

Stadt Kempten (Allgäu)
Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“

- Zusammenfassung der Stellungnahmen -

Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB
im Zeitraum von
06.03.2023 – 17.04.2023

Abwägungsrelevante Stellungnahmen:

1. Herr Christian Ehrenhardt, Anna-Straubin-Straße 11, 87437 Kempten (Allgäu)
2. Untere Naturschutzbehörde

Nicht-abwägungsrelevante Hinweise und Stellungnahmen ohne Einwände:

1. Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, Abt. Allgemeine Bauverwaltung
2. Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt, Abt. Bauordnung
3. Amt für Tiefbau und Verkehr
4. Untere Immissionsschutzbehörde
5. Erdgas Kempten-Oberallgäu
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
7. Staatliches Bauamt Kempten
8. Allgäu Netz GmbH
9. Untere Wasserrechtsbehörde
10. Wasserwirtschaftsamt
11. Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
12. Bodenschutz
13. Untere Denkmalschutzbehörde
14. Regierung von Schwaben
15. Amt für Brand- und Katastrophenschutz
16. Bayerischer Bauernverband

(Die nicht-abwägungsrelevanten Hinweise von Behörden, Dienststellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden je nach fachlicher Betrachtung in die Bebauungsplansatzung unter Hinweise eingearbeitet.)

Von: Kreuzer, Anja im Auftrag von Stadtplanung
Gesendet: Dienstag, 18. April 2023 08:53
An: Wassermann, Mathis
Betreff: WG: Zu Bebauungsplan "Südliche Bischof-Haneberg-Straße"
Anlagen: Anhang 1.jpg; Anhang 2.jpg

Hallo Mathis,

anbei leite ich dir die unten stehende E-Mail weiter.

Liebe Grüße

Anja

Von: Buerger-Service-Bauen <Buerger-Service-Bauen@kempten.de>
Gesendet: Montag, 17. April 2023 17:32
An: Stadtplanung <stadtplanung@kempten.de>
Betreff: WG: Zu Bebauungsplan "Südliche Bischof-Haneberg-Straße"

Von: Grasser, Sonja <Sonja.Grasser@kempten.de> **Im Auftrag von** Poststelle
Gesendet: Montag, 17. April 2023 12:30
An: Buerger-Service-Bauen <Buerger-Service-Bauen@kempten.de>
Betreff: WG: Zu Bebauungsplan "Südliche Bischof-Haneberg-Straße"

Von: Christian Ehrenhardt <cehrenhardt@web.de>
Gesendet: Montag, 17. April 2023 12:21
An: Poststelle <Poststelle@kempten.de>
Betreff: Zu Bebauungsplan "Südliche Bischof-Haneberg-Straße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider ist es nicht möglich das besagte Bebauungsplanverfahren in Ihrem online-Formular (URL siehe Anhang) auszuwählen (siehe Anhang 1). Insofern ist es schwierig, dass "[j]ede Person [...] zu den Inhalten der Planung Anregungen und Gedanken einbringen" kann. Besonders niederschwellig ist diese Formular ohnehin nicht zu erreichen.

Nun zum Bebauungsplan: Vor etlichen Jahren fand eine Ortsbegehung mit OB Kiechle statt. Während dieser Begehung wurde auch die Frage gestellt, wie das neu zu erschließende Teilstück der Anna-Straubin-Straße (zwischen Wendekreisel Anna-Straubin-Straße und Bischof-Haneberg-Straße) mit dem

An

Amt 61

Von

Amt 35

Ansprechpartner
Frau Barbara Urlberger

Telefon 3518 Telefax 3515



Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-Ur/

Datum
06.04.2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Bebauungsplan mit Grünordnung Südlich Bischof-Haneberg-Straße
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sachverhalt

Der gegenständliche Bebauungsplan schafft Baurecht für ein reines Wohngebiet mit einem Einfamilienhaus, zwei Doppelhäusern sowie vier Reihenhäusern am Ortsrand von Lenzfried. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt nur für einen Teil des Gebiets Wohnbaufläche dar, so dass der FNP angepasst werden muss. Ein FNP-Änderungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Der BPlan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Da sich das BPlangebiet fast vollständig im Eigentum eines privaten Investors befindet wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Das Plangebiet wird aktuell als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine relativ ebene Fläche, die in einer Senke liegt, so dass von allen Seiten mit Niederschlagsabfluss in das Baugebiet gerechnet werden muss. Ein natürlicher Ablauf im Gebiet ist nicht vorhanden. Erst etwa 100 m östlich des Baugebiets führt der Bernholzbach das Oberflächenwasser in Richtung Osten ab. Dies führt dazu, dass im Baugebiet umfassende Maßnahmen zur Abführung und Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind. Ein großes Retentionsbecken wird im Nordosten des Geltungsbereichs zu diesem Zweck angelegt.

Eingriffsregelung

Da es sich bei dem BPlan-Verfahren um ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB handelt ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Versiegelung von Grünlandflächen müssen nicht ausgeglichen werden.

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

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Planungsumgriff vorhanden.

Im Süden grenzt eine biotopkartierte Baumreihe und Feldhecke an. Diese wird jedoch von den Planungen nicht berührt.

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

Die vorhandene Grünlandfläche weist keine Habitatpotentiale für geschützte Arten auf.

Jedoch der vorhandene Baumbestand im Süden sowie die Baumreihe an der Bischof-Haneberg-Str. besitzen eine potentielle Habitatfunktion für gehölzbrütende Vogelarten sowie Fledermäuse. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden ist daher nach Möglichkeit der gesamte Baumbestand im Vorhabengebiet zu erhalten.

Für Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen gefällt werden müssen, sind die gesetzlichen Fällzeiträume gem. § 39 BNatSchG einzuhalten.

Sofern die Fällzeiträume eingehalten werden, sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine Verstöße gegen den besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Baumschutz

Im Planungsgebiet ist sowohl auf den städtischen als auch auf den privaten Grundstücken Baumbestand vorhanden, welcher der Baumschutzverordnung der Stadt Kempten unterliegt.

Laut Planzeichnung wird davon ein Baum als zu erhalten festgesetzt dabei handelt es sich um eine Esche mit einem Stammumfang von 380 cm, die als prägender Baum in der Umgebung zu bewerten ist. Dieser Baum steht laut Planung zukünftig im Garten eines der Reihenhäuser und geht somit in das Eigentum des Käufers über.

Aus Sicht des Baumschutzes wird diese Konstellation kritisch gesehen. Der Eigentümer muss zukünftig die Verkehrssicherungspflicht für den Baum übernehmen und eine regelmäßige Kontrolle und Baumpflege durchführen. Günstiger wäre es, dieser wertvolle Baum würde in einer öffentlichen oder gemeinschaftlichen Grünfläche stehen. In jedem Fall sind im Zuge der Baumaßnahme umfassende Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind in der Satzung zum BPlan und im städtebaulichen Vertrag zu verankern.

Eine weitere prägende Esche steht direkt östlich des Geltungsbereichs an der Bischof-Haneberg-Straße. Dieser prägende Baum muss unbedingt erhalten werden. Der Erhalt ist im Rahmen des Erschließungsvertrags zu sichern.

Ein Kirsch-Baum, der an der nordwestlichen Ecke des Wohngebiets steht, muss voraussichtlich entfernt werden, da er den Grabungen für die dort verortete Retentionsmulde im Weg steht. Der Baum ist durch die Baumschutzverordnung geschützt. Daher muss für die Fällung des Baumes, sollte diese erforderlich sein, ein Fällantrag gestellt und ein Ersatzbaum gepflanzt werden.

Weitere Bäume im Eigentum der Stadt Kempten stehen innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Süden des Baugebiets. Diese bestehende Grünfläche wurde in den Umgriff des BPlanes aufgenommen, da auch hier Einrichtungen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gebaut werden müssen. Den Grabungsarbeiten werden nach Planzeichnung alle 10 städtischen Bäume zum Opfer fallen. Für diese muss im Rahmen der Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche Ersatz geschaffen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es sehr kritisch zu sehen, dass zugunsten der Schaffung von Retentionsraum auf städtischen Grünflächen alle Bäume gefällt werden müssen.

In Bezug auf den Klimaschutz ist der Erhalt von bestehenden Bäumen in jedem Fall der Ersatzpflanzung vorzuziehen. Neu gepflanzte Bäume benötigen viele Jahre bis sie die klimausgleichende Wirkung eines ausgewachsenen Baumes erreichen. Eine klimasensible Planung schafft daher nicht nur ausreichend Retentionsraum zur Rückhaltung des Regenwassers und zur Aufnahme der zunehmenden Starkregenereignisse, sondern erhält auch vorhandenen Baumbestand. Daher wird angeregt, bei der Modellierung der Retentionsbecken vor Ort zu prüfen, ob einzelne Bäume nicht doch von den Erdarbeiten ausgespart werden können.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Es befinden sich keine Ausgleichsflächen im Geltungsbereich.

Hinweise

zu den Satzungsbestimmungen (Plan und Text)

Planzeichnung:

Das Regenrückhaltebecken ist als rein technisches Bauwerk in den Plan eingezeichnet. Es wird angeregt, dieses Becken naturnah auszuformen und den Rand zu begrünen. Eine Eingrünung des Beckens nicht nur zur Siedlung, sondern auch zur Landschaft hin ist in jedem Fall erforderlich.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung sind zugunsten der Retentionsflächen auf einen kümmerlichen Rest geschrumpft, der im Landschaftsbild keine Wirkung entfalten wird.

Satzungsbestimmungen:

§ 13 Grünordnung

Öffentliche Grünflächen:

Die bestehende öffentliche Grünfläche im Süden des Gebiets, wird umgestaltet, da dort Retentionsmulden gebaut werden müssen. Die naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wurde nicht in den Satzungstext aufgenommen. Das wird aus naturschutzfachlicher Sicht bedauert.

Private Grünflächen:

Die Randeingrünung auf den privaten Baugrundstücken ist in der Praxis oft schwierig und in der Vollzugskontrolle ergeben sich oft große Unterschiede in der Qualität der Umsetzung. Vorteilhaft wäre die Herstellung der Eingrünung durch den Bauunternehmer, so dass die Anlage einheitlich und vollständig erfolgt. Zugunsten umfangreicher Retentionsflächen sind kaum noch Flächen für die Ortsrandeingrünung übrig, so dass die Wirksamkeit der ursprünglich geplanten Ortsrandeingrünung ohnehin fraglich scheint. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild können somit voraussichtlich nicht kompensiert werden.

Fazit:

Angesichts der Tatsache, dass nun sämtliche Grünordnungsmaßnahmen für das Baugebiet von der Anlage von Retentionsmaßnahmen überlagert werden, stellt sich die Frage, ob das BPlan-Gebiet aufgrund der hydrologischen Verhältnisse nicht für eine Bebauung geeignet ist oder ob in Bezug auf den Umgang mit wild abfließendem Niederschlagswasser eine intelligente Freiraumplanung im städtebaulichen Entwurf erforderlich ist, die qualitätvolle Freiräume mit der Retentionsfunktion verbindet. Solch eine integrative Freiraumplanung lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen leider nicht ablesen. Es wird angeregt, bei der Entwurfsplanung der öffentlichen Grünfläche mit Retentionsmulden und des Regenrückhaltebeckens über die rein funktionale Ausführung hinaus, eine naturnahe ansprechende Gestaltung umzusetzen, um Aufenthalts- und Lebensraumqualität für das Wohngebiet zu schaffen.



Urlberger

