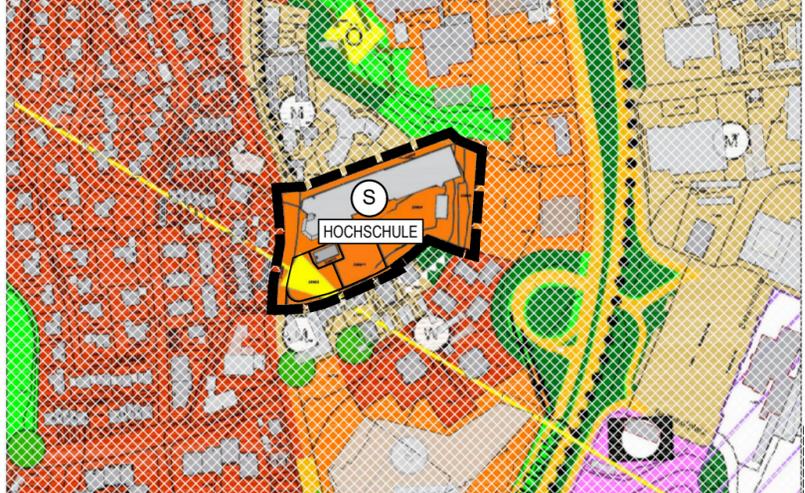


1. PLANZEICHNUNG

Rechtskräftige Fassung



Fassung der 21. Änderung



2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Sondergebiet "Hochschule"
-  Gewerbegebiet
-  Sichtachsen
-  Änderungsbereich



3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 29.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und den Vorentwurf der Planung gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.06.2023 in der Zeit vom 17.07.2023 bis 14.08.2023.

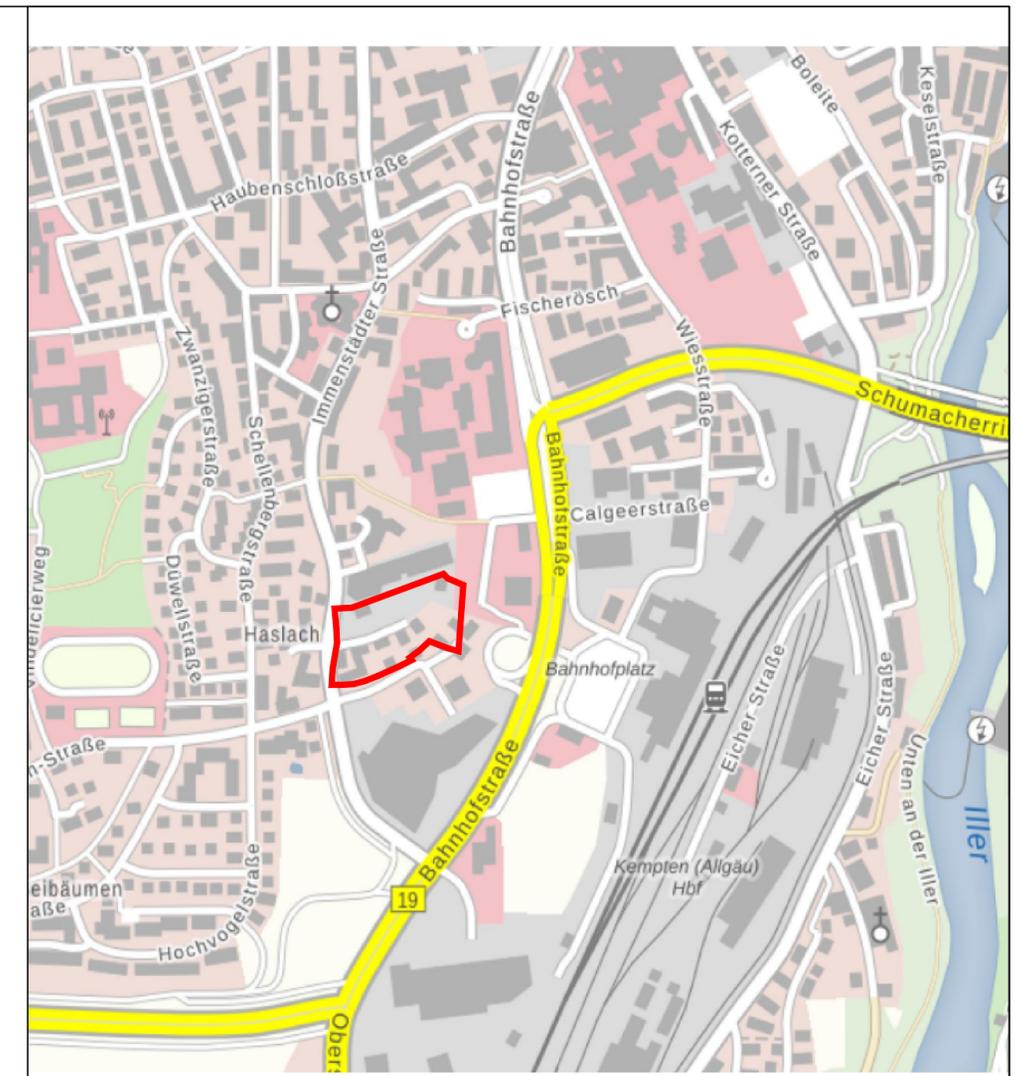
Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.11.2023 in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 23.11.2023 in der Zeit vom 11.12.2023 bis 19.01.2024.

Stadt Kempten (Allgäu), 04.12.2023

Thomas Kiechle
Oberbürgermeister



Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 06/2023



Kempten Allgäu

21. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Hochschule"

im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße

Plan-Nr. 2009/21	Maßstab 1:5000	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum 22.06.2023 23.11.2023
Planzeichnung Planzeichenerklärung Verfahrensvermerke			i.A.

21. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Sondergebiet Hochschule“

im Bereich zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße

Begründung

23.11.2023

Herausgeber:
Stadt Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt

Stadt Kempten (Allgäu)
Stadtplanungsamt
Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINER TEIL	6
1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP	6
2 Integration des Landschaftsplans	7
3 Darstellungssystematik	7
4 Rechtsgrundlagen	7
5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP	8
6 Lage im Stadtgebiet	8
7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)	8
8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu	10
9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt.....	11
10 Ziele des Naturschutzrechts	12
11 Denkmalschutzgesetz.....	12
12 Sichtachsen	13
13 Altlasten	13
14 CO ₂ -relevante Auswirkungen	14
15 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren	15
II. ERLÄUTERUNG DER BAUFLÄCHEN.....	17
1 Allgemeine Zielsetzungen.....	17
2 Untersuchte Planungsalternativen	17
3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan	17
4 Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung	18
III. ANLAGEN	2
UMWELTBERICHT	2
1 Einleitung	2

2	Kurzdarstellung der Ziele der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen	2
4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	5
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	10
7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	11
8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)	11
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

Abschnitt I:

Allgemeiner Teil

I. Allgemeiner Teil

Die Begründung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integriertem Landschaftsplan gliedert sich in drei Abschnitte mit jeweiligen vertiefenden Unterkapiteln.

Im Allgemeinen Teil des ersten Abschnitts werden die für die Planung relevanten Grundlagen und Rahmenbedingungen gesetzlicher, naturräumlicher und städtebaulicher Art erläutert. Zudem werden die wesentlichen Vorgaben und Entwicklungsziele der Planung in den Grundzügen dargestellt.

Der zweite Abschnitt dient der Erläuterung der Änderung der gewerblichen Bauflächen in das Sondergebiet „Hochschule“. Zudem werden die allgemeinen Zielsetzungen, die geprüften Alternativen und die neue Plandarstellung erklärt.

Der Umweltbericht beschreibt die voraussichtlichen erheblichen negativen Umweltwirkungen der geplanten Sonderbaufläche. Dies ist in Abschnitt drei aufgeführt.

1 Aufgabe und Funktion des FNP/LP

Aufgabe des FNP/LP ist es, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die daraus folgende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Durch die Integration des Landschaftsplans (LP) sichert das Planwerk zugleich den Schutz, Erhalt und die Pflege von Boden, Natur und Landschaft und dient somit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Dieser Grundsatz gilt auch für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die wesentliche inhaltliche Darstellung des FNP/LP erstreckt sich auf die Darstellung der Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden hat und dort ihren Niederschlag findet. Dementsprechend sind die Aussagen des FNP/LP nur in den Grundzügen – d.h. verallgemeinert und generalisiert – dargestellt.

Die 21. Änderung des FNP/LP ist als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die nachfolgende Planungsstufe und konkretisiert deren Planung zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Als vorbereitender Plan erzeugt er im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten.

Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Regelfall nicht nach den Darstellungen des FNP/LP. Da im Änderungsbereich ein Teil der Fläche zukünftig nicht mehr in einem Bebauungsplan geregelt ist, ist zumindest die Art der Nutzung an die dargestellten Ziele im Flächennutzungsplan gebunden. Der Plan zeigt das langfristige Entwicklungsziel für die geplanten Flächen auf, in dem er die Grundlage und den Rahmen für einen möglicherweise nachfolgenden Bebauungsplan vorgibt. In dieser Hinsicht stellt er für die Verwaltung und andere Behörden und Träger öffentlicher Belange, die an der Planung beteiligt werden, ein verbindliches Programm dar, von welchem Planungen ohne ein entsprechendes öffentliches Änderungsverfahren nicht abweichen dürfen.

2 Integration des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Stadt Kempten ist in den rechtskräftigen FNP integriert, so dass auf ein selbständiges Planwerk verzichtet wird. Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch der Landschaftsplan entsprechend geändert und ergänzt.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen (Art. 3 Abs. 2 Bay-NatSchG).

Der Landschaftsplan konkretisiert zudem auf kommunaler Ebene die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Da sowohl FNP als auch LP ein gemeinsames Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchlaufen, erhalten beide gleichermaßen Rechtswirksamkeit.

3 Darstellungssystematik

Der FNP/LP besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000 und der vorliegenden Begründung sowie dem Umweltbericht.

Obwohl der FNP/LP vergleichsweise kleinmaßstäblich dargestellt ist, werden mit der Kartengrundlage *keine* parzellenscharfen Aussagen getroffen. Die verwendeten Planzeichen sind der Planzeichenverordnung mit Stand vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert, entnommen bzw. an diese angelehnt. Darüber hinaus wurden – insbesondere zur Integration des Landschaftsplans – auch eigene Planzeichen entwickelt.

4 Rechtsgrundlagen

Maßgeblich für die Flächennutzungsplanung sind die §§ 1-7 Baugesetzbuch (BauGB). In diesen Rechtsvorschriften sind die Aufgaben und Ziele sowie die erforderlichen Inhalte und Verfahrensschritte festgesetzt.

Für die Abwicklung des Verfahrens gelten die Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes existiert seit 1998 eine ergänzende Regelung in § 1a BauGB, die im Jahr 2004 noch erweitert worden ist. Im Rahmen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5 Anlass und Notwendigkeit der Änderung des FNP /LP

Das Gebiet ergänzt den im Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel Sondergebiet „Hochschule“ dargestellten Bereich.

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 273 setzt innerhalb des zu überplanenden Gebietes gewerbliche Bauflächen fest. Die geplante Nutzung als Studentenwohnheim ist bzgl. der Nutzung „Wohnen“ in einem Gewerbegebiet nicht zulässig.

Parallel zum Bebauungsplan 274 soll der Bebauungsplan 273 insgesamt aufgehoben werden und die dann nicht mehr als gewerbliche Bauflächen festgesetzten Bereiche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Fachhochschule“ dargestellt werden.

Den Darstellungen des Bebauungsplanes 274 und dem vorgesehenen Planungsziel folgend, wird dieser Bereich sowie der Bereich der Aufhebungssatzung 272 für den Bereich des Bebauungsplanes 273 im Flächennutzungsplan zu einem Sondergebiet „Hochschule“ geändert.

6 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet liegt zentral im Süden des Stadtgebietes in kurzer Entfernung zum nahegelegenen Bahnhof zwischen der Bahnhofstraße und der Immenstädter Straße von welchen auch die Erschließung erfolgt.

Im Norden und Süden des Gebietes grenzt vorhandene gemischte Bebauung an. Die Umgebung im Westen und Südosten wird geprägt von Wohnbebauung. Im Osten grenzen bereits als Sonderbauflächen für die Hochschule ausgewiesene Flächen an das Gebiet an.

7 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planung aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für die Flächennutzungsplanung. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die maßgeblichen Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan der Region Allgäu (16) genannt.

Das LEP stellt die fachübergreifende Gesamtkonzeption für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns dar. Es versteht sich als mittel- bis langfristiges raumordnerisches Konzept und verfolgt als grundlegendes Leitziel die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen in

allen Landesteilen. Ergänzend erhält das Leitprinzip der Nachhaltigkeit als Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels und aller fachbezogenen Festsetzungen eine grundlegende Bedeutung.

Die Ziele des LEP (Z) sind als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Die Grundsätze (G) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 insbesondere folgende Aussagen getroffen:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven, Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und [...]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

8 Aussagen des Regionalplans Region Allgäu

Der aktuelle Regionalplan in der Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 10. Januar 2007 (RABl Schw. Nr.1 2007), geändert durch Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu vom 07. November 2007 (Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 06. Mai 2008), geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 16. Juli 2008, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 11. November 2008 (RABl Schw. Nr. 15/ 2008), geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Allgäu (16) vom 25. Juli 2017, Bekanntmachung der Regierung von Schwaben vom 26. März 2018 (RABl Schw. Nr. 5/2018), gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der

dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Für den Bereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans werden im Regionalplan Allgäu insbesondere folgende Aussagen getroffen:

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

(G) Insbesondere in Kempten (Allgäu) und Kaufbeuren ist eine Weiterentwicklung des Städtetourismus anzustreben.

(G) Dem Kulturtourismus und der Vernetzung des kulturellen Angebots in der Region kommt besondere Bedeutung zu.

(Z) Die Fachhochschule Kempten (Allgäu) soll als Wissenschaftsstandort der Region ausgebaut werden. Ihre Funktion als überregionales Aus- und Weiterbildungszentrum (z.B. über Masterstudiengänge) soll gestärkt werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

9 Städtebauliche Entwicklungsziele der Gesamtstadt

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen – auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – miteinander in Einklang gebracht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung erzielt werden. Für die künftigen Generationen sind somit ausreichend Flächen zur Deckung der

menschlichen Grundbedürfnisse „Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“ zur Verfügung zu stellen.

Mit der gegenständlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Sonderbauflächen für die Hochschule erweitert werden und dafür gewerbliche Bauflächen reduziert werden. Die Grundstücke sind bisher teilweise nicht bebaut. Auf der im Bebauungsplan Nr. 274 festgesetzten Fläche soll Wohnraum für Studenten der angrenzenden Hochschule und gleichzeitig ein Hostel für Besucher geschaffen werden. Auf der Fläche außerhalb des Bebauungsplanes ist langfristig eine Umnutzung und Umgestaltung von nicht mehr gewerblich genutzten Flächen zu Sonderbauflächen für die Hochschule angedacht.

10 Ziele des Naturschutzrechts

Die Ziele des Naturschutzrechtes, die in Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) verankert sind, werden durch den integrierten Landschaftsplan beachtet und umgesetzt. Gemäß Art. 3 BayNatSchG stellt der Landschaftsplan das Planwerk für Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan stellen ein gemeinsames, aufeinander abgestimmtes Planwerk dar, das als „vorbereitende Bauleitplanung“ die örtlichen Erfordernisse der ortsplanerischen, städtebaulichen, landespflegerischen und naturschutzfachlichen Entwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren strukturieren soll.

Der Landschaftsplan untersucht die Situation der im Stadtgebiet vorhandenen Schutzgüter bzw. natürlichen Ressourcen

- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Pflanzen- und Tierwelt sowie deren Lebensräume und
- Landschaft (mit Landschaftsbild, Erholung)

bewertet die charakteristischen Eigenschaften und formuliert Ziele und Maßnahmen für die Erhaltung bzw. ggf. die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen abiotischen und biotischen Schutzgütern bzw. zur Wahrung von Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft.

11 Denkmalschutzgesetz

Im Plangebiet selbst liegt kein Bodendenkmal und kein Baudenkmal.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

12 Sichtachsen

Die Hügelkuppen sind aufgrund ihrer Höhenentwicklung sowie charakteristischer Objekte wie Bebauungen, Gehölz- oder Waldensembles bzw. aufgrund ihrer naturgeschichtlichen Bedeutung sehr bedeutsame kleinere Landschaftsräume. Ihre Grundstruktur (charakteristische Elemente und Sichtachsen) sollten unbedingt erhalten und ggf. erlebnisfähig gestaltet werden. Die Sichtachsen sind im FNP/LP dargestellt. Es sollte darauf hingewirkt werden, dass diese nicht in ihrer Sicht eingeschränkt werden. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Sichtachse vom Jägerdenkmal nach Sankt Mang. Da Wohngebäude, die sich hinter dem Bauvorhaben befinden, ähnlich hoch und teilweise höher als das geplante Studentenwohnheim sind, wird die Sichtachse nicht wesentlich beeinträchtigt. Es ist von keinen erheblichen Auswirkungen bezüglich der Sichtachse durch das Vorhaben auszugehen.

13 Altlasten

Im Bereich des geplanten Flächennutzungsplanes sind Grundstücksflächen (Fl.Nr.: 2366/4 Gemarkung Kempten (Allgäu)) im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Im konkreten Fall handelt es sich hierbei um den Altstandort „Ehem. Seitz Areal“ mit der Katasternummer 76300533.

Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsreich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit einer evtl. zukünftig geplanten Nutzungsänderung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, bei Nutzungsänderung, in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.

Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die Untere Bodenschutzbehörde anzufragen.

14 CO₂-relevante Auswirkungen

Sektor	Beschreibung der Quellkategorien gemäß Anlage 1 KSG	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Prognose der Auswirkung
Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); Flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Flächennutzungsplans 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; Industriezweige und Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Flächennutzungsplans 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)	Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 14.853 m ² . Davon entfällt etwa 3.863 m ² für die geplante Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung auf dem bereits bestehenden versiegelten Parkplatz. Auf der ebenfalls bereits versiegelten Fläche außerhalb des Bebauungsplanes ist langfristig eine Umnutzung und Umgestaltung von nicht mehr gewerblich genutzten Flächen zu Sonderbauflächen für die Hochschule angedacht.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Dächer des Vorhabens sollen extensiv begrünt werden und auch Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen sollen errichtet werden.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind tagsüber täglich ca. 80 PKW-Bewegungen sowie eine LKW-Bewegung und 10 nächtliche PKW-Bewegungen zu erwarten. Auch bei der Umnutzung von gewerblichen Bauflächen zu Sonderbauflächen der Hochschule ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrs zu erwarten.	Da die Fläche bereits größtenteils für Parkplätze genutzt wird, wird nicht von einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ausgegangen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
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 Flächennutzungsplans 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 belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Flächennutzungsplans 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.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Fläche durch grünordnerische Festsetzungen und Dachbegrünungen aufgewertet.	

Legende:

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

Abbildung 1: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 274. Beim Vorhaben handelt es sich um ein Studentenwohnheim mit ergänzender Hostelnutzung, der sehr viel Wohnraum schafft. Dementsprechend ist mit vorrübergehend baubedingten CO₂-Emissionen zu rechnen.

Da bei der Errichtung des Studentenwohnheims ausschließlich studentisches Wohnen, Hostelnutzung als Beherbergungsbetrieb sowie drei weitere Wohneinheiten zulässig sind und dies somit die Ansiedlung eines Industriebetriebes, welcher große Emissionen mit sich bringt, verhindert, ist verhältnismäßig von geringen eigen produzierten Emissionen auszugehen. Auch bei den restlichen Flächen der Flächennutzungsplanänderung ist durch die Ausweisung von Sonder-

bauflächen für die „Hochschule“ im Gegensatz zu derzeit ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen mit keiner Ansiedlung eines Industriebetriebes mehr zu rechnen.

Auf dem geplanten Studentenwohnheim sollen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet werden, welche die Verwendung fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

Zudem sind neben der grünordnerischen Festsetzungen auch extensive Dachbegrünungen vorgesehen, um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Pflanzen wandeln nicht nur CO₂ und Wasser zu Biomasse um, sondern binden auch den Feinstaub aus der Luft. Außerdem wird mit einer Dachbegrünung ein kühleres und angenehmeres Klima geschaffen, da die Pflanzen Sonnenlicht absorbieren und wie eine natürliche Klimaanlage wirken. Somit wird die Außentemperatur mit einem Gründach um etwa 3° C reduziert, was sich positiv auf das Raumklima in den Gebäuden auswirkt. Durch die Dachbegrünungen werden Klimaanlagen weniger benutzt und Energie gespart. Der CO₂-Ausstoß reduziert sich somit auch.

Da das Plangebiet derzeit bereits zu weiten Teilen als Parkplatzfläche genutzt wird, ist von keiner beachtlichen Erhöhung des Verkehrs auszugehen. Dies gilt auch für die weiteren Flächen der Hochschule.

Insgesamt hat das Vorhaben keine nennenswerten Folgen für die Einhaltung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

15 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan erfolgte durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 29.06.2023. Die bisherige gewerbliche Baufläche soll künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dargestellt werden.

Der Verfahrensablauf und die dazugehörigen Beteiligungsverfahren sind aus der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 1 Verfahrensablauf und Beteiligungsverfahren

Verfahrensablauf	Zeitpunkt
Aufstellungsbeschluss	29.06.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17.07.2023 – 14.08.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB	17.07.2023 – 14.08.2023
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB –
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB –
Feststellungsbeschluss

Abschnitt II:

Erläuterung der Bauflächen

II. Erläuterung der Bauflächen

1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan verfolgt die Stadt das Ziel die gewerblichen Bauflächen durch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ zu ersetzen.

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden als solche nicht mehr genutzt. Der Standort ist aufgrund der entstandenen umgebenden städtebaulichen Entwicklung für Gewerbe insbesondere aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht mehr geeignet. Umgekehrt bietet sich hier eine Möglichkeit dem Ziel des Regionalplanes zu folgen, Kempten als Wissenschaftsstandort der Region auszubauen und hierfür die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen.

Durch die Änderung des FNP/LP wird dem Entwicklungs- und Anpassungsgebot der Bauleitplanung entsprochen. Die Änderung greift damit teilweise dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 274 vor, welcher die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Lage der baulichen Anlagen im Detail regelt. Gemäß § 13a BauGB wäre der Flächennutzungsplan dann im Zuge der Berichtigung anzupassen. Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ im Bebauungsplan Nr. 274 kann das geplante Studentenwohnheim und das Hostel dort errichtet werden.

Gleichzeitig mit der Änderung des FNP/LP erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 273, wodurch sich die Beurteilung von Bauvorhaben nach Art und Maß der Umgebung bzw. nach dem Flächennutzungsplan richten würden. Um hier dem Planungsziel bzgl. der Hochschule nachzukommen wird der FNP/LP in dem Bereich dahingehend geändert, dass das Sondergebiet „Hochschule“ auch für diese Flächen übernommen wird.

2 Untersuchte Planungsalternativen

Aufgrund der Tatsache, dass sich laut dem bestehenden Flächennutzungsplan an dem Standort die Hochschule weiter entwickeln soll, sind Standortalternativen, aus städtebaulichen Aspekten betrachtet, nahezu ausgeschlossen. Der vorliegende Idealfall, dass durch einen Vorhabenträger die Errichtung von zahlreichen Wohnungen für Studenten und einem Hostel für Besucher eine Nachverdichtung im Innenstadtbereich mit sich bringt, unterstützt die Wahl des Standortes im Besonderen.

Sinnvolle andere Planungsalternativen ergeben sich daher nicht.

3 Bisheriger Planungsstand in Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Rechtskraft vom 04.09.2009) größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Westen grenzt die Immenstädter Straße, dargestellt als Hauptverkehrsstraße, an die Fläche an. Im Norden und Süden der Fläche befindet sich Mischgebietsfläche und im Osten ist bereits Sonderbaufläche „Fachhochschule“ dargestellt.

Als Zäsur zwischen geplanter und bestehender Sonderbaufläche sind im Nordosten Grünflächen mit Gehölzbestand dargestellt.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan / bisherige Darstellung des Plangebietes

4 Inhalte der 21. Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen der 21. Flächennutzungsplanänderung wird die gewerbliche Baufläche durch Sonderbauflächen ersetzt werden.

Die Darstellung mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ kann im vorbereiteten Bauleitplan (FNP) als Überbegriff für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 274 vorgesehene Entwicklung eines Studentenwohnheimes mit Hostelnutzung gesehen werden.

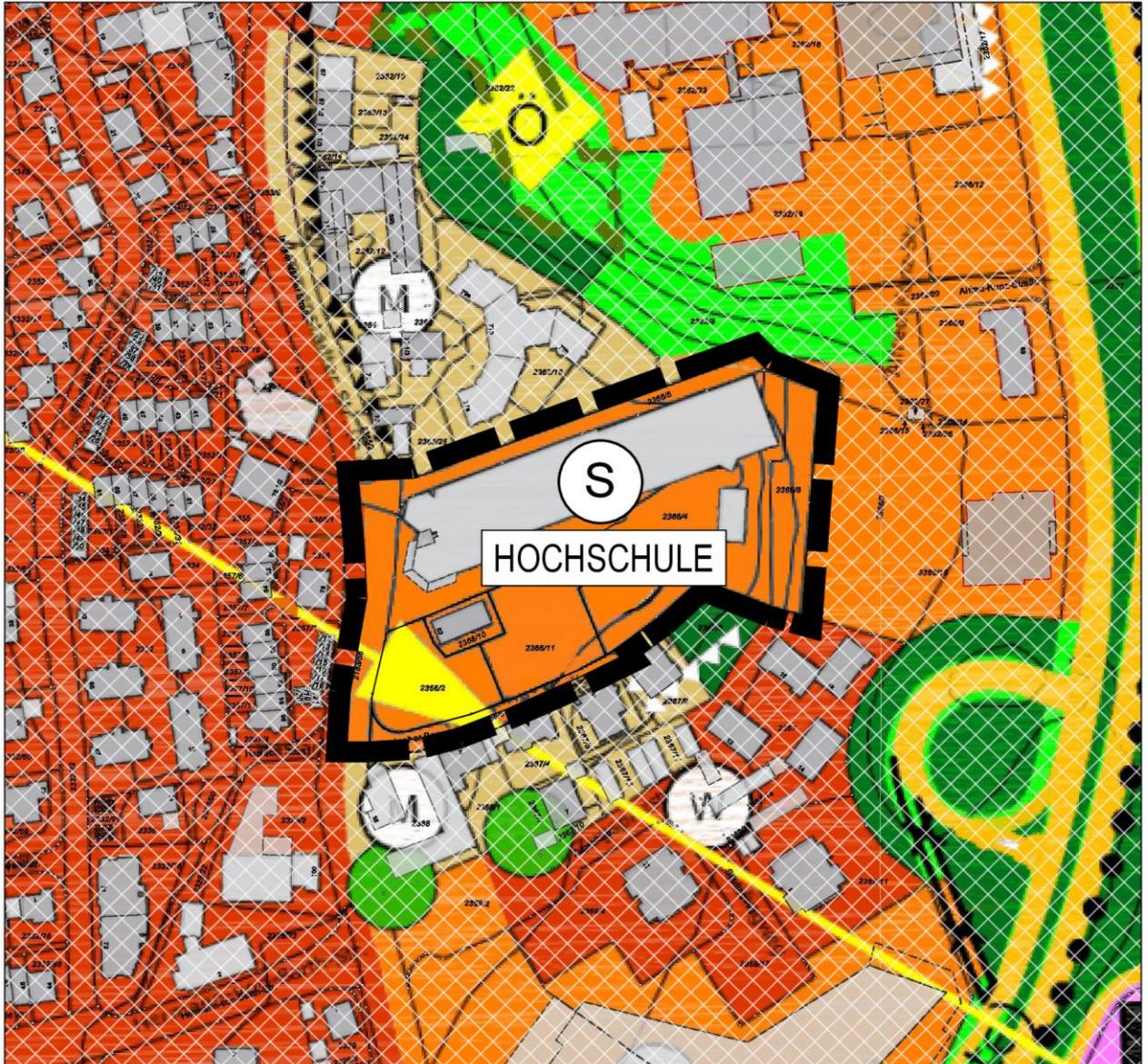


Abbildung 2: Inhalte der 21. Änderung des FNP/LP

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP/LP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

III Anlagen

III. Anlagen

Umweltbericht

1 Einleitung

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat am 29.06.2023 die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

2 Kurzdarstellung der Ziele der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 21. Änderung des FNP/LP verfolgt die Stadt Kempten das Ziel die gewerblichen Bauflächen durch Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ zu ersetzen.

Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen werden als solche nicht mehr genutzt. Der Standort ist aufgrund der entstandenen umgebenden städtebaulichen Entwicklung für Gewerbe insbesondere aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht mehr geeignet. Umgekehrt bietet sich hier eine Möglichkeit dem Ziel des Regionalplanes zu folgen, Kempten als Wissenschaftsstandort der Region auszubauen und hierfür die notwendigen Flächen für eine Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung sowie Bedarfsflächen für die Hochschule zur Verfügung zu stellen.

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des FNP/LP umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen

der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven, Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und [...]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Allgäu

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

(G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

(Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

(G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

(G) Insbesondere in Kempten (Allgäu) und Kaufbeuren ist eine Weiterentwicklung des Städtetourismus anzustreben.

(G) Dem Kulturtourismus und der Vernetzung des kulturellen Angebots in der Region kommt besondere Bedeutung zu.

(Z) Die Fachhochschule Kempten (Allgäu) soll als Wissenschaftsstandort der Region ausgebaut werden. Ihre Funktion als überregionales Aus- und Weiterbildungszentrum (z.B. über Masterstudiengänge) soll gestärkt werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, wird im Anschluss eine schutzgutbezogene Einschätzung nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit durchgeführt.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet ist bereits größtenteils versiegelt und im FNP/LP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf den Flächen befinden sich derzeit von der Hochschule genutzte Gebäude sowie mehrere KFZ-Stellplätze. Eingrünungen mit vorhandenen Bäumen bestehen vor allem entlang der öffentlichen Verkehrswege sowie im Osten des Plangebietes.

Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen im Südwesten des Planungsgebietes finden in einem Bereich statt, der bereits größtenteils versiegelt ist. Für die Errichtung der Tiefgarage finden Eingriffe in tiefere Bodenschichten statt. Im Bereich der überbaubaren Flächen sind baubedingt Beeinträchtigungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Für die Bewertung der anlagebedingten Beeinträchtigungen ist hauptsächlich die Höhe des Versiegelungsgrads maßgebend, da im versiegelten Bereich die natürliche Bodenfunktion als Puffer, Filter, Vegetationsstandort beeinträchtigt wird. Da der Baubereich bereits größtenteils versiegelt ist, wird die Beeinträchtigung als **geringe Erheblichkeit** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei einem ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regeln der Technik sind Belastungen des Bodens in der Regel auszuschließen. Geringfügige Beeinträchtigungen kann es in den Randbereichen von Straßen und Wegen durch Reifenabrieb oder Tausalze im Winter geben. Diese Auswirkungen werden jedoch im Vergleich zu den bereits oben genannten bau- und anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

Tabelle 2: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Schutzgut Fläche

Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 14.853 m² bzw. ca. 1,5 ha. Davon entfällt etwa 3.863 m² für die geplante Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung auf dem bereits bestehenden Parkplatz. Auf der Fläche außerhalb des Bebauungsplanes ist langfristig eine Umnutzung und Umgestaltung von nicht mehr gewerblich genutzten Flächen zu Sonderbauflächen für die Hochschule angedacht.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der gegenständlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die Sonderbauflächen für die Hochschule erweitert werden und dafür gewerbliche Bauflächen reduziert werden. Auf der im Bebauungsplan Nr. 274 festgesetzten bereits zu großen Teilen versiegelte Fläche soll Wohnraum für Studenten der angrenzenden Hochschule und gleichzeitig ein Hostel für Besucher geschaffen werden. Die Beeinträchtigung wird als **gering erheblich** bewertet.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Flächen sollen in Zukunft anders genutzt werden als bisher. Der bereits überplante Bereich ist bereits größtenteils versiegelt und im FNP/LP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Beeinträchtigung wird als **gering erheblich** eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung sowie der langfristigen Umnutzung von gewerblich genutzten Flächen zu Sonderbauflächen für die Hochschule ist ein weiterer Flächenverbrauch auszuschließen. Die Auswirkungen werden als **gering erheblich** eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tabelle 3: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Beschreibung

Die großklimatischen Verhältnisse der Stadt Kempten werden insbesondere durch die Höhe (im Plangebiet der 21. Flächennutzungsplanänderung zwischen 714 bis 726 m ü. NHN) sowie durch die unmittelbare Nähe zu den Alpen beeinflusst. Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Stauwirkung ist die Stadt von relativ hohen Niederschlägen (ca. 1300 mm/a) geprägt. Mit 6,7° C ist die Jahresdurchschnittstemperatur durchschnittlich niedrig.

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich von den Schadstoffemissionen des KfZ-Verkehrs auf der Immenstädter Straße beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund von Baumaßnahmen, insbesondere Belastungen durch Staubentwicklung sowie durch Transport von Baumaterialien, kommt es temporären Belastungen. Diese werden als **gering erheblich** bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die 21. Flächennutzungsplanänderung von einer Gewerbefläche zu einer Sonderbaufläche ist aus kleinklimatischer Sicht nicht erheblich, da die Flächen bereits größtenteils versiegelt sind und im FNP/LP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Vermeidung einer Aufheizung des Gebietes werden im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der zu erwartenden Maßnahmen sowie der bereits versiegelten Flächen ist mit **geringen anlagebedingten Beeinträchtigungen** zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Schaffung von mehreren Studentenwohnungen bedingt keine Erhöhung des Verkehrs durch die Bewohner. Da auf den Flächen bereits viele Parkplätze

vorhanden sind, führt dies nur geringe Abas- und Staubbelastungen mit sich. Dementsprechend werden **geringe Beeinträchtigungen** erwartet.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tabelle 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich sind weder Oberflächengewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenflächen vorhanden, noch sind besondere Grundwasserbedingungen bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist bei einer sachgerechten Arbeit und Vorgehensweise das Grundwasser nicht beeinflusst. Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auszugehen, da nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Bei Oberflächengewässern ist mit **keiner Beeinträchtigung** zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aufgrund des geringen Neuversiegelungsgrades ist von **geringen** anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen. Da die geplanten Gebäude ausreichend von Oberflächenwasser entfernt sind, findet **keine Beeinträchtigung** des Oberflächengewässers statt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist von **mittleren** betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser auszugehen, da temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich sind. Beim Oberflächengewässern ist mit **keiner Beeinträchtigung** zu rechnen.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	gering	mittel	gering

Tabelle 5: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Beschreibung

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des BNatSchG in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich weder Biotop, Natura2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete gem. §§ 23-26, 28, 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler). Zudem befindet sich der Planungsumgriff außerhalb eines Naturparks.

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Das Bauvorhaben erfordert durch den Bau der Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung Eingriffe in eine bereits größtenteils versiegelte Fläche mit geringer naturschutzfachlichen Bedeutung. Auch die weiteren nicht vom Bebauungsplan betroffenen Flächen sind bereits größtenteils versiegelt und im FNP/LP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Insgesamt können die baubedingten Eingriffe als **gering erheblich** angesehen werden. Zudem sind auch Grünflächen sowie Baupflanzungen vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Streusalzabfluss oder Schneelagerflächen im Winter sind betriebsbedingte **geringfügige Beeinträchtigungen** möglich.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tabelle 6: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Das Gebiet ist durch die vor der Änderung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und der Immenstädter Straße bereits schalltechnisch vorbelastet. Für die Naherholung hat das Gebiet bereits vor der Flächennutzungsplanänderung keine Bedeutung. Es ist dementsprechend bereits in seiner Erholungseignung eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Lärmbelästigungen durch Maschinenlärm sowie An- und Abtransport von Baumaterialien kommen. Aufgrund der zeitlichen Beschränkung ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich bei der neuen Nutzung um Wohnnutzung handelt und die Änderung gewerblicher Bauflächen zu Sonderbauflächen eher eine Aufwertung darstellt, sind anlage- und betriebsbedingt **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung) zu erwarten.

Tabelle

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering

Tabelle 7: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird durch die angrenzenden Wohn-, Misch- sowie Sonderbauflächen geprägt.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind durch die Aufwertung von gewerblichen Bauflächen zu Sonderbauflächen im Umfeld von bereits zu großen Teilen bebauten Gebieten als **gering erheblich** einzustufen.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tabelle 8: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es befinden sich weder im Änderungsbereich noch im Umfeld Bau- oder Bodendenkmäler.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da der Änderungsbereich nicht von Denkmälern geprägt ist, gibt es **keine Beeinträchtigungen**.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
keine	keine	keine	keine

Tabelle 9: Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen als zu den bereits geschilderten führen werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Änderung des FNP/LP beinhaltet sowohl die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (NR. 274) als auch die Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplanes (Nr. 273). Wie oben bereits geschildert, kann der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine Festsetzungen für Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich treffen, weshalb nachfolgend lediglich die Ziele genannt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 vorhabenbezogener Bebauungsplan „Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung“ entsteht kein neues Baurecht, da der Geltungsbereich bereits in dem Bebauungsplan Nr. 273 enthalten war. Gleichzeitig ist durch die Aufstellung nach dem Verfahren gem. § 13a BauGB kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

Für den Bereich der durch die Aufhebungssatzung Nr. 272 künftig nicht mehr Bestandteil eines Bebauungsplanes ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausgleichsbedarf entsteht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Um zu vermeiden, dass ein Ausgleichsbedarf entsteht, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung empfohlen:

Schutzgut Boden/Wasser

- Oberirdische Stellplätze sind versickerungsfähig auszuführen.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser unterirdisch

Schutzgut Klima

- Flächen außerhalb von Baufenstern und Umgrenzungen für Stellplätze sind die Flächen als Rasenflächen anzulegen.
- Zulässigkeit von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Schutzgut Landschaftsbild, Flora und Fauna

- Anpflanzung und Erhaltung von artenreichen, Bäumen und Sträuchern bestehenden Gehölzen
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Schutzgut Mensch

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Vorhaben nicht durchgeführt werden, ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als gewerbliche Fläche genutzt wird. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem jetzigen nicht verändern.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der vielfältigen Umgebung mit Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen wären unterschiedliche alternative Nutzungen innerhalb des Änderungsbereichs möglich.

Im Ergebnis bietet der vorliegende Standort jedoch einige Vorteile gegenüber anderen Standorten. Er liegt nah zum Ortskern und zur Hochschule. Diese dient als Bildungseinrichtung für die Bewohner der geplanten Studentenwohnanlage. Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- gute Anbindung an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- optimale Nutzung des Grundstücks
- keine unlösbaren Immissionskonflikte.

7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung:

- Biotopkartierung Bayern, Stand 1985
- Begründung zum Bebauungsplan, Stand November 2023
- Stadt Kempten, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist und somit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Das Monitoring wird in die nachgeordneten Planungsebenen zu integrieren sein.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht auf einer bislang ausgewiesenen gewerblichen Baufläche die bauplanungsrechtliche Umsetzung einer Studentenwohnanlage mit ergänzender Hostelnutzung sowie das Baurecht für weitere Sonderbauflächen. Der Planumgriff umfasst insgesamt ca. 1,5 ha.

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMEN- FASSUNG
	baubedingten Auswirkun- gen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbeding- ten Auswirkun- gen	
Boden	mittel	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächenge- wässer	keine	keine	keine	keine
Grundwasser	gering	gering	mittel	gering
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Tabelle 10: Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Planung sieht die Änderung gewerblicher Bauflächen zu Sonderbauflächen vor.

Die Tabelle 10 zeigt, dass für das Schutzgut Boden mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen ist. Aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrads sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Diese geringfügige Neuversiegelung bedingt geringe Auswirkungen auf das Klima, da sich versiegelte Flächen im Vergleich zu unversiegelten deutlich stärker erhitzen und somit das lokale Kleinklima minimal verändern können.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt geringe Auswirkungen zu erwarten. Der Änderungsbereich ist nicht von Oberflächengewässer geprägt.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie den Menschen entstehen nur geringe Auswirkungen. In Bezug auf die Lärmbelastungen sind vor allem die Vorbelastungen durch die direkt angrenzende Immenstädter Straße zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild gibt es aufgrund der von Bestandsbebauung geprägten Umgebung lediglich geringe Auswirkungen. Kultur- und Schutzgüter sind nicht betroffen.

Für den Bereich der durch die Aufhebungssatzung Nr. 272 künftig nicht mehr Bestandteil eines Bebauungsplanes ist, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen, ob ein Ausgleichsbedarf entsteht. Um zu vermeiden, dass ein Ausgleichsbedarf entsteht, werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung empfohlen.



WWA Kempten - Postfach 26 44 - 87416 Kempten

Per Email:
Stadtplanungsamt
Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)



Ihre Nachricht
11.07.2023

Unser Zeichen
1-4622-KE 763-
18956/2023



Datum
16.08.2023

**Bauleitplanverfahren Aufhebungsverfahren Nummer 272 zum Bebauungsplan
273 Haslacher Berg;
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 274 "Studentenwohnanlage mit er-
gänzender Hostelnutzung";
21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“;
Parallelverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Planungen (Fassung vom 22.06.2023) bestehen aus wasser-
wirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise, die
für alle drei Verfahren gelten, wenn nicht explizit unterschieden:

Altlasten und Bodenschutz

Flächennutzungsplan

Im Bereich des geplanten Flächennutzungsplanes sind Grundstücksflächen (Fl.Nr.:
2366/4 Gemarkung Kempten (Allgäu)) im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutz-
gesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche
Bodenveränderungen besteht. Im konkreten Fall handelt es sich hierbei um den Alt-
standort „Ehem. Seitz Areal“ mit der Katasternummer 76300533.



Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit einer evtl. zukünftig geplanten Nutzungsänderung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, bei Nutzungsänderung, in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.

Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaus-hub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

Wasserversorgung

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

Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.

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

Gewässerschutz – Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Schmutzwasser

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

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorzugsweise flächenhaft oder in Mulden bzw. Riggolen über die belebte Bodenzone 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. vorbehandelt und gedrosselt, in einen Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen bei der Stadt Kempten zu beantragen.

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

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

Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet

Uns ist hier im vorgesehenen Planungsbereich kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch 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) ein kleineres bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.

Hinweise zu wild abfließendem Wasser/ Sturzfluten

Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Was-

ser (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.

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 auch insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe unter: <https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger weisen wir auf die Anforderungen des §37 WHG hin.

Die Stadt Kempten (Wasserrecht) erhält Abdruck dieses Schreibens per Email.

Mit freundlichen Grüßen



An

Von

Eingangsvermerk

OPLA Augsburg


Amt 61

Amt 35


Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-Ur/

Datum
14.08.2023

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sachverhalt

Für Neuaufstellung des Bebauungsplanes Studentenwohnanlage mit Hostelnutzung sowie die geplante Erweiterung des Hochschul-Campus ist die Änderung des FNP erforderlich. Die heutigen nicht mehr genutzten Gewerbeflächen sollen zukünftig als Entwicklungsflächen für die Hochschule dienen. Die Fläche wird hierzu als Sonderfläche Hochschule dargestellt. Der rechtskräftige BPlan für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren aufgehoben. Ebenfalls im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen BPlanes für die geplante Studentenwohnanlage in einem kleinen Teil des Änderungsbereichs. Offen bleibt, ob für Hochschul-Flächen dann ebenfalls BPlan-Verfahren durchgeführt werden.

Die Flächen sind mit Gewerbe- und untergeordnet mit Wohngebäuden bebaut. Die gewerblichen Gebäude sind nicht mehr genutzt und stehen leer.

Eingriffsregelung

Es erfolgt durch die FNP-Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft, da sämtliche Flächen im Innenbereich liegen.

Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Geltungsbereich.

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

Es befinden sich laut Biotopkartierung keine Biotope im Geltungsbereich. Nördlich angrenzend befindet sich ein biotopkartiertes Feldgehölz auf dem Grundstück der Hochschule entlang des Steilhanges auf Fl.Nr. 2362/22. Die Gehölzbestände auf den Hangbereichen (Fl. Nrn. 2367/6 und 2366/4 innerhalb des Geltungsbereichs haben sich teilweise sehr naturnah entwickelt und könnten vermutlich auch als Feldhölze biotopkartiert werden. Im Rahmen einer Überplanung dieser Flächen wäre eine Neukartierung erforderlich. Weiterhin befinden sich zwei festgesetzte Biotopbäume an der Zugspitzstraße.

Sämtlicher Baumbestand im Änderungsbereich ist über die Baumschutzverordnung geschützt, sofern die Kriterien der Einzelbäume erfüllt sind.

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

Abgesehen von Gehölz bewohnenden Vogelarten und Fledermausarten können Gebäudebrüter im Gebäudebestand vorkommen. Eine direkte Auswirkung auf vorhandene geschützte Arten geht von dem Änderungsverfahren nicht aus. Der gesetzliche Artenschutz ist im Rahmen der BPlan-Neuaufstellungen bzw. Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln.

Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend

Es befinden sich keine festgesetzten Ausgleichsflächen im Umgriff oder direkt angrenzend.

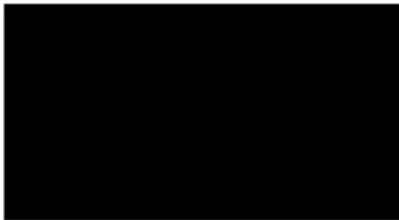
Baumschutz gem. BaumSchVO

Im gesamten Umgriff gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Kempten.

Insgesamt ist z. T. wertvoller Baumbestand vorhanden, welcher aber durch die Verordnung geschützt ist. Sobald die Flächen neu beplant werden, muss eine Begrünung über Bebauungspläne bzw. Freiflächengestaltungspläne sichergestellt werden.

Zusammenfassung

Gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.



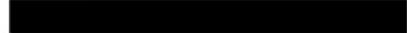
I. An

Von

Eingangsvermerk

OPLA

Amt 35


Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg



Ihre Zeichen und Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
35-WP/

Datum
26.10.2023

BETREFF

Bauleitplanverfahren 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Hochschule“

**Beteiligung der städtischen Dienststellen zum Vorentwurf
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 14.08.2023 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz Erkenntnisse über das Vorliegen einer Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Kataster-Nr. 76300533 des ehem. Betriebs eines Autohauses auf dem Grundstück Immenstädter Straße 81, 87435 Kempten (Allgäu) 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.

Bei den Ausführungen im Textteil Nr. 4.4 besteht Ergänzungsbedarf. Die Ausführungen zu Altlasten und zum Bodenschutz bitten wir, wie nachfolgend aufgeführt zu ergänzen:

Altlasten:

Zum Stichtag 14.08.2023 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz Erkenntnisse über das Vorliegen einer Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG mit der Kataster-Nr. 76300533 des ehem. Betriebs eines Autohauses auf dem Grundstück Immenstädter Straße 81, 87435 Kempten (Allgäu) vor.

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) 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.

Bodenschutz:

Bei den 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 wieder verwendet 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 19731 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 Wasserzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier 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 wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erarbeiten 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 der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.

Dem Bauherren wird angeraten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls 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 (vgl. § 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 (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

35:
i. A.



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

