum

- 2.1.7 Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Ga/Ca/St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Garagen/Carports/Stellplätze

- 2.2 Örtliche Bauvorschriften**
- SD Satteldach

- 2.3 Hinweise**
- Verkehrs-Begleitgrün
 - vorhandenes Gebäude/ Nebengebäude
 - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
 - Straßen- und Wegebegrenzung, topografische Grenzen
 - Höhensichtlinie - 5m, hier 705,00 m ü.NN DHHN 2016
 - Höhensichtlinie - 0,5m
 - Bemaßung, hier 4,0 m

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	Zahl der Geschosse
Bauweise	Art der Bebauung
Dachform	Wandhöhe

3. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 18.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 26.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 in der Zeit vom 16.08. bis 27.09.2022.
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2022 in der Zeit vom 16.08. bis 27.09.2022.


Öffentliche Auslegung
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 22.05. bis 30.06.2023.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.04.2023 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 22.05. bis 30.06.2023.

Stadt Kempten (Allgäu), 08.05.2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



 **Kempten^{Allgäu}**

Bebauungsplan „Ostbahnhof-/Spitalhofstraße“

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
546	1:500		18.03.2021 21.07.2022 27.04.2023
Bebauungsplanzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke		Entwurf	i.A.

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und
der Agnes-Wyssach-Schule

- Teil I -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen

21.07.2022

27.04.2023

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Planzeichnung	3
2	Planzeichenerklärung	3
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2.2	Örtliche Bauvorschriften	3
2.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
3	Verfahrensvermerke	3
4	Bebauungsplansatzung	3
4.1	Rechtsgrundlagen	4
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Bestandteile der Satzung	5
§ 3	Inkrafttreten des Bebauungsplans	5
§ 4	Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	5
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
§ 5	Art der baulichen Nutzung	5
§ 6	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 7	Bauweise	6
§ 8	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	6
§ 10	Verkehrsflächen	9
§ 11	Versorgungsflächen	9
§ 12	Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	9
§ 13	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9

4.3	Örtliche Bauvorschriften	10
§ 14	Dächer	10
§ 15	Fassadengestaltungen	10
§ 16	Einfriedungen.....	11
§ 18	Werbeanlagen	11
§ 19	Ordnungswidrigkeit.....	11
4.4	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen	12
	Freiflächengestaltungsplan.....	12
	Baumschutz	12
	Biotopkartierung.....	12
	Artenschutz	12
	Altlastenkataster	13
	Denkmalschutz.....	15
	Abwasserbeseitigung.....	15
	Stromversorgung.....	16
	Pflanzlisten	16
	Hochwasserschutz/Starkregenereignisse	17
	Brandschutz.....	17
	Landwirtschaftliche Nutzung.....	18
	Einsichtnahme Regelwerke	18

1 Planzeichnung

siehe Planzeichnung

2 Planzeichenerklärung

siehe Planzeichnung

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

siehe Planzeichnung

2.2 Örtliche Bauvorschriften

siehe Planzeichnung

2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

siehe Planzeichnung

3 Verfahrensvermerke

siehe Planzeichnung

4 Bebauungsplansatzung

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches den Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße im Bereich zwischen der Ostbahnhofstraße und der Spitalhofstraße, den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Agnes-Wyssach-Schule als Satzung.

4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 13,4ha.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 27.04.2023. Dem Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ wird die Begründung vom 27.04.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße“ treten innerhalb des Geltungsbereichs die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „2. Änderung des Bebauungsplanes für das Schulgrundstück im Gebiet zwischen Ostbahnhofstraße und Wettmannsberger Weg“ außer Kraft.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 5 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevantem Sortiment werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 6 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Wandhöhe (WH) als Höchstwert

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen. Die Wandhöhe bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut im Bezug zum Fertigfußboden.

§ 7 Bauweise

Offene Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Entsprechend der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen anzulegen.

§ 8 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports sind Mindestaufstellflächen von 5,0 m zum öffentlichen Straßenraum freizuhalten.

Für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu). Der Stauraum vor Garagen wird als Stellplatz angerechnet.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (z.B. Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine). Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt nur für TG-Zufahrten möglich.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10 m² und einer max. First- bzw. Attikahöhe von 3,0 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, aber bei allen Nebenanlagen ist ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 4 m einzuhalten.

§ 9 Grünordnung

Öffentliche Grün- und Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen, müssen je nach Standort aus den untenstehenden Listen standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden:

- GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz)-Straßenbaumliste
- Forschungsprojekt „Stadtgrün 2021“ (2. Auflage)
- Heimische Gehölze nach Kennziffersystem (Kiermeier)

Bei der Verwendung von Obstbäumen ist auf heimische und standorttypische Arten zu achten.

Die Baumstandorte sind gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) zu Baumpflanzungen herzustellen und zu bepflanzen. Im Verkehrsbereich müssen alle Baumstandorte ein Wurzelraumvolumen von mindestens 12 m³ umfassen. Eine standortgerechte Unterpflanzung der Baumscheiben ist mit Stauden, artenreicher Einsaat oder einer befestigten Baumscheibe gemäß FLL-Richtlinie zulässig. Es sind Laubbäume als Hochstämme, 3 x v, STU 18/20 m.B. mindestens zu pflanzen.

Die weiteren Verkehrsbereiche sind mit einer salzverträglichen Kräuter- und Blumenmischung, mit einem Blumenanteil von mindestens 50% einzusäen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Das Mager substrat der Ansaat ist mit Kies der Körnung 0/16, in einer Stärke von ca. 15-20 cm und einer Keimschicht aus ca. 1-2 cm Kompost herzustellen.

Private Grünflächen

Private Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, die versiegelten Bereiche sind auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Pro Baugrundstück mit einer Fläche ≥ 250 m² ist ein Baum II. Ordnung aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Auf den privaten Grünflächen sind aus der Pflanzliste (siehe Hinweise), standortgerechte, heimische und klimaangepasste Sträucher und Bäume zu verwenden. Standortfremde Ziergehölze sind nur ergänzend als Einzelpflanzen zulässig.

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen ist unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche zwischen Wohngebäude und öffentlichen Straßenraum sind zu durchgrünen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

Pflanzgrößen

Verpflanzter Strauch, Mindesttriebzahl 2-8 (je nach Art), Mindesthöhe in cm 60-100 (v.Str., 2-8Tr, 60-100).

Baumerhalt

Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche den Schutzkriterien entsprechen.

Bei Abgang eines Baumes ist entsprechend der oben genannten Pflanzliste in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine möglichst gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

Baumschutz während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sowie die neu gepflanzten Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen, so dass sie in ihrem Bestand und ihrer Vitalität keine Schädigungen davontragen.

Gehölzpflege

Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Stellplätze und Garagen- bzw. Carportzufahrten

Zulässig sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien (Haufwerksporige Steine, Sickerfugensteine, Rasengittersteine).

Freiflächengestaltungspläne

Zur Erforderlichkeit von Freiflächengestaltungsplänen im Baugenehmigungsverfahren siehe unter Kapitel 4.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber folgende Artengruppen nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden
- Gebäudebrütende Vogelarten wie Spatzen, Schwalben, Mauersegler
- Baum- und gebüschbrütende Vogelarten

Gerade durch die Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen ist sicher davon auszugehen, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten.

Bei Abriss, Teilabriss, Umbau und Anbau sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen und das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mit zu teilen.

Rodung oder Fällung von Gehölzen sollen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen, um Konflikte mit dem Artenschutz zu minimieren.

Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 10.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den grünordnerischen Festsetzungen dieser Satzung zu wider handelt (§ 213 Abs. 2 BauGB).

§ 10 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 11 Versorgungsflächen

Die im Bestand vorhandene Fläche für die Trafostation auf Flurnummer 1980/22 wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

§ 12 Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, vorrangig flächenhaft oder in Mulden über die belebte Bodenzone oder über Rigolen bzw. Sickerschächte auf dem Grundstück zu versickern. Entsprechende Gutachten sind im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken nicht möglich sein sollte, kann dieses in einen Vorfluter eingeleitet werden. Sowohl in der Ostbahnhofstraße als auch in der Spitalhofstraße verlaufen verrohrte Gewässer III. Ordnung.

Grundsätzlich ist zu jedem Bauantrag ein Entwässerungsgutachten zu erbringen, das insbesondere die Themen Starkregen, urbane Sturzfluten, Hangwasser, hohe Grundwasserstände, Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung berücksichtigt.

§ 13 Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bei Neubau bzw. Grundsanierung von Gebäuden auf den Flurstücken 1980/05 und 1980/14 sind alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Bahnlinie abgewandten Seite zu situieren. Sollte diese Forderung im Einzelfall nicht erfüllt werden können, sind die entsprechenden Räume – sofern deren Außenfassade einen Abstand von weniger als 50m zur Bahnlinie aufweist-, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Dächer

Dachform/Dachneigung

Für Hauptgebäude sind -ausschließlich Satteldächer in symmetrischer Ausprägung und einer Dachneigung bis zu 35° zulässig.

Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zugelassen.

Dachmaterialien:

Als Dacheindeckung für Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in unlasierten dunkelgrauen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig.

Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

Dachüberstand

Zulässig sind maximal 1m, senkrecht gemessen zu Außenwand.

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind bis maximal 50% der unterliegenden Außenwand und nur ab einer Mindestdachneigung des Hauptgebäudes von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,50 m betragen, zum Ortsgang mindestens 2 m. Dachgauben müssen allseits von Dachflächen umgeben sein. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarthermie-, Photovoltaikanlagen:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebengleich zur Dachhaut oder als Fassadenelemente in die Fassade integriert (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Bei geneigten Dächern sind Aufständereien auf dem Dach, über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung unzulässig. Die Ausführung hat in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Auf den Flachdächern der Garagen sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem gesamten Dach zulässig, wenn eine mittlere Wandhöhe der Garage von 3m mit den Anlagen nicht überschritten wird. Die Verpflichtung zur Dacheingrünung besteht weiter, entsprechend sind Systeme zu wählen, die die ökologische Leistungsfähigkeit der extensiven Begrünung erhalten, eine ausreichende Belichtung der Begrünung gewährleisten und die Begehbarkeit der Pflegearbeiten sicherstellen.

§ 15 Fassadengestaltungen

Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Baustruktur (Dachneigung, Dachüberstände, Wandhöhe) sowie ihrer Gestaltungsmerkmale (Farbe und Material der Fassaden und Dächer) aufeinander abzustimmen.

§ 16 Einfriedungen

Einfriedungen müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Zulässige Einfriedungen sind geschnittene Hecken sowie offene, nicht blickdichte Holz-, Stabmatten- und Maschendrahtzäune. Vollständig gemauerte Einfriedungen und Sockelmauern sind unzulässig.

Terrassentrennwände

Bei Doppelhäusern sind Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 3,0 m von der Hauswand zulässig.

§ 17 Geländegestaltung 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 innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,50 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 2,0 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmsweise können hier nach § 31 Abs. 1 BauGB bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,50 m und für Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

§ 18 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der jeweiligen Erdgeschosszone bis max. zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig.

§ 19 Ordnungswidrigkeit

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4.4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Angaben zu Pflanzmaßnahmen, Oberflächengestaltungen, Geländegestaltung mit differenzierten Höhenangaben in NN, Dachbegrünungen und Regenwasserversickerung einzureichen.

Baumschutz

Die Bäume im Plangebiet sind entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten geschützt. Grundsätzlich muss eine Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Dennoch erforderliche Fällungen müssen im Baugenehmigungsverfahren regulär beantragt werden.

Biotopkartierung

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gemäß §30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG sowie Schutzgebiete sind im Planungsumgriff nicht enthalten.

Artenschutz

Da die Grundstücke im Privateigentum sind, ist eine abschließende artenschutzrechtliche Untersuchung nicht möglich. Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Aufgrund der Lage ist aber sicher davon auszugehen, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten. Im Baugenehmigungsverfahren und im Bauvollzug ist daher vom Bauherren sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten.

Bei Abriss, Teilabriss, Umbau oder Anbau sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Rodung oder Fällung von Gehölzen kann es ebenso zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen. In der Regel lassen sich diese Konflikte vermeiden, sofern die Rodungen/Fällungen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) vorgenommen werden.

Höhenbeschränkung Sichtdreiecke

An den privaten Grundstückszufahrten sind ausreichende Sichtfelder ab 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten.

Immissionsschutz

Die entsprechenden schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsantrags vorzulegen.

Altlastenkataster

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden bzw. bekannt.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Konzentrationen im Boden über dem Hilfwert 1 (HW 1) und Konzentrationen im Grundwasser über dem Stufe-1-Wert des bayerischen LfU-Merkblatts 3.8/1 festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erd- oder ggf. Rückbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) unverzüglich zu unterrichten.

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Bodenschutz

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Bodeneinwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung. Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wiederverwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hochwertige Oberboden wieder ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 1971 zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und hu-

musfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB; DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass Teile des nahe gelegenen Bodendenkmals D-7-8227-0130 sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortsetzen, also Bodendenkmäler im Geltungsbereich zu vermuten sind.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art. 7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet sowie in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet der Wasserversorgung. Die neuen Wohnbaugrundstücke sind wie die umliegende Bestandsbebauung an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt im gesamten Geltungsgebiet durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen (Kemptener Kommunalunternehmen). Das Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600-700 in der Ostbahnhofstraße bzw. DN 400 in der Spitalhofstraße abgeleitet.

Niederschlagswasser

Ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen:

Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 geregelt.

Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Für die Einleitung von größeren Flächen in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist dann mit den entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt der Stadt Kempten eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Hierzu sind die städtische Entwässerungssatzung bzw. die DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten.

Sollten örtliche Probleme mit Quell- und Schichtwasser auftreten, so kann dieses ggf. zusammen mit dem Niederschlagswasser abgeleitet werden. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist allerdings laut KKV-Satzung untersagt.

Bestandsgebäude sind, soweit bautechnisch möglich, von einem Mischsystem auf ein Trennsystem umzustellen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch das entsprechende Versorgungsunternehmen über ein Niederspannungsnetz vorgenommen.

Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

- Ac pl Acer platanoides Spitzahorn
- Ac ps Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Gi bi Ginkgo biloba (nicht heimisch) Fächerblattbaum
- Ju re Juglans regia (nicht heimisch) Walnuss
- La de Larix decidua Europäische Lärche
- Qu pe Quercus petraea Traubeneiche
- Qu ro Quercus robur Stieleiche
- Qu ce Quercus cerris (nicht heimisch) Zerreiche
- Ro ps Robinia pseudoacacia (nicht heimisch) Scheinakazie in Sorten
- Salix alba - Silberweide
- Ti co Tilia cordata Winterlinde
- Ti pl Tilia platyphyllos Sommerlinde
- Ul lo Ulmus resistente Arten gegen Ulmenkrankheit

Bäume II. Ordnung

- Ac ca Acer campestre Feldahorn
- Al sp Alnus in Arten
- Ca be Carpinus betulus Hainbuche
- Co co Corylus colurna Baumhasel nicht heimisch
- Fr or Fraxinus ornus Blumenesche nicht heimisch
- Fr pen Fraxinus pennsylvanica 'Summit' Rot-Esche – nicht heimisch
- Pr av Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus – Traubenkirsche
- Prunus sargentii – Bergkirsche – nicht heimisch
- So ja Sophora japonica 'Regent' (nicht heimisch) Schnurbaum
- So ar Sorbus in Arten

Pflanzgrößen:

Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, Stammumfang in cm 18-20

(H, 3xv., mDb, StU. 18/20)

Sträucher:

- Am la Amelanchier in Arten

- Berberis in Arten
- Bud Buddleja in Arten (nicht heimisch) Sommerflieder
- Co ma Cornus in Arten
- Co av Corylus avellana Waldhasel – nicht heimisch
- Cr mo Crataegus in Arten
- Deu Deutzia spec. (nicht heimisch) Deutzie in Arten
- Eu eu Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ke ja Kerria japonica (nicht heimisch) Ranunkelstrauch
- Li vu Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lo xy Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
- Ph co Philadelphus in Arten
- Ri al Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
- Ro ar Rosa Rosen und Wildrosen in Arten
- Sa ca Salix in Arten
- Sa ni Sambucus in Arten
- Sy vu Syringa in Arten
- Vi la Viburnum in Arten
- Wigeal – Weigelien in Arten

Hochwasserschutz/Starkregenereignisse

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Brandschutz

Löschwasserversorgung

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (WA = Allgemeines Wohngebiet) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle "Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass diese mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist.

Bei Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ –Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 5 12 BayBO).

Bei der Planung der Grundstücke ist insbesondere auch für die Bestandsgebäude zusätzlich zu beachten, dass für die Feuerwehr von der öffentlichen Verkehrsfläche aus eine ausreichende Zu- oder Durchfahrt, zu Gebäuden geringer Höhe ein ausreichender Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten zu schaffen ist, von denen es aus notwendig sein kann, Menschen zu retten (Art. 5 Satz 1 und 2 BayBO).

Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden sein. Im Falle von späteren Ausbauten von Dachgeschoßen kann eventuell ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsfahrzeuge und somit Flächen für die Feuerwehren erforderlich werden.

Bei der Planung ist ebenfalls die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 5 BayBO).

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der im Norden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belastigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen, die entstehenden Beeinträchtigungen sind im gesetzlichen Rahmen zu dulden.

Einsichtnahme Regelwerke

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke, Gutachten etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8, 3. OG, Zimmer 303 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Stadt Kempten (Allgäu)

Bebauungsplan Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße

im Bereich zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und
der Agnes-Wyssach-Schule

- Teil II -

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a

Begründung

21.07.2022

27.04.2023

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Begründung3

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen3

FNP / LP3

1.2 Plangebiet.....3

Lage / Größe.....3

Topographische und hydrologische Verhältnisse4

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen4

Städtebauliche Situation - Bestand4

Erfordernis der Planung4

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden5

Städtebaulicher Entwurf6

Art und Maß der baulichen Nutzung6

Bauweise.....7

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports.....7

Grundstücksgrößen.....8

Versorgungsflächen8

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen
und - leitungen, Versorgungstationen9

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft,
Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte
bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von
Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus
Niederschlägen freigehaltene Flächen.....9

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte10

Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen
Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes10

Örtliche Bauvorschriften13

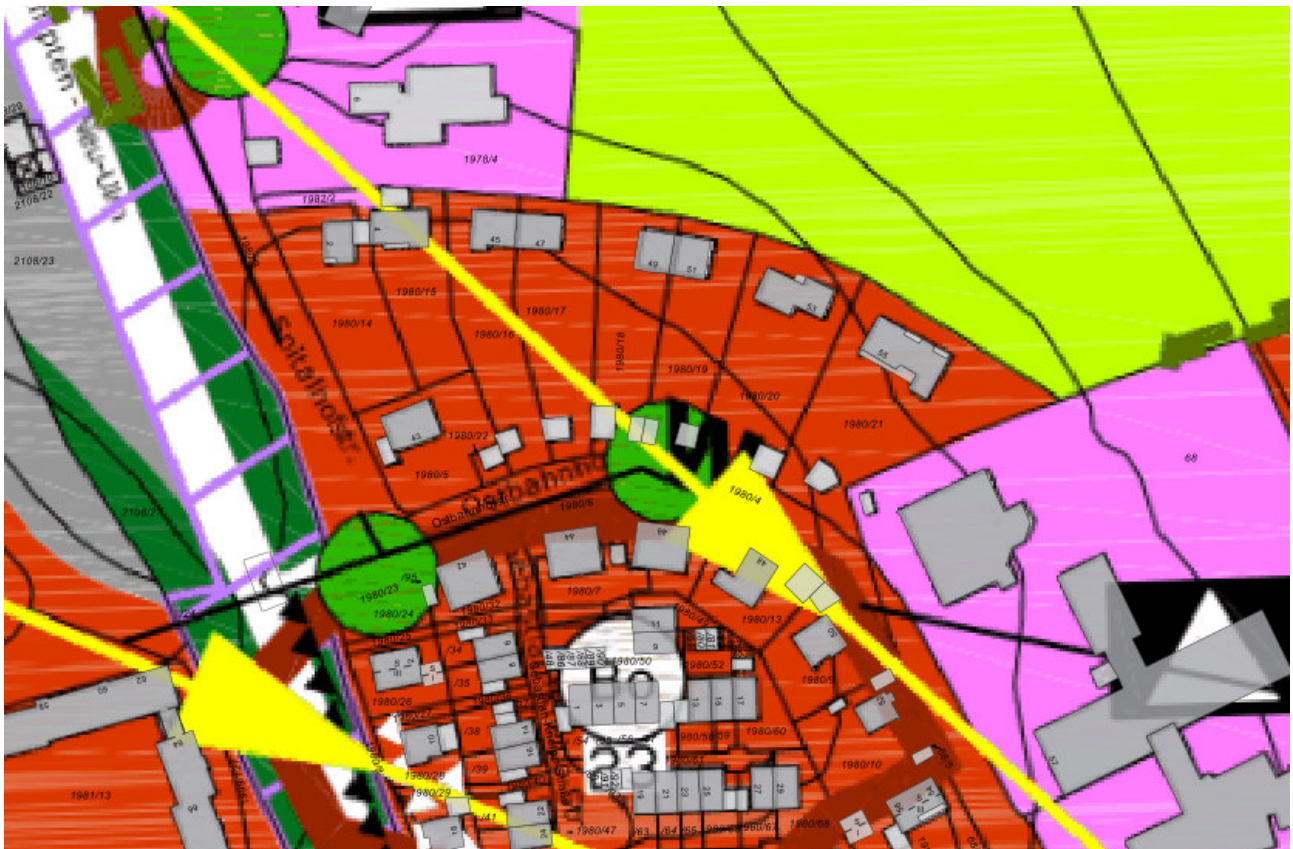
1.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes.....	14
1.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung	15
1.6	Kenndaten der Planung.....	16

1 Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

FNP / LP

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2009 weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Das angrenzende Schulgelände ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Über das Plangebiet verläuft eine Sichtachse, im südlich Straßenraum sind zwei Punktbiotope dargestellt. Westlich des Plangebietes schließen Flächen für Bahnanlagen an (Iila Schraffur).



Der Bebauungsplan nimmt die Vorgaben des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebots auf.

Mit der Planung ist sicherzustellen, dass die südlichen Bereiche der Grundstücke nachhaltig und städtebaulich qualitativ nachverdichtet werden.

1.2 Plangebiet

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lenzfried. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße wird durch die Ostbahnhofstraße im Süden, die Spitalhofstraße im Westen, die

Agnes-Wyssach-Schule im Osten und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden begrenzt und umfasst eine Gesamtfläche von 13.348 m².

Topographische und hydrologische Verhältnisse

Die bewegte Topographie innerhalb des überplanten Bereichs fällt von ca. 709m ü. NN im Nordosten auf bis zu 697m ü. NN im Südwesten ab. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im Straßenraum der Ostbahnhofstraße verläuft ein verrohrtes Gewässer. Historische Karten belegen, dass sich in Teilen des Plangebietes bis vor einigen Jahren ein Weiher befand.

1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen

Städtebauliche Situation - Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch sehr große Grundstücke, die alle im von der Ostbahnhofstraße gesehenen hinteren, nördlichen Bereich mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut sind. Die südlichen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch genutzt und gut für eine Nachverdichtung geeignet. Lediglich an der Ecke Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße sind bereits die Grundstücke geteilt und auch direkt an der Straße bebaut.

Erfordernis 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 Einfamilien- und Doppelhäuser weiterhin nicht nachlässt, forciert die Stadt Kempten parallel die Entwicklung von Baugebieten auch mit diesen Bautypen 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 südlichen Ortsrand von Lenzfried auch Heiligkreuz-Süd und Hinterbach. Innerstädtische Nachverdichtung fand dabei eher in untergeordnetem Rahmen statt.

Der Ortsteil Lenzfried ist noch überwiegend durch dörfliche Strukturen geprägt. Ein wesentliches Planungsziel im Bereich der Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße 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.

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 Innenentwicklungen 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.

Das vorliegende Vorhaben ist eine klassische Nachverdichtung im bebauten Innenbereich. Die Stadt Kempten verfügt weiterhin über steigende Bevölkerungszahlen, und die Nachfrage nach Wohnbauplätzen liegt konstant auf hohem Niveau. Die vorhandene Infrastruktur kann vollumfänglich mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht eine einreihige Neubebauung der südlichen Grundstücksbereiche entlang der Ostbahnhofstraße vor. Um einen Anreiz zur Nachverdichtung der ausschließlich in Privateigentum befindlichen Grundstücke zu schaffen, wurde mit den Festsetzungen ein möglichst großer Gestaltungsspielraum definiert. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, Einschränkungen ergeben sich nur durch die einzelnen Grundstückszuschnitte. Im westlichen Teil des Plangebiets sind die Grundstücke eher schmaler zugeschnitten, so dass hier für eine Bebauung mit einem Mehrfamilien- oder Doppelhaus eine Änderung des Grundstückszuschnitts erforderlich sein wird. Die im östlichen Teil schon jetzt breiteren Grundstücke können direkt flexibel bebaut werden. Durch das großzügige Baufenster können die Gebäude nah an der Straße, und damit im eher flacheren Gelände errichtet werden. Die Festsetzung finden ebenso für die Bestandsgebäude im Falle einer Sanierung Anwendung. Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Ostbahnhofstraße, die beiden Grundstücke südlich der Bebauung an der Spitalhofstraße werden ebenfalls über die Spitalhofstraße erschlossen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nachverdichtung an der Ostbahnhofstraße umfasst je nach Bebauung durch die Eigentümer zwischen 8 Wohneinheiten bei ausschließlicher Bebauung mit Einfamilienhäusern und rund 20 Wohneinheiten bei einer Bebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäusern.

Die Größen der einzelnen Grundstücke sind auch nach einer Teilung in zwei Grundstücke mit deutlich über 500m² noch überdurchschnittlich groß. Die Nachverdichtung erfolgt in einem moderaten Umfang. Art und Maß orientieren sich dabei wesentlich an der Bestandsbebauung. Die örtlichen Bauvorschriften runden ein Einfügen in die Umgebung ab.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind alle in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Neben dem Wohnen sind dies z.B. auch kleinere gewerbliche Einheiten aus dem Dienstleistungssektor sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder freiberufliche Tätigkeiten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung.

Entsprechend der umgebenden Bau- und Nutzungsstruktur soll die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen, deswegen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

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 Geschossflächenzahl (GFZ), die maximalen Wandhöhen als Höchstmaß sowie die Vollgeschosse bestimmt, um ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung mit einer aufgelockerten Bebauung zu gewährleisten. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen wurde die in § 17 BauNVO definierte Obergrenze für allgemeine Wohngebiete angewendet. Die Werte orientieren sich dabei am Bestand der anschließenden Wohnbebauung.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen überwiegend max. zwei Vollgeschosse auf. Das umfassend sanierte Gebäude an der Spitalhofstraße wurde bereits mit drei Vollgeschossen genehmigt, ebenso haben die direkt gegenüber auf der anderen Straßenseite der Ostbahnhofstraße liegenden Gebäude drei Vollgeschosse. Damit wäre schon jetzt im Falle einer Sanierung der Bestandsgebäude eine dreigeschossige Planung möglich, dies soll mit dem Bebauungsplan auch für die Neubebauung ermöglicht werden. Gleichzeitig wird die Höheentwicklung der Gebäude mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe, der Dachneigung sowie der Beschränkung von Dachgauben und Quergiebeln gesteuert. Damit soll ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden. Gleichzeitig wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt sowie ein einheitliches Siedlungsbild geschaffen.

Bauweise

Aufgrund der umgebenden Bebauung soll eine eher lockere, kleinteilige Bebauung umgesetzt werden. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppel- und Einzelhäuser, welche sowohl Einfamilien- als auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit vergleichbarer Kubatur wie die bereits auf der anderen Straßenseite vorhandenen MFH sein können.

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

Erschließung / Verkehrsflächen / Stellplätze / Garagen / Carports

Erschließung und Verkehr

Die Grundstücke sind über die Ostbahnhofstraße bzw. im Westen über die Spitalhofstraße erschlossen. Ein Umbau der bestehenden Erschließung ist nicht erforderlich. Allerdings muss auf jedem Grundstück die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sichergestellt werden.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der privaten Stellplätze basiert auf der Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. Diese sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Bei der Ausweisung der Stellplatz-, Garagen- und Baufenster wurde der Stellplatz-

schlüssel 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 und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind vor Garagen und Carports Mindestaufstellflächen von 5m erforderlich. Nur Stellplätze dürfen innerhalb der festgesetzten Grenzen direkt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Stauraum vor Garage und Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.

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. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt für Tiefgaragenzufahrten möglich, um einen Wassereintritt von unten in Folge eines möglichen Hangwasseraustritts zu vermeiden.

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und den festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Kleinere Nebenanlagen bis zu einer max. Grundfläche von 10m² und einer First- bzw. Attikahöhe von max. 3 m sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Alle Nebenanlagen müssen analog zu den Carports einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5m einhalten. Damit soll eine geordnete Positionierung der Nebenanlagen erreicht werden und der Bereich entlang der Straße vor Sichtbehinderung geschützt werden.

Grundstücksgrößen

Die derzeitigen Grundstücksgrößen liegen mit durchschnittlich gut über 1000m², z.T. rund 2000m² deutlich über den üblichen Grundstücksgrößen von aktuellen Baugrundstücken. Trotz der Nachverdichtung verbleiben daher immer noch für heutige Verhältnisse große Grundstücke mit über 500m².

Versorgungsflächen

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 Schmutzwasser wird über die bestehende Mischwasserkanalisation DN 600-700 in der Ostbahnhofstraße bzw. DN 400 in der Spitalhofstraße abgeleitet. Bestandsgebäude sollte soweit möglich vom Mischsystem auf das Trennsystem umgestellt werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das entsprechende Versorgungsunternehmen (Allgäuer Überlandwerk) gesichert. Alle geplanten Maß-

nahmen 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.

Abfallbeseitigung:

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

Fernmeldenetz:

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

Telekommunikationsanlagen:

Im Plangebiet befinden sich entsprechende Anlagen, die im Zuge der Baumaßnahmen geschützt und gesichert werden müssen.

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und – leitungen, Versorgungstationen

Im Plangebiet befindet sich eine bestehende Trafostation vom Stromversorger (AÜW), die erhalten bleibt.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasseranlagen und des Wasserabflusses, bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden, für natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehaltene Flächen

Für die Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser, Starkregenereignissen, Hangwasser usw. wäre eine grundlegende Untersuchung der Ist-Situation mit der anschließenden Formulierung entsprechender Festsetzungen durch ein externes Fachbüro erforderlich gewesen. Dies ließ sich aufgrund der Rahmenbedingungen jedoch nicht umsetzen. Zum einen befinden sich alle Grundstücke in Privateigentum und waren für eine entsprechende Untersuchung nicht zugänglich. Zum anderen haben wir es im Plangebiet mit sehr unterschiedlichen Absichten zur Bebauung der südlichen Grundstücksbereiche zu tun. Der überwiegende Anteil der Grundstückseigentümer möchte in den nächsten Jahren nicht die Gelegenheit zur Nachverdichtung nutzen, mit Ausnahme von nur zwei Grundstückseigentümern. Somit wird der dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf mittelfristig nicht umgesetzt, was ein zusammenhängendes Konzept für Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft wesentlich erschwert. Aus diesem Grund werden diese Maßnahmen auf das nachgelagerte Verfahren, das Baugenehmigungsverfahren verschoben. Auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens sind dann die erforderlichen Untersuchungen unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange nachzuweisen und konkrete Maßnahmen umzusetzen. Damit wird dem Schutz der Umgebungsbebauung Rechnung getragen und die Belange der Wasserwirtschaft in Folge konkreter Baumaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da die genaue Platzierung der neuen Gebäude flexibel ist, können keine Erschließungswege für die künftigen Hinterliegergrundstücke dargestellt werden. Bei jeder Nachverdichtung ist aber eine entsprechende Erschließung der Bestandsgebäude, insbesondere auch unter Berücksichtigung des Brandschutzes, sicherzustellen und nachzuweisen.

Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinie. Insofern waren die Schallimmissionen zu ermitteln und entsprechend der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beurteilen. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Allgemeines Wohngebiet

tagsüber	55 dB(A)
nachts	45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (GW) der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende IGW: 59 dB(A) am Tage und 49 dB(A) bei Nacht.

Straßenverkehr

Für die Ostbahnhofstraße liegen nachfolgende Verkehrszahlen vor.

Straße	Zählung: Quelle / Datum	Belastung im Zähljahr
Ostbahnhofstraße	Stadt Kempten, Amt 35 16.01.92	1311 Kfz/24 h p = 0,9 %
	Stadt Kempten, Amt 66, 24.09.20	1029 Kfz/24 h

Für die Berechnung wurde ein DTV von 1300 Kfz/24 h, ein LKW-Anteil von 1%, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie Asphaltbeton (Straßendeckschicht) angesetzt.

Schienenverkehr

Die verwendeten Zugzahlen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die mittlere Zuggeschwindigkeit wurde unter Berücksichtigung des

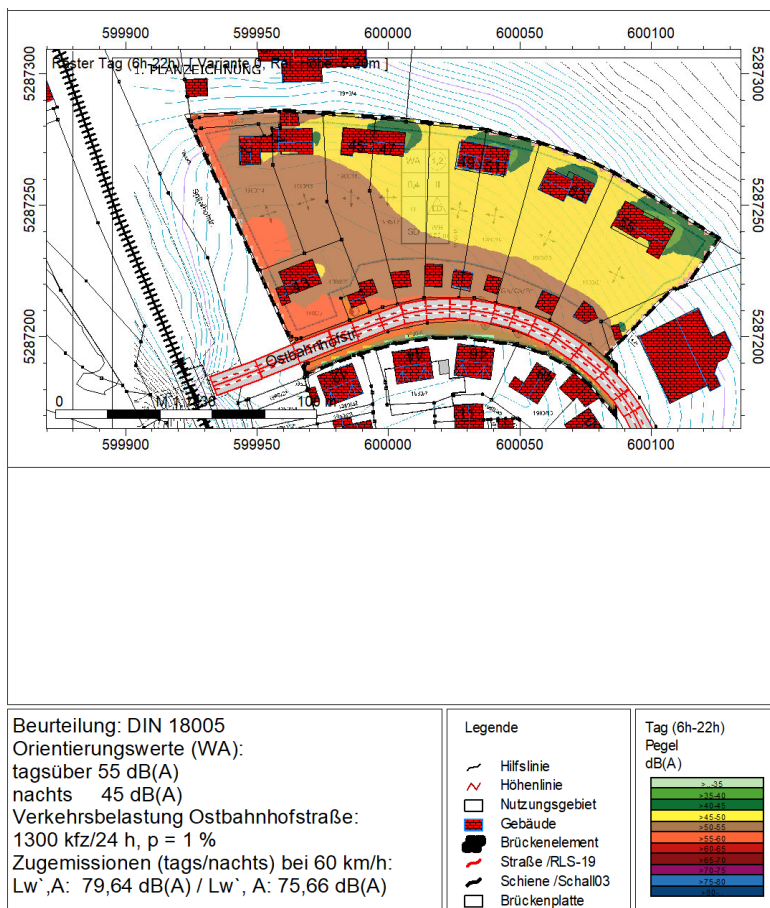
Bahnhofs mit 60 km/h angesetzt.

Züge (S03Z001 Schiene KE - MM 60 km/h)

S03N: Eingabedaten

Zug-Nr.	Zugname	v km/h	n/Std Tag	n/Std Nacht	Fz-Nr.	Fz-Typ	Kat	Z/V	U.-Kat	Fz-Anz.	Achsen	Lw',A*/dB Tag	Lw',A*/dB Nacht
1	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,250	0,125	1	1	8	Z2	1	1	6	66,17	63,16
					2	1	10	Z5	2	25	4	72,89	69,88
					3	1	10	Z2	1	5	4	70,75	67,74
					4	1	10	Z18	6	5	4	66,33	63,32
					5	1	10	Z15	5	2	4	67,25	64,24
2	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,063	0,000	1	1	8	Z2	1	1	6	60,18	
					2	1	10	Z5	2	25	4	66,90	
					3	1	10	Z2	1	5	4	64,77	
					4	1	10	Z18	6	5	4	60,34	
					5	1	10	Z15	5	2	4	61,27	
3	Nahverkehrszug (Diesel-Triebzug)	60	2,500	1,000	1	1	6	A6	1	2	8	75,52	71,54
Alle Züge			2,81	1,13								79,64	75,66

Quelle: Tecum-Gutachten 19.061-4 vom 29.09.20



I:\35VZ\technischer Immissionsschutz ... \22-07-11, Ostbahnhofstraße.IPR / 12.07.2022 / 12:27 - 1 -

Abb. 1 Tagzeitraum

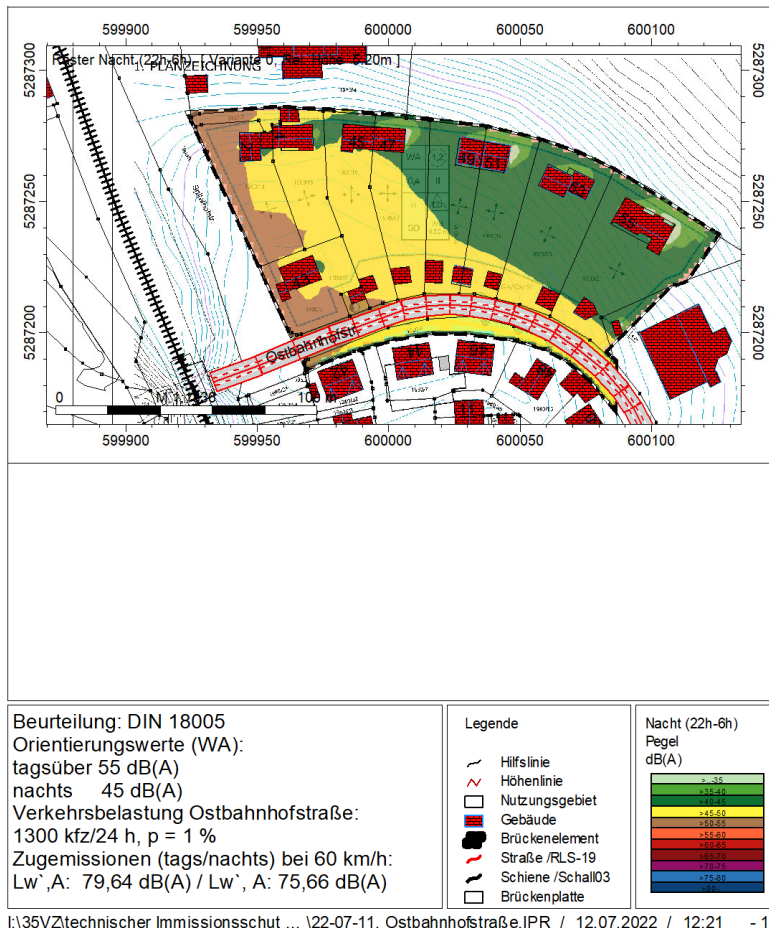


Abb. 2 Nachtzeitraum

Beurteilung

Wie den Lärmrastern entnommen werden kann, kann der im Tageszeitraum geltende Orientierungswert mit Ausnahme kleiner Teilbereiche (orangene Kennzeichnung) eingehalten werden. Im Nachtzeitraum treten –bedingt durch den Zugverkehr– im westlichen Bereich des Baufeldes (gelbe und braune Kennzeichnung) hingegen erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 dB(A) auf. Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) (und damit auch Überschreitungen des Grenzwertes nach 16.BImSchV) sind bis zu einem Abstand von 50 m zur Bahnlinie zu erwarten.

Aus diesem Grund war es erforderlich auf den der Bahnlinie zugewandten Grundstücken Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festzusetzen. Dies wurde mit einer Wohnraumorientierung und sofern dies nicht möglich ist mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen umgesetzt

Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Dachform für die Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben.

Auf Carports und Garagen sind extensiv begrünte Flachdächer vorgeschrieben, sie dienen dabei eher ökologischen Zielen. 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. 8 cm. Eine extensive Begrünung von Flachdächern ist für die Grundstückseigentümer im Vergleich mit nicht-begrüntem 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 eingeschätzt. Die gleichzeitige Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Energie ist zulässig, dabei sind aber entsprechende Module zu wählen, die für die Kombination mit Dacheingrünungen vereinbar sind.

Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst und entspricht der direkten Nachbarschaft. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt dennoch zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung der Wandhöhe in Verbindung mit Dachform und -neigung 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 Regelungskonzept für Dachaufbauten beschränkt sich auf die Abstände dieser Bauteile untereinander und zum Ortsgang. Ab einer Dachneigung von 25° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 25° sind Dachgauben nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Aus gestalterischen Gründen müssen Dachaufbauten allseits von Dachflächen umgeben sein. 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. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschrän-

kung 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. Für untergeordnete Dachaufbauten (Gauben) sind weitere Materialien bzw. Farben zulässig.

Einfriedungen

Das Plangebiet ist im straßenzugewandten Bereich durch einen stark durchgrünzten zusammenhängenden Freibereich gekennzeichnet. Dieser großzügige Grüncharakter soll auch mit einer Nachverdichtung weitestgehend erhalten bleiben. Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen sowie eine Höhenbegrenzung erforderlich. Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe und der Materialien soll ein offener Gebietscharakter – zwischen den Grundstücksbereichen wie zum öffentlichen Raum - gewährleistet werden. Einfriedungen aus Holz-, Stabmatten und Maschendrahtzäunen sind deshalb in offener, nicht blickdichter Bauweise auszuführen und müssen im unteren Bereich eine Durchschlupfmöglichkeit für Kleinlebewesen bieten.

Geländeveränderungen und 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. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dennoch geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die teilweise schwierige Geländesituation zu ermöglichen. Daher können Stützmauern innerhalb des Grundstücks bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt werden. Diese müssten dann allerdings mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein, um hier eine klare Abgrenzung zu den nicht zulässigen Stützvorrichtungen im Bereich der Grundstücksgrenzen zu erreichen. Treten jedoch topographisch bedingte Sondersituationen auf, die die Errichtung von Stützmauern im Grenzbereich der Grundstücke unumgänglich machen über die Ausnahmeregelung nach § 31 Abs. 1 BauGB diese auch bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Gleiches gilt für an der Grundstücksgrenze liegende Tiefgaragenabfahrten.

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.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass mit dem Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB ein Verfahren zur Schaffung von Wohnraum gewählt wurde, welches Flächen neu beplant, die bereits innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhanges liegen. Hierdurch wird eine maßstäbliche und verträgliche Nachverdichtung ermöglicht sowie große Flächenneuausweisungen vermieden. Weitere folgende Maßnahmen wurden im Verfahren berücksichtigt: Garagen und Carports sind

als begrüntes Flachdach auszuführen, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für u.a. untergeordnete Wege auf dem Baugrundstück wird festgesetzt, Dachflächen werden zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt.

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft, Pipetransport (übriger Transport), flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft, Industrieerzeugnisse und Produktverwendung, CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden, Haushalten, Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht im Innenbereich auf einer Gesamtgrundfläche von knapp unter 15.000m ² überplant. Hierbei sind Teile des Plangebietes bereits im Bestand genutzt bzw. bebaut.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV. Zusätzliche Maßnahmen wie z.B. Dacheingrünung sind festgesetzt.	
Verkehr	Transport (zivilen inländischer Luftverkehr, Straßenverkehr, Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Verkehrsflächen im Plangebiet bleiben unverändert.	Stellplätze für Neubauten sind entsprechend der Stellplatzsatzung festgesetzt.	
Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land- und Forstwirtschaft und in der Fischerei	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß einer Bebauung belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen, Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im Zusammenhang bebauter Bereiche (§ 34 BauGB). Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	Die Duldung landwirtschaftlicher Emissionen ist in den Hinweisen aufgenommen.	

Legende:
 direkte oder indirekte Wirkung hoher Erheblichkeit
 direkte oder indirekte Wirkung mittlerer Erheblichkeit
 direkte oder indirekte Wirkung geringer Erheblichkeit
 keine direkte oder indirekte Wirkung

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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. 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. Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Im Rahmen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich, sofern sie den Schutzkriterien entsprechen.

Artenschutz

Da die Grundstücke in Privateigentum und bebaut sind, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und nicht erforderlich. Der Vollzug des besonderen Artenschutzes muss auf den Bauvollzug verlegt werden. Es liegen im Rahmen der Artenschutzkartierung keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten wie Spatzen, Schwalben, Mauersegler sowie Baum- und Gebüschbrütende Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere durch die Lage im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen ist vielmehr sicher, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten werden. Im Rahmen des Bauvollzugs muss daher sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten. Dafür müssen die Gebäude vor Beginn der Sanierungsarbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abgesehen werden. Bei den Neubauten im südlichen Bereich ist eine entsprechende Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Das Ergebnis muss der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt werden und falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	13.363 m ²
Wohnbaufläche	11.564 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.726 m ²

I. An

Von

Eingangsvermerk

Amt 66
Frau Litsch

Amt 35

Bearbeiter
Herr Pollmann

Telefon
3514

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-WP/

Datum
17.04.2023

BETREFF

**Bauleitplanverfahren Ostbahnhofstraße/Spitalhofstraße
Frühzeitige Beteiligung der städtischen Dienststellen und Verbände zum Bebauungsplanentwurf;
Stellungnahme zum Bodenschutz;**

Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen.

Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt.

§ 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Zum Stichtag 14.09.2022 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor:

Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Eine Möglichkeit dieses bodenschützende Planungsziel im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu konkretisieren, besteht darin durch entsprechende Regelungen in der Satzung einen bodenfachkundigen Planer in die Planungs- und Bauprozesse mit einzubeziehen.

Mit den Ausführungen zu Altlasten und Bodenschutz im Textteil besteht Einverständnis.

35:
i. A.

Pollmann

II. z. Akt „Stellungnahmen Bodenschutz in der Bauleitplanung“

[I:\35VZ\Pollmann\Stellungnahmen\Bauleitplanung\BBP\2022\Ostbahnhof\Stellungnahme_Bodenschutz_BBP_
Ostbahnhofstraße_Spitalstraße_v_2022_09_14.docx]

An

Amt 61

Von

Amt 35

Ansprechpartner
Frau Barbara Urlberger

Telefon
3518

Telefax
3515

Eingangsvermerk

Stadt Kempten (Allgäu)

28. Sep. 2022

Baureferat *fe*

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-Ur/

Datum
26.09.2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Bebauungsplan mit Grünordnung Ostbahnhof-/Spitalhofstr

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Ostbahnhof-/Spitalhofstr. umfasst die Nordstraße der Ostbahnhofstr. mit den Einfamilienhausgrundstücken Hausnummer 43 bis 55, die Grundstücke Spitalhofstr. 2 und 4. sowie das Straßengrundstück der Ostbahnhofstr. Das Gebiet ist mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebaut. Die Häuser stehen mehrheitlich im Norden der langen, eher schmalen Grundstücke während die Ostbahnhofstr. südlich verläuft, so dass die Gärten oft durch lange Zuwegungsflächen zu den Wohngebäuden geprägt sind. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine geordnete Nachverdichtung auf den Grundstücken gewährleistet werden, welche auch eine Bebauung der südlichen Grundstücksteile ermöglicht.

Das Bauleitplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht sowie die Abhandlung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Schutzgebiete sind im BPlan-Umgriff nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Planungsumgriff nicht vorhanden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Da die Grundstücke in Privateigentum und bebaut sind, ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich und auch nicht erforderlich. Der Vollzug des besonderen Artenschutzes muss auf den Bauvollzug verlegt werden. Im Rahmen der Artenschutzkartierung liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen können aber folgende Artengruppen nicht ausgeschlossen werden:

- Fledermäuse in Bäumen und Gebäuden
- Gebäudebrütende Vogelarten wie Spatzen, Schwalben, Mauersegler
- Baum- und gebüschbrütende Vogelarten

Gerade durch die Lage des Planungsgebiets im Übergang zur freien Landschaft und landwirtschaftlichen Flächen ist sicher davon auszugehen, dass sich streng geschützte Vögel und Fledermäuse in den geeigneten Strukturen aufhalten.

Bei Abrissen, Teilabrissen, Umbauten und Anbauten von Gebäuden ist daher der Artenschutz zu berücksichtigen. Das heißt, die Gebäude sind vor Beginn der Arbeiten auf bewohnte Quartiere von gebäudebrütenden Tieren abzusuchen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Falls Tiere gefunden werden, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Bei der Rodung oder Fällung von Gehölzen kann es ebenso zu artenschutzrechtlichen Konflikten kommen. In der Regel lassen sich diese Konflikte vermeiden, sofern die Fällungen/Rodungen im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) vorgenommen werden.

Der gesetzliche Artenschutz gilt direkt und ist immer zu beachten, um artenschutzrechtliche Straftatbestände zu vermeiden. Der konkrete Vollzug des gesetzlichen Artenschutzes erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Festgesetzte Ausgleichsflächen werden durch den BPlan nicht berührt.

Hinweise

zum Planungskonzept

Im aktuellen Bebauungsplanentwurf wird die Planungsoption nicht erwähnt, dass östlich des Geltungsbereichs die Grundstücksgrenzen angepasst werden und somit ein besserer Zuschnitt für das östliche Baugrundstück entstehen könnte. Dazu ist anzumerken, dass es sich bei dem angrenzenden Grundstück um ein städtisches Schulgrundstück handelt. In der betreffenden Ecke befindet sich ein naturnaher vitaler Baumbestand, der unter den Schutz der Baumschutzverordnung fällt.

zu den Satzungsbestimmungen (Plan und Text)

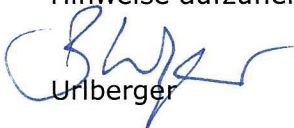
§ 9: Grünordnung:

Die in der Satzung erwähnten privaten Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fehlen noch in der Planzeichnung. Wir bitten um Beteiligung sobald das grünordnerische Konzept diesbezüglich konkretisiert wird. Wir weisen darauf hin, dass eine Eingrünung nach Norden hin zur freien Landschaft von großer Bedeutung ist und begrüßen eine dahingehende Festsetzung.

Baumerhalt: Die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten gilt für alle Bäume im Geltungsbereich des BPlanes, welche den Schutzkriterien entsprechen. Somit unterliegen die Bäume bereits einem gewissen Schutz. Für sehr erhaltenswerte Bäume innerhalb der privaten Grundstücke wäre es wichtig, einen zusätzlichen Schutz durch die Festsetzung im Bebauungsplan zu schaffen. Hier sind vor allem eine große Birke auf der Fl. Nr. 1980/17 sowie mehrere Bäume auf Fl. Nr. 1980/20 zu nennen. *MOGT MÖGLICH S-Z-MAIL*

Grundsätzlich sollte die Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands geplant werden. Dennoch erforderliche Fällungen sind im Baugenehmigungsverfahren regulär zu beantragen. Hierzu sollte ein Hinweis in die Satzung aufgenommen werden.

Artenschutz: In der Bebauungsplansatzung fehlt der Artenschutz vollständig. Die Ausführungen zum Artenschutz in der Begründung (S. 13) sind nicht korrekt. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht feststellbar, ob Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Durchführung des Bauvorhabens erfüllt werden. Rahmen des Bauvollzugs ist sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände eintreten. Dies ist in der Satzung zumindest in die Hinweise aufzunehmen. Die o.g. Erläuterungen sind in die Begründung aufzunehmen.


Urlberger

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Stadt Kempten Kronenstraße 8 87435 Kempten stadtplanung@kempten axinja.litsch@kempten														
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; border: 1px solid black; padding: 2px;">Flächennutzungsplan</td> <td style="width: 5%; border: 1px solid black;"></td> <td style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 2px;">mit Landschaftsplan</td> </tr> </table>	Flächennutzungsplan		mit Landschaftsplan											
Flächennutzungsplan		mit Landschaftsplan													
-	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; border: 1px solid black; text-align: center;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bebauungsplan Ostbahnhofstraße / Spitalhofstraße</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">mit Grünordnungsplan</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; text-align: center;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 27.09.2022</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)</td> </tr> </table>	x	Bebauungsplan Ostbahnhofstraße / Spitalhofstraße		mit Grünordnungsplan		dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		Sonstige Satzung	x	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 27.09.2022		Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)
x	Bebauungsplan Ostbahnhofstraße / Spitalhofstraße														
	mit Grünordnungsplan														
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein														
	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan														
	Sonstige Satzung														
x	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 27.09.2022														
	Frist: 1 Monat (§ 2 Abs 4 BauGB-MaßnahmenG)														
2.	<p>Träger öffentlicher Belange</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Wasserwirtschaftsamt Kempten - Rottachstraße 15 - 87439 Kempten Bearbeiter: Foth, Julia Tel.: +49 (831) 52610-181</p> <p>Az: 1-4622-KE 763-20754/2022 Ihr Az: 61-AL/He Schr. v. 11.08.2022</p> </div>														
2.1	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Keine Äußerung</td> </tr> </table>		Keine Äußerung												
	Keine Äußerung														
2.2	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; height: 100px;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> </table>		Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen												
	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen														
2.3	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%; border: 1px solid black;"></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; height: 100px;"></td> <td style="border: 1px solid black;"></td> </tr> </table>		Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes												
	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes														

2.4	<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Oberflächengewässer/ Überschwemmungsgebiet <p>Uns ist im vorgesehenen Planungsbereich kein offen ersichtliches Oberflächengewässer bekannt. Auch liegen uns keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor. Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte. Die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) in dem Bereich kleinere bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrte Gewässer bekannt sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang dürfen wir auf unseren Emailaustausch vom 26.08.2021 mit dem Stadtplanungsamt hinweisen.</p> <p>Wie auch unter Nr. 1.2 Textteil erwähnt, befand sich im Planungsbereich in früherer Zeit, bevor die Wiesenflächen südlich des Spitalhofs mit Siedlungen bebaut und die Straßen und Bahnlinie errichtet wurden, der so genannte „Bleicher Weiher“.</p> <p>Dieser künstliche Weiher wurde vermutlich zur Bleiche von Textilien aufgestaut (siehe Abb.1). Er wurde demnach damals von mindestens einem kleineren Bach von Süden her befüllt und lief offensichtlich an einem Dammbauwerk wieder nach Westen ab.</p>



Abb.1: Vermessungs-Uraufnahme (ca. 1830-1850): Ehem. Weier mit heutigen Flurgrenzen

Mittlerweile ist der Weiher verfüllt und überbaut worden. Uns ist nicht bekannt, was in dem Zusammenhang mit dem ehemaligen Bach bzw. den Bachläufen geschehen ist.

Im Textteil Nr. 1.2 wird aber erwähnt, dass hier noch mindestens ein verrohrtes Gewässer im Straßenraum der Ostbahnhofstraße vorliegt.

Der Untergrund im Bereich des ehemaligen Weihers und darum herum zeigt auch jetzt noch die frühere Wasserbeeinflussung. Als Hinweis darauf kann die Bezeichnung „altes Moor“ der Anwohner für diesen Bereich gewertet werden.

Es könnten ggf. auch noch ältere Drainagen im Untergrund existieren.

Der Bestand der ggf. verrohrten Gewässer ist daher zu recherchieren bzw. zu ermitteln.

Es ist zu prüfen, ob hier mit der vorgesehenen Maßnahme wasserwirtschaftliche Belange und/oder wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die bei der weiteren Planung und im Verfahren beachtet werden müssen.

Wir möchten auf folgende wasserrechtliche Tatbestände bzw. wasserwirtschaftliche Belange hinweisen, die bei der Planung, Umsetzung und Betrieb des Vorhabens zu beachten sind und auf die ggf. entsprechend eingegangen werden muss:

- Anlagen am Gewässer (vgl. z.B. insbesondere § 36 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerausbau (vgl. z.B. insbesondere § 67 u. 68 WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerbenutzung (vgl. z.B. insbesondere § 8 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerrandsteifen (vgl. z.B. insbesondere § 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Gewässerunterhaltung (vgl. z.B. insbesondere § 39 ff. WHG i.V.m. BayWG)

- wild abfließendes Wasser (§ 37 ff. WHG i.V.m. BayWG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 76 ff. WHG i.V.m. BayWG)

Es ist zu beachten, dass bestehende Bachverrohrungen nicht überbaut werden und weiterhin zugänglich für den Gewässerunterhalt/Erneuerung sein sollen.

Die Kommune (Stadt Kempten) ist an diesem Gewässer 3. Ordnung grundsätzlich unterhalts- und ausbauverpflichtet. Sie sollte daher darauf bedacht sein, dass solche bestehenden Bachverrohrungstrecken nicht mehr überbaut werden (inkl. Schutzstreifen beidseitig der Verrohrung) und weiterhin zugänglich bleiben (z.B. für Sanierung u. Erneuerungen).

Natürlich ist es zudem wünschenswert, bisher verrohrte Bachläufe zukünftig zu öffnen und zu renaturieren.

Wildabfließendes Wasser / Sturzflut

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines geneigten Hangbereichs, der teilweise in eine muldenartige Topographie übergeht.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Auf diesen Umstand wird im Textteil unter der Nr. 4.4 Hinweise eingegangen. Darin wird allerdings lediglich auf die konstruktiven Anforderungen der einzelnen Bauvorhaben hingewiesen.

Neben einer solchen geeigneten Planung und Ausführung einzelner Bauvorhaben ist aber auch bei der Erschließungsplanung konstruktiv auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Hierzu können insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden:

<https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die entsprechenden Anforderungen (Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des AV Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Niederschlagswasser

Alles anfallende Niederschlagswasser ist flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. durch Rückhaltung gedrosselt und behandelt, in ein Oberflächengewässer abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitativ), A 102 (qualitativ) und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine **wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

(Falls über eine bestehende Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet würde, wäre zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind. Eventuell ist dann eine Bescheidsänderung bzw. Verlängerung beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen. Unseres Wissens besteht aber derzeit noch keine derartige Kanalisation.)

Vom Planer ist jeweils insbesondere nachzuweisen, ob eine **Regenwasserbehandlung (z.B. Versickern mit Reinigung durch bewachsene Oberbodenpassage oder Filteranlagen) und eine Regenwasserrückhaltung** erforderlich sind.

Andere, bereits vorhandene Einleitungen sind in beiden Fällen bei der Beurteilung der Auswirkungen mit zu berücksichtigen.

Wasserversorgung

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

Wir weisen darauf hin, dass sehr hohe Grundwasserstände anstehen können, welche bei

der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Altlasten und Bodenschutz

Die Belange sind ausreichend dargestellt und gewürdigt. Aus unserer Sicht sind keine weiteren Ergänzungen und Anmerkungen erforderlich.

WASSERWIRTSCHAFTSAMT KEMPTEN

Kempton, den 27.09.2022

gez.

Foth

Abteilungsleiterin Lkr. Oberallgäu und Stadt Kempton

I. An

Von

Eingangsvermerk

Amt 61

Amt 35

Fr. Litsch

Ansprechpartner
Fr. Westermaier

Telefon
3519

Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-we/

Datum
13.07.22

BETREFF

Bebauungsplan Ostbahnhof- / Spitalhofstraße Verkehrslärmbelastung

Auf den bereits bebauten Grundstücken zwischen der Spitalhofstraße, der Ostbahnhofstraße und der Agnes-Wyssach-Schule sollen im Rahmen eines Bebauungsplans Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen werden. Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Immissionsbelastung durch den Schienen- und Straßenverkehr kann folgendes festgestellt werden:

Beurteilungsgrundlagen

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der **DIN 18005** "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) genannt:

Allgemeines Wohngebiet

tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der höhere Nachtwert wird für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm herangezogen.

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (GW) der Verkehrslärmschutzverordnung -**16. BImSchV**- begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet gelten folgende IGW:

59 dB(A) am Tage und
49 dB(A) bei Nacht.

Berechnungsgrundlagen

Straßenverkehr

Für die Ostbahnhofstraße liegen nachfolgende Verkehrszahlen vor.

Straße	Zählung: Quelle / Datum	Belastung im Zähljahr
Ostbahnhofstraße	Stadt Kempten, Amt 35 16.01.92	1311 Kfz/24 h p = 0,9 %
	Stadt Kempten, Amt 66, 24.09.20	1029 Kfz/24 h ...

Für die Berechnung wurde ein DTV von 1300 KfZ/24 h, ein LKW-Anteil von 1%, die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h sowie Asphaltbeton (Straßendeckschicht) angesetzt.

Schienenverkehr

Die verwendeten Zugzahlen können dem Anhang entnommen werden. Die mittlere Zuggeschwindigkeit wurde unter Berücksichtigung des Bahnhofs mit 60 km/h angesetzt.

Beurteilung

Wie den anhängenden Lärmrastern entnommen werden kann, kann der im Tageszeitraum geltende Orientierungswert mit Ausnahme kleiner Teilbereiche (orangene Kennzeichnung) eingehalten werden. Im Nachtzeitraum treten –bedingt durch den Zugverkehr– im westlichen Bereich des Baufeldes (gelbe und braune Kennzeichnung) hingegen erhebliche Überschreitungen des Orientierungswertes von 45 d(A) auf. Beurteilungspegel von mehr als 49 dB(A) (und damit auch Überschreitungen des Grenzwertes nach 16.BImSchV) sind bis zu einem Abstand von 50 m zur Bahnlinie zu erwarten.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie zur Einhaltung des nächtlichen Orientierungswertes wünschenswert. Ob eine solche Maßnahme in Anbetracht der Bestandssituation verhältnismäßig ist, kann von uns nicht beurteilt werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird weiterhin empfohlen, nachfolgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:

Festsetzungsvorschläge

- Bei Neubau bzw. Grundsanierung von Gebäuden auf den Flurstücken 1980/05 und 1980/14 sind alle zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Bahnlinie abgewandte Seite zu situieren. Sollte diese Forderung im Einzelfall nicht erfüllt werden können, sind die entsprechenden Räume –sofern deren Außenfassade einen Abstand von weniger als 50 m zur Bahnlinie aufweist–, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Westermaier

Anlagen: Zugzahlen, Lärmraster

II. z.A.

22-07-12, Ostbahnhof, Beteiligung Städtische Dienststellen.doc

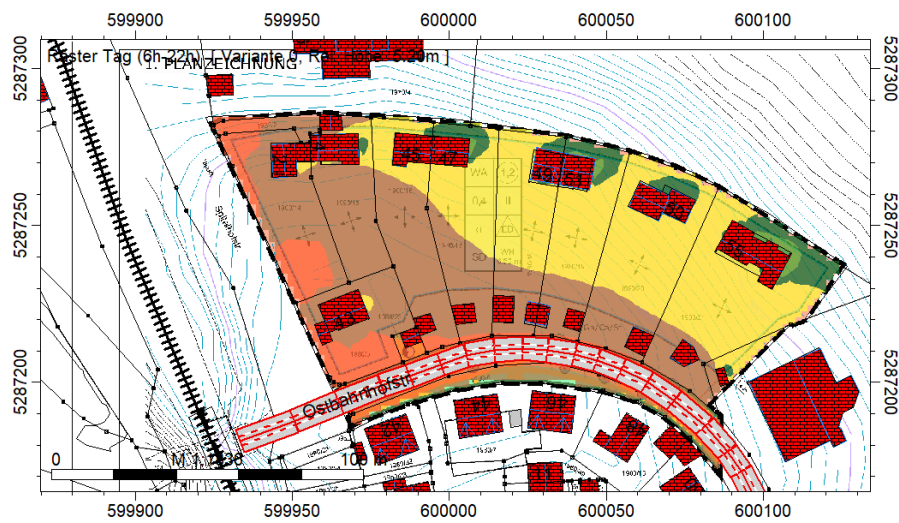
Züge (S03Z001 Schiene KE - MM 60 km/h)
--

S03N: Eingabedaten

Zug-	Zugname	v	n/Std	n/Std		Fz-	Fz-	Kat	Z/V	U.-Kat	Fz-	Achsen	Lw',A'/dB	Lw',A'/dB	
Nr.		km/h	Tag	Nacht		Nr.	Typ				Anz.		Tag	Nacht	
1	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,250	0,125		1	1	8	Z2	1	1	6	66,17	63,16	
						2	1	10	Z5	2	25	4	72,89	69,88	
						3	1	10	Z2	1	5	4	70,75	67,74	
						4	1	10	Z18	6	5	4	66,33	63,32	
						5	1	10	Z15	5	2	4	67,25	64,24	
2	Güterzug (bespannt mit D-Lok)	60	0,063	0,000		1	1	8	Z2	1	1	6	60,18		
						2	1	10	Z5	2	25	4	66,90		
						3	1	10	Z2	1	5	4	64,77		
						4	1	10	Z18	6	5	4	60,34		
						5	1	10	Z15	5	2	4	61,27		
3	Nahverkehrszug (Diesel-Triebzug)	60	2,500	1,000		1	1	6	A6	1	2	8	75,52	71,54	
	Alle Züge		2,81	1,13									79,64	75,66	

Quelle: Tecum-Gutachten 19.061-4 vom 29.09.20

Bebauungsplan Spitalhofstraße / Ostbahnhofstraße
Verkehrslärsituation durch Bahnlinie Kempten-Ulm und Ostbahnhofstraße zur Tageszeit

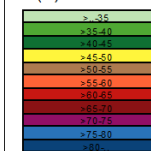


Beurteilung: DIN 18005
Orientierungswerte (WA):
tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)
Verkehrslast Ostbahnhofstraße:
1300 Kfz/24 h, $p = 1\%$
Zugemissionen (tags/nachts) bei 60 km/h:
 $Lw', A: 79,64 \text{ dB(A)} / Lw', A: 75,66 \text{ dB(A)}$

Legende

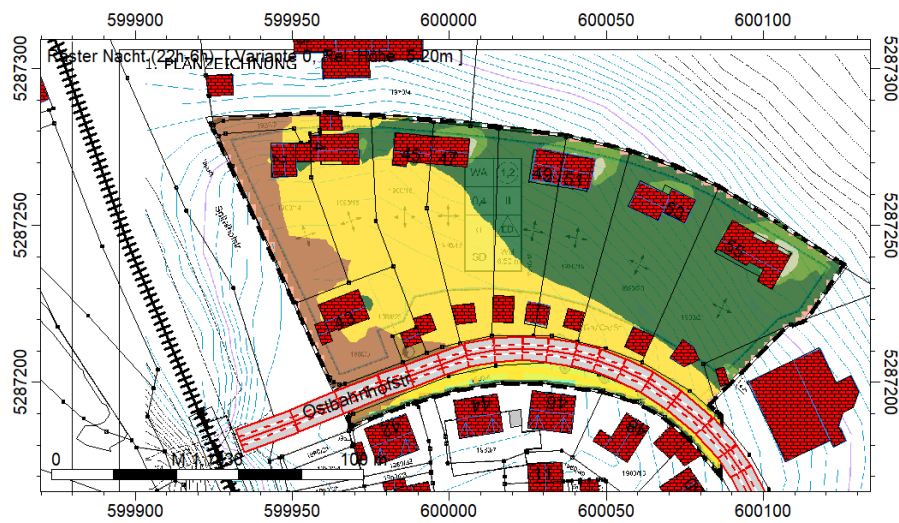
- Hilfslinie
- Höhenlinie
- Nutzungsgebiet
- Gebäude
- Brückenelement
- Straße /RLS-19
- Schiene /Schall03
- Brückenplatte

Tag (6h-22h)
Pegel
dB(A)



I:\35VZ\technischer Immissionschutz ... \22-07-11, Ostbahnhofstraße.IPR / 12.07.2022 / 12:27 - 1 -

Bebauungsplan Spitalhofstraße / Ostbahnhofstraße
Verkehrslärmsituation durch Bahnlinie Kempten-Ulm und Ostbahnhofstraße zur
Nachtzeit



Beurteilung: DIN 18005
Orientierungswerte (WA):
tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)
Verkehrslast Ostbahnhofstraße:
1300 Kfz/24 h, $p = 1\%$
Zugemissionen (tags/nachts) bei 60 km/h:
 $Lw', A: 79,64 \text{ dB(A)} / Lw', A: 75,66 \text{ dB(A)}$

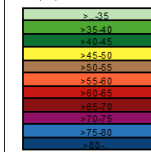
Legende

- Hilfslinie
- Höhenlinie
- Nutzungsgebiet
- Gebäude
- Brückenelement
- Straße /RLS-19
- Schiene /Schall03
- Brückenplatte

Nacht (22h-6h)

Pegel

dB(A)



I:\35VZ\technischer Immissionsschutz ... \22-07-11, Ostbahnhofstraße.IPR / 12.07.2022 / 12:21 - 1 -

Stadt Kempten
Stadtplanungsamt
Axinja Litsch
Kronenstr. 8
87435 Kempten (Allgäu)

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	11.08.2022	P-2022-4567-1_S2	30.08.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Kempten, kreisfrei: Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostbahnhofstraße/
Spitalstraße"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Johann Tolksdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Es ist davon auszugehen, dass Teile des Bodendenkmals D-7-8227-0130 sich auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fortsetzen, hier also Bodendenkmäler zu vermuten sind. Dieser Umstand ist mit dem bestehenden Hinweis auf das notwendige Erlaubnisverfahren nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG ausreichend und korrekt gewürdigt. Da es zwischenzeitlich zu einer Erweiterung des Förderinstrumentariums in der Überprüfung der Denkmalvermutung gekommen ist und die technischen Richtlinien laufend angepasst werden, empfehlen wir den auf

den konkreten Ablauf gerichteten Absatz von „Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet [...] bis [...] sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden“ ersatzlos zu streichen. Eine entsprechend aktuelle Konkretisierung des notwendigen Ablaufes erfolgt auf der Ebene des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.