

Stadt Kempten (Allgäu)

2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“

Nr. 709-2

für das Gebiet zwischen Autobahn A7 und der  
Kaufbeurer Straße/Leubaser Straße, beiderseits  
der Heisinger Straße

- Teil II -

Begründung

Anlagen

Zusammenfassende Erklärung

02.12.2022

14.12.2023

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
	FNP / LP	3
	Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan	4
	Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten	5
<b>1.2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
	Lage / Größe	5
	Topographische und hydrologische Verhältnisse	5
<b>1.3</b>	<b>Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen</b>	<b>5</b>
	Regionalplan	7
	Städtebauliche Situation Bestand	8
	Erfordernis der Planung	9
	Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung	9
	Art der baulichen Nutzung	9
	Maß der baulichen Nutzung	11
	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
	Stellplätze, Grundstückszufahrten	12
	Ver- und Entsorgung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
	Örtliche Bauvorschriften	13
<b>1.4</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>15</b>
<b>1.5</b>	<b>CO2-relevante Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>16</b>
<b>1.6</b>	<b>Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes</b>	<b>17</b>
<b>1.7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>18</b>
<b>1.8</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung</b>	<b>19</b>
<b>1.9</b>	<b>Kenndaten der Planung</b>	<b>20</b>
<b>1.10</b>	<b>Verfahrensart</b>	<b>20</b>
<b>2</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>

Kurzdarstellung des Inhalts.....	21
Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung.....	22
<b>2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>23</b>
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt .....	23
Schutzgut Fläche .....	24
Schutzgut Boden .....	25
Schutzgut Wasser .....	27
Schutzgut Klima / Luft.....	28
Schutzgut Mensch.....	29
Schutzgut Landschaftsbild .....	29
Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	30
Schutzgut Emissionen / Abfälle / Abwasser .....	31
Wechselwirkungen .....	31
<b>2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>32</b>
<b>2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>33</b>
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter .....	33
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	33
<b>2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>35</b>
<b>2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Unvollkommenheit der Informationen) .....</b>	<b>36</b>
<b>2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring).....</b>	<b>37</b>
<b>2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>37</b>
<b>3 Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## 1 Begründung

### 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### FNP / LP

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen am nördlichen Rand des Gewerbegebiets, östlich der A7 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieses Gebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich dargestellt. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets in Form einer Gewerbegebietsnutzung kann somit nicht aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

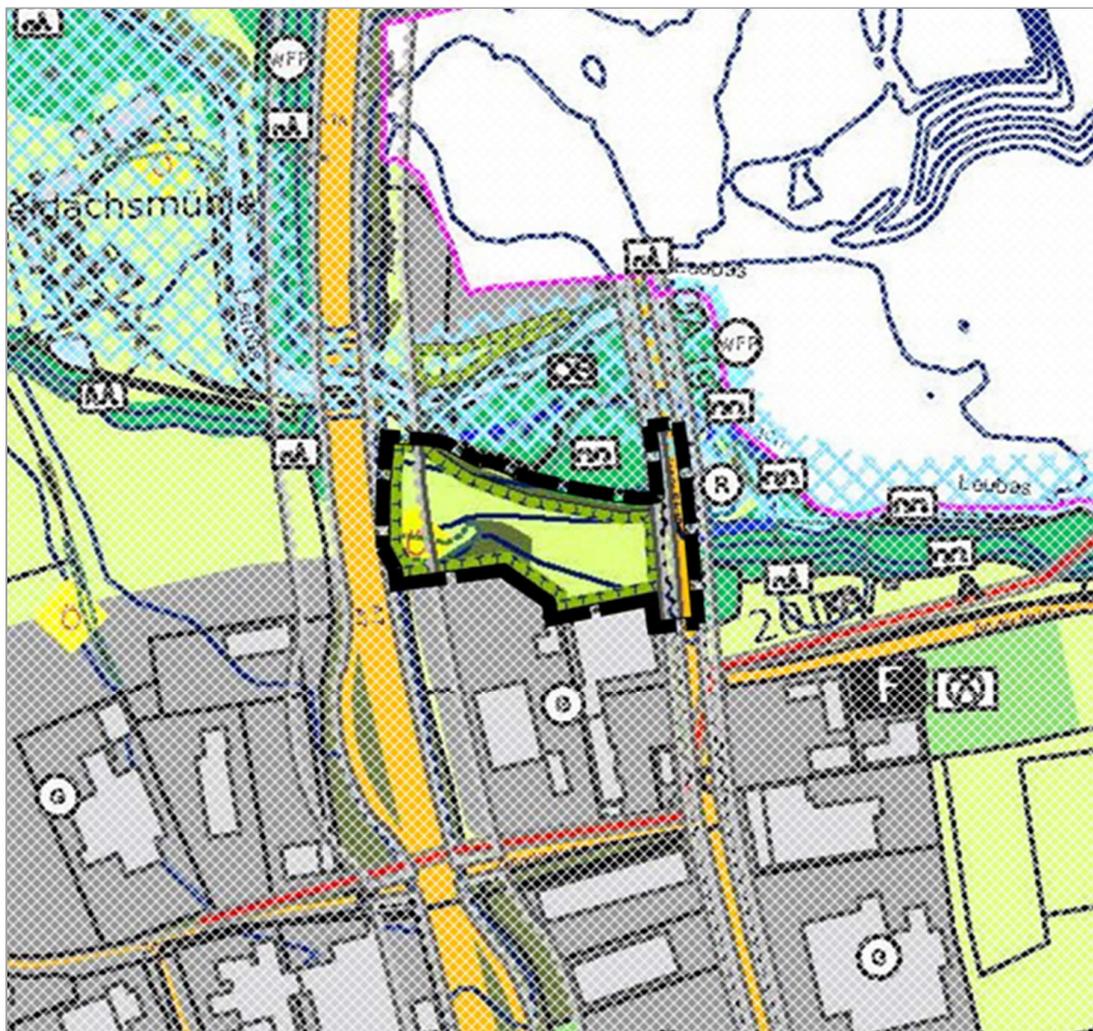


Abbildung 1 Ausschnitt des Änderungsbereiches aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### Bisherige Festsetzungen durch den Bebauungsplan

Für einen Großteil des Plangebiets besteht der seit 2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Heisinger Straße, 1. Änderung“.

In diesem ist das Flurstück 792 in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und in den textlichen Festsetzungen als „Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Mit der Festsetzung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die beiden festgesetzten Flächen vor einer Ausdehnung des Gewerbes geschützt und die wertvolle Kulturlandschaft in ihrer jetzigen Ausprägung und Nutzung erhalten bleiben. Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung und Pflege der Allgäuer Landschaft stellt dabei ein besonderes Anliegen dar. Die Fläche ist im Sinne der Eingriffsregelung nicht als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Am östlichen Plangebietsrand (Flurstück Nr. 792/2) ist eine Grünfläche, als Bestandteil der Verkehrsfläche (Straßenbegleitgrün) nachrichtlich dargestellt.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Heisinger Straße, 1. Änderung“ vom 06.10.2011

## **Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten**

In dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten aus dem Jahr 2019 sind, mit dem Sortiments- und Standortkonzept, die Grundzüge für die künftige Einzelhandelsentwicklung vorgegeben.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten legt „Sortimente des Innenstadtbedarfs“, „Sortimente des Nahversorgungsbedarfs“ und „Sortimente des sonstigen Bedarfs“ fest. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten aus dem Jahr 2019 sind zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren, Bereiche mit lokaler Versorgungsfunktion sowie Sonderstandorte räumlich abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in keiner dieser Standortkategorien.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Sankt Mang nordöstlich von Kempten, zwischen der Bundesautobahn A7 im Westen und der Kreisstraße „Heisinger Straße“ im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße, 2. Änderung“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18.900 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke Nr. 792, 792/2 (TF), 856/1 (TF) und 924/4 (TF Heisinger Straße), Gemarkung Sankt Mang, Stadt Kempten.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Waldflächen Fl.Nr. 856 an. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die Heisinger Straße. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehenden Gewerbeflächen an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Flächen der Bundesautobahn A7 Fl.Nr. 727/1.

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Der Geltungsbereich liegt topographisch zwischen ca. 678 und 692 m ü. NHN. Das Gelände steigt von Norden nach Süden hin an.

Im Plangebiet existieren keine Gewässer. Besondere hydrologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Nördlich des Plangebiets verläuft der Weidachsmühlbach und der Bach Leubas.

## **1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen**

Die Rechtsgrundlagen der Landes- und Regionalplanung sind im Bundesraumordnungsgesetz (ROG) geregelt. Danach sind unter Anwendung des Gegenstromprinzips überörtliche und örtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Einerseits sind die kommunalen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Regionalplanerische Ziele, die sich auf die Bauleitplanung beziehen, besitzen damit eine Bindungswirkung für den Bebauungsplan. Andererseits ergibt sich aus dem Gegenstromprinzip auch, dass die spezifischen Gegebenheiten auf der Ebene der Gemeinden bei den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen sind.

Die maßgeblichen Ziele sind im LEP (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.

### LEP Bayern

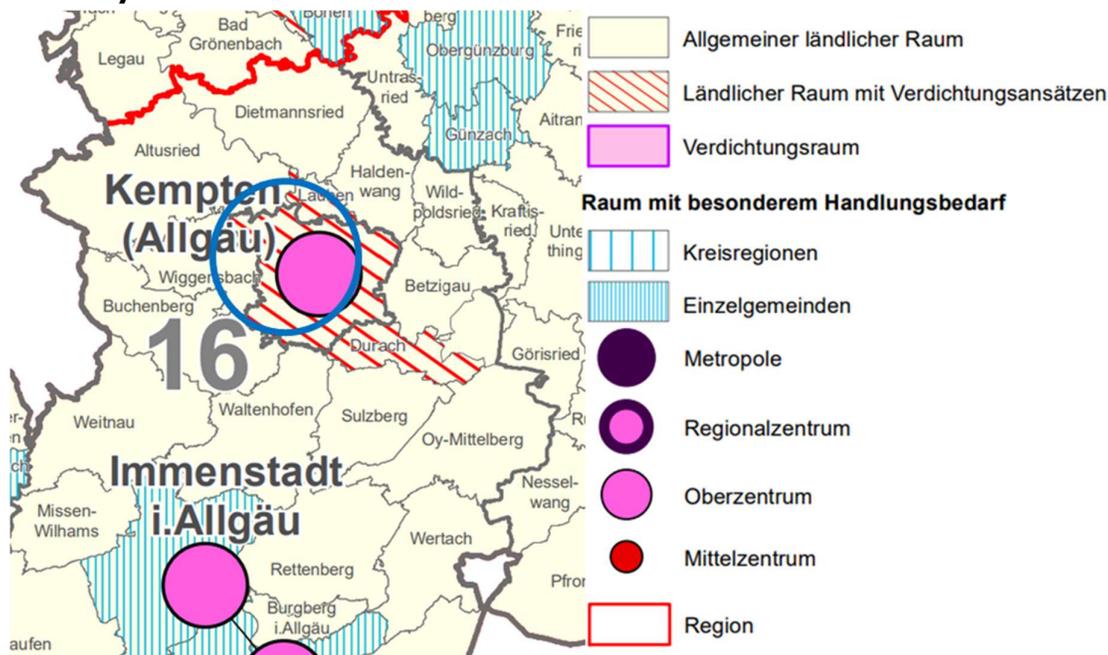


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP 2023, Strukturkarte

Die Stadt Kempten (Allgäu) liegt in der Region Allgäu (16) und bildet ein Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 709 „Heisinger Straße“ werden insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP 2023) berührt:

#### Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- 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 dass] sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. (2.2.6 (G))

Die Realisierung der geplanten Gewerbebauten entspricht dem Punkt 2.2.6 (G) des LEP Bayern, da so die Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt der Stadt Kempten (Allgäu) weiterentwickelt wird.

#### Siedlungsstruktur:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (3.3 (Z))

Das geplante Bauvorhaben entspricht den voran genannten Punkten in vollstem Maße, da die geplante Gewerbegebietsfläche sich an dem umliegenden Gebietscharakter (Gewerbegebiete) orientiert und für die Flächeninanspruchnahme bereits verkehrlich angebundene Flächen verwendet werden.

#### Regionalplan

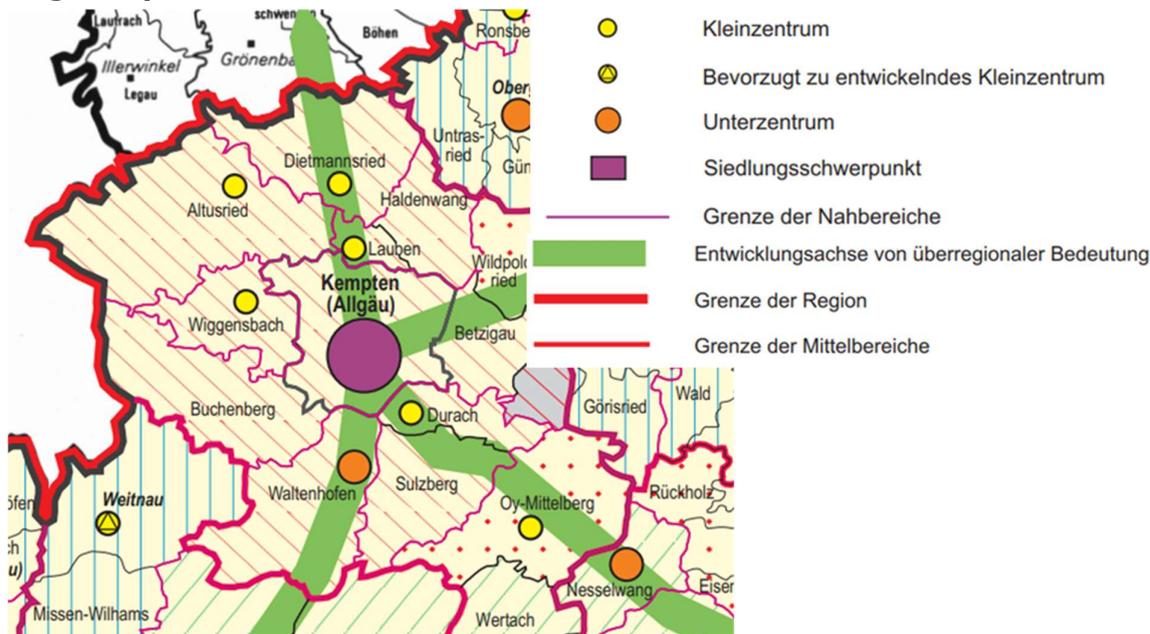


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16) 2023, Strukturkarte.

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

Das geplante Bauvorhaben schafft Arbeitsplätze in der Stadt Kempten. Die regionalplanerischen Aussagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Aussagen des geltenden Regionalplans.

### **Städtebauliche Situation Bestand**

Die Stadt Kempten verzeichnet einen anhaltend hohen Bedarf an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen. Für die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Heisinger Straße besteht die konkrete Absicht eines Bauherrn zwei Gewerbebauten mit zugehöriger Stellplatzanlage zu errichten. Die Planungsabsicht entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Kempten.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt und ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Heisinger Straße, 1. Änderung“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Biotopfläche aus naturnahen Hecken (Biotopteilflächen Nr.KE-1563-001).

### **Erfordernis der Planung**

Bebauungspläne sollen 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. Um den anhaltend hohen Bedarf der Stadt Kempten an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen Rechnung zu tragen, soll das bestehende Gewerbegebiet vergrößert werden. In diesem Zug soll auch die Heisinger Straße ausgebaut werden, um eine Erschließung des Gebiets herzustellen.

Planungsrechtlich befindet sich die Plangebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heisinger Straße, 1. Änderung“, der in diesem Bereich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzt. Die geplante gewerbliche Nutzung ist derzeit nicht zulässig. Daher wird eine Änderung des Planungsrechts erforderlich. Zugleich wird, da für das Planungsgebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

### **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung**

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“. Mit Umsetzung des Gewerbegebietes möchte die Stadt die Wirtschaftskraft und die Infrastruktur weiter stärken. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a und Nr. 8c BauGB zu sehen.

Der Bebauungsplan soll den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebietes „Heisinger Straße“ aufnehmen und dafür sorgen, dass das städtebauliche Gesamtbild gewahrt und sich die geplante Nutzung in die Umgebung harmonisch einfügt. Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche soll erhalten bleiben. Bepflanzungen am Plangebietsrand sowie zwischen den Baufeldern sollen zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten beitragen. Belangen des Klimaschutzes soll durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Dachflächenbegrünung Rechnung getragen werden.

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung von der Heisinger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Herstellung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße erforderlich. Die bereits im Bestand bestehenden Straßengeleitgrünflächen bzw. Waldflächen im Norden sollen erhalten bleiben.

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Von den im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen wird in den nächsten 15 Jahren nur knapp die Hälfte zur Verfügung stehen,

die andere Hälfte ist langfristig gebunden oder aufgrund sonstiger Einschränkungen nur bedingt als vollwertige Gewerbefläche geeignet. Um den Bedarf an Gewerbeflächen insbesondere auch für produzierendes Gewerbe sowie Handwerksbetriebe mittelfristig sicherstellen zu können, ist eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets erforderlich.

Zugelassen werden im Plangebiet die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1-2 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen. Demnach werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.

Entsprechend § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen folgenden Nutzungen ausgeschlossen.

#### Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie der konkreten gewerblichen Nutzungsabsicht sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, ausgeschlossen. Diese Einrichtungen sind zudem an Standorten in größerer Nähe zu Wohnbauflächen günstiger angesiedelt.

#### Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und bordellähnliche Einrichtungen

Vergnügungsstätten, Bordellbetriebe und bordellähnliche Einrichtungen sind entsprechend dem bislang gültigen Bebauungsplan „1. Änderung Heisinger Straße“ weiterhin unzulässig, um das Gebiet vor Trading-down-effekten zu schützen, die oftmals in der Folge dieser Nutzungen auftreten.

#### Tankstellen

Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig, da diese aufgrund ihres Verkehrsaufkommens an anderen Standorten günstiger angesiedelt sind und der Verkehrsfluss der Heisinger Straße nicht beeinträchtigt werden soll.

#### Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandel soll vorrangig im Stadtkern und Nähe zu Wohngebieten von Kempten angesiedelt sein und wird daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Damit wird dem Standort- und Sortimentskonzept des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kempten Rechnung getragen (vgl. Kapitel 1.1.). Im Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten aus dem Jahr 2019 sind zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungszentren, Bereiche mit lokaler Versorgungsfunktion sowie Sonderstandorte räumlich abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in keiner dieser Standortkategorien.

#### Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie auch für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Betriebsbezogene Wohnungen sind nach den derzeitigen Planungen nicht erforderlich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzend bestehenden gewerblichen Flächen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Heisinger Straße über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude bestimmt. Durch die Festsetzung der GRZ, der überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Kubatur des zulässigen Gebäudes ausreichend beschrieben. Auf die Festsetzung einer GFZ oder der Zahl der Vollgeschosse kann damit verzichtet werden.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der maximal zulässigen Obergrenze der Grundfläche in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Durch die festgesetzte Obergrenze bieten sich größtmögliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbetreibenden. Diese Festsetzung entspricht auch der festgesetzten Grundflächenzahl im südlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heisinger Straße. 1. Änderung“.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass entsprechend § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche, die versiegelten Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind.

Die Festsetzung, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise genehmigt werden können, wenn Zufahrten und Stellplätze so weit wie möglich wasserdurchlässig (s. § 9) gestaltet werden, wird aus dem gültigen Bebauungsplan „1. Änderung Heisinger Straße“ des bestehenden südlich angrenzenden Gewerbegebiets übernommen. Damit wird eine flexible gewerbliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht und verhindert, dass die Umsetzung der gewerblichen Nutzung an dem erforderlichen Stellplatzbedarf scheitert. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit der Abgrenzung der Gewerbegebietsfläche weiterhin auf ein verträgliches Maß eingeschränkt.

#### Traufhöhe

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld wurde die jeweils in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Traufhöhe von 12 m festgesetzt.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Entsprechend der konkreten Gebäudeplanung wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt eine für Gewerbebetriebe oftmals notwendige Dimensionierung der Baukörper mit Baulängen über 50 m und entspricht der festgesetzten Bauweise im angrenzenden Gewerbegebiet 1 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Heisinger Straße, 1. Änderung“.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt, die einen Abstand von mind. 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie dem Biotop

einhalten. Es werden zwei Baufenster festgesetzt, um eine aufgelockerte Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sicherzustellen. Durch die vorgesehene Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Einbindung der Gebäude in die bewegte Topografie des Plangebiets gewährleistet.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen sind. Diese sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen. Damit wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.

#### Verkehrsflächen

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung von der Heisinger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Einführung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße erforderlich.

Im Westen schneidet die Baubeschränkungszone der A7 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Osten befinden sich Teile des Bebauungsplans in der Baubeschränkungszone der Kreisstraße KE19 (Heisinger Straße). In der Baubeschränkungszone dürfen gem. § 9 FStrG Vorhaben nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträger errichtet werden. Daraus folgt kein generelles Bauverbot.

#### **Stellplätze, Grundstückszufahrten**

Für KFZ gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kempten. So ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen sichergestellt.

Die Stellplätze müssen eine Mindestabmessung von 2,50 x 5,00 m aufweisen. Die Stellplatzanordnung ist grundsätzlich so zu wählen, dass ein vernünftiges Ein- und Ausparken ohne Rangieren funktioniert und die anschließende Fahrfläche eine gewisse Fahrbahnbreite aufweist.

Die Stellplätze sowie Grundstückszufahrten und -ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der jeweils umgrenzten extra ausgewiesenen Flächen zulässig, um die notwendige Strukturierung der Erschließungsflächen zu gewährleisten. Es sind ausreichend Flächen ausgewiesen, um die erforderlichen Parkplätze unterzubringen.

Aus ökologischen und Klimaschutzgründen sind Stellplätze für PKW, Fahrgassen und Zufahrten zu wenig frequentierten Stellplätzen und Lagerflächen – soweit nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Untergrund besteht – mit wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasenwaben-/ Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

Um eine geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, ist es auch aufgrund der topografischen Gegebenheiten erforderlich, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet zu definieren. Weiterhin wird durch die hierdurch definierten Ein- und Abfahrtsbereiche sichergestellt, dass der Verkehrsfluss der Heisinger Straße nicht beeinträchtigt wird.

#### **Ver- und Entsorgung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom, Telefon, Gas und Wasser kann durch einen Anschluss an die bestehenden Leitungen im Osten des Plangebiets erfolgen.

### Niederschlagswasser

Für den geplanten Bau von zwei Gewerbehallen wurde ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG im Jahr 2023 erstellt.

Hiernach soll aufgrund des nicht versickerungsfähigen Bodens, das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Bemessung des Regenrückhalteraaumes nach DWA-A117 ergibt ein gewähltes Volumen des Regenrückhalteraaumes von 90 m<sup>3</sup>.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept gedrosselt über eine vorgeschaltete Anlage nach DWA-A 102/BWK-A3.2 mit max. 118,0 l/s in den Mühlenbach eingeleitet werden. Die erforderliche Sedimentationsoberfläche ASedi der vorgeschalteten Anlage muss mindestens 6,75 m<sup>2</sup> sein.

### Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann über im Erdreich geführte Leitungen mit 1 bis 2 % Gefälle zum Anschlusspunkt einer bestehenden Schmutzwasserdruckleitung aufgenommen werden.

Das Schmutzwasser wird beim Übergabeschacht über eine Hebeanlage in eine Schmutzwasserdruckleitung Richtung Süden gepumpt. Hier erfolgt der Anschluss an die bestehende gemeindliche Kanalisation.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserleitung soll parallel zur Schmutzwasserleitung bis zu einem Übergabeschacht auf dem Grundstück verlegt werden. Die Dimensionierung der Trinkwasserleitung erfolgt nach den Anforderungen des Brandschutzes.

### Abfallbeseitigung

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

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dachmaterialien

Um ein breites Spektrum an Dachmaterialien zuzulassen, sind auch Dächer aus Zink, Kupfer und Blei zulässig, allerdings sind diese über eine geeignete Oberbodenpassage bzw. soweit dies nicht möglich ist über eine geeignete Vorreinigung des Niederschlagswassers zur Versickerung zu bringen. Diese Festsetzung wird aus dem Vorgängerbebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße“ übernommen.

### Dachflächenbegrünung

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes sind Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Durch Dachflächenbegrünung kann der Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und Vegetation der Dachbegrünung gesteigert und in begrenztem Maße zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel geschaffen werden.

### Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen

Ebenfalls aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien soll die Aufstellung und Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Mit der Festsetzung wird dem Art. 44a BayBO Rechnung getragen. Gemäß Art. 44a BayBO sind Solar- und Photovoltaikanlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (mind. 1/3 der hierfür geeigneten Dachfläche) zu errichten und zu betreiben. Um das Einwirken dieser Anlagen in das Landschaftsbild gering zu halten, sollen die Anlagen sich in die Fassaden integrieren und / oder in die Dachflächen einfügen und geschlossen, harmonisch und symmetrisch angeordnet werden. Aufgeständerte Solarmodule sollen hierzu zur Außenwand oder zum äußeren Dachabschluss / Attika mindestens einen Abstand in Höhe der Module einhalten. Damit eine Fremdkörperwirkung unterbunden wird, sind Aufständereien auf dem Dach nur bis zu einer maximalen Gesamtanlagenhöhe von 1,50 m zulässig.

### Einfriedungen

Entsprechend der 1. Änderung sind Einfriedungen im Geltungsbereich in ihrer Höhe (2 m) und Art beschränkt. Einfriedungen sind innerhalb des Gewerbegebietes in Form von Hecken aus Laubgehölzen sowie aus Holz-, Stahlgitter und Maschendrahtzäune zulässig. Unzulässig sind Einfriedungsmauern. Die Begrenzung der Art und Höhe der Einfriedungen dient dazu, einerseits den offenen und weiträumigen Gebietscharakter zu wahren, andererseits das Sicherheitsbedürfnis der Firmen abzudecken.

### Geländeveränderungen und Stützmauern

Aufgrund der Topographie ist eine Veränderung des natürlichen Geländes im Zuge der Errichtung des Gebäudes unumgänglich. Die Gebäude müssen in das Gelände integriert werden. An der Grundstücksgrenze muss das Gelände ohne Höhenunterschied und ohne Stützmauer in das Nachbargelände bzw. zum öffentlichen Straßenraum übergehen. An- und Abböschungen sind in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Stützmauern innerhalb der Baugrundstücke sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen. Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können bei ungünstigem Geländeverlauf Stützmauern bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 1,00 m zugelassen werden, wenn dadurch das Stadt- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzungen zur Geländegestaltung stellen sicher, dass das natürliche Gelände nur soweit verändert wird, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude benötigt wird. Gleichzeitig sollen das Ortsbild störende Geländeabstützungen in ihrer städtebaulichen Wirkung beschränkt werden.

### Werbeanlagen

Im Plangebiet sind dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig. Diese sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m, gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Werbeanlage, zulässig. Je Grundstückszufahrt ist innerhalb der GE Fläche eine freistehende Werbeanlage und bis zu 4 Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 6 m für Werbung zulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten

und Werbeanlagen an Fassaden die den Schnittpunkt "Wand-Dach" überschreiten sind unzulässig. Die Beschränkung der Höhe, Lage und Anzahl der Werbeanlagen dient dazu, eine Störung des Stadt- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Aus Sicherheitsgründen dürfen Werbeanlagen und ihre Beleuchtungen nicht die Sichtverhältnisse für Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, blenden oder täuschen. Aus diesem Grund ist auch der Einbau von Licht-Unterbrechern (Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung) unzulässig.

Einschränkungen in der Lage und Ausgestaltung von Werbeanlagen wurden auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“, i. d. F. vom 06.10.2011 getroffen.

#### **1.4 Artenschutz**

Das Plangebiet zeigt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Vegetationsflächen, die als Lebensraum für Tiere von Bedeutung sein können, finden sich vorrangig in den Hecken- und Gehölzstrukturen des ausgewiesenen Biotops und Böschungsbereichs. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Die vorhandenen Biotopbestände wurden als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin sollen neue Bäume gepflanzt werden.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn gegebenenfalls erforderliche, nicht vermeidbare Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der weiterhin bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

## 1.5 CO<sub>2</sub>-relevante Auswirkungen des Vorhabens

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 Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse und Produktverwendung; CO <sub>2</sub> -Transport und -Lagerung	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in: Handel und Behörden; Haushalten. Sonstige Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verbrennung von Brennstoffen (insbesondere in militärischen Einrichtungen)	Durch die Planungen wird Baurecht für ein Gewerbegebiet auf einer Fläche von knapp ca. 11.420 m <sup>2</sup> geschaffen. Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Dächer der Gebäude werden extensiv begrünt und mind. 1/3 der Dachfläche mit Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen überdeckt.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Durch die gewerbliche Nutzung werden PKW-Bewegungen sowie LKW-Bewegung im Plangebiet entstehen. Das Verkehrsaufkommen hängt maßgeblich von der Art des Gewerbebetriebs ab und lässt sich derzeit noch nicht konkret prognostizieren.	Da die Fläche an bereits gewerblich genutzte Grundstücke sowie Flächen der Bundesautobahn angrenzt, wird nicht von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens mit erheblicher Störwirkung auf das Umfeld ausgegangen. Auf Ebene des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall und Abwasser; Sonstige	Durch das künftige Baurecht werden abfallwirtschaftliche Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind im Sektor keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung von Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	
Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Die Planungen erfolgen im bislang un bebauten, landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der bisherige landwirtschaftliche Ertrag der Fläche ist auch aufgrund der Hangneigung und dem Gehölzbestand als gering zu bewerten.	Durch grünordnerische Festsetzungen und Dachbegrünungen werden Flächenanteile, die aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden, aufgewertet. Der Erhalt des Biotops sowie Gehölzbestände sind gesichert.	

**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 5 Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das auf einer bislang un bebauten Fläche entstehen soll. Dementsprechend ist mit vorrübergehend baubedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen zu rechnen.

Durch die Gewerbenutzung ist mit einem Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen vor allem durch die Erhöhung des Zu- und Abfahrtverkehrs auszugehen. Im Umfeld wirken

bereits die CO<sub>2</sub>-Emissionen der angrenzenden Autobahn sowie der Verkehr der Heisinger Straße zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet auf das Plangebiet ein.

Auf dem Gebäude sollen auf mindestens 1/3 der Dachflächen 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 zu Baum- und Strauchpflanzungen auch extensive Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen, um den Effekten der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken. Die Pflanzen wandeln nicht nur CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert sich somit auch.

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

## **1.6 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Mit der Einführung des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ (BauGB-Klimaschutznovelle) am 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes bereits im Zuge der Bauleitplanung besonders zu beachten.

Folgende Maßnahmen sind bei diesem Verfahren berücksichtigt worden:

- Durch die Festsetzungen ist der Bau von kompakten Baukörpern möglich. Es handelt sich somit um eine energiesparende Bauform.
- Abgrenzung der zwei Baufenster gewährleistet Durchlüftung des Gebiets.
- Pflicht zur Anbringung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf mind. 1/3 der Dachflächen
- Durch begrünte Dächer kann ein erhöhter Anteil der Niederschläge zurückgehalten und die Verdunstungsleistung mit kühlenden Effekten erhöht werden. Neben den stadtklimatischen Effekten wirkt die Begrünung der Dächer sowie Fassadenbegrünung positiv auf den Wärmehaushalt der Gebäude ein und kann dadurch einen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen leisten.
- Erhalt des Biotops mit Gehölzbestand sowie Verschattungswirkung von neu zu pflanzenden Bäumen mindert das Aufheizen der Bodenoberfläche am Tag
- Flächen im Süden des Plangebiets sind als artenreiche extensive Wiesenfläche anzulegen. Dies wirkt ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen. Insgesamt trägt es zu einem besseren Klima im Gebiet bei.

## 1.7 Grünordnung

Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, ist der Anteil der Erschließungsflächen innerhalb des Grundstücks auf das funktionell notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um die Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sind am Rand der Gewerbeflächen im Norden, Osten und Süden 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Des Weiteren ist zur landschaftsgerechten Einbindung der Gewerbebauten zwischen den Baufenstern eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Diese Flächen sind zu mind. 60 % mit autochthonen, standortgerechten Strauch, Gehölz- und Bodendeckern zu bepflanzen. Die verbleibenden Restflächen sind als Wiesen- und Rasenflächen anzulegen.

Sträucher sind in der Pflanzenqualität Höhe 60 - 100 cm zu verpflanzen. Bäume sind in einer Höhe von 120 bis 250 cm zu pflanzen und müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Abstand von mind. 1,5 m zur Straße einhalten. Außerdem ist zu beachten, dass überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden sind.

Für Rasenansaat sind möglichst artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

### Privatgrundstücke

Zur Klarstellung ist festgesetzt, dass die Gebäude so anzuordnen sind, dass selbst bei notwendiger Umfahrungsmöglichkeit z.B. aus Brandschutzgründen, ein 3 m breiter Pflanzstreifen zu den Grundstücksgrenzen dauerhaft angelegt werden kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Zugänge und Zufahrten.

Bei der Anlage von Stellplätzen zwischen Stellplätzen und Gebäude ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

### Pflanzgebot Laubbäume

Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zur Gliederung des Parkplatzes anzupflanzen. Damit soll eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche gewährleistet werden. Im Nahbereich von Gebäuden können alternativ auch Bäume der Wuchsklasse 2 verwendet werden. Ausnahmsweise kann bei entsprechender Begründung auf die direkte Zuordnung verzichtet werden, wenn die betroffenen Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden.

### Fassadenbegrünung

Aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes ist festgesetzt, dass ungegliederte fensterlose Fassaden ab 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche mit Kletterpflanzen oder Spaliergehölzen dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Durch Fassadenbegrünung kann der Anteil der Verdunstung mit kühlenden Effekten gesteigert und in begrenztem Maße zusätzlicher Lebensraum für Insekten und Vögel geschaffen werden.

Die Fassadenbegrünung ist je nach Systemaufbau entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass dafür auch ar-

chitektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden können. Hierzu ist pro angefangene 10 m Gebäudelänge ein Pflanzstreifen mit einer Pflanzbreite von mind. 2 m herzustellen.

Zur Begrünung der Fassaden sind Pflanzen der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Artenliste Kletterpflanzen (Pflanzennamen bot. / dt.):

- Clematis paniculata Herbst-Waldrebe
- Clematis vitalb Waldrebe
- Hedera helix Gemeiner Efeu
- Humulus lupulus Hopfen
- Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
- Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
- Polygonum aubertii Knöterich

Artenliste Spaliergehölze (Pflanzennamen bot. / dt.):

- Carpinus betulus Hainbuche
- Malus „Evereste“ Zier-Apfel

Pflanzenqualität: Spalier-Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm

#### Gehölzpflege

Um den dauerhaften Erhalt der Pflanzungen zu sichern ist festgesetzt, dass sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## **1.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnung**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heisinger Straße, 1. Änderung“ ist das Plangebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Biotopfläche aus naturnahen Hecken, die erhalten bleibt (Biotopteilflächen Nr.KE-1563-001). Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) genutzt. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung der bislang unbebauten Flächen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung zu erwarten.

Gemäß § 18 (1) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt die Entscheidung über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Rahmen der Bauleitplanung. Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriff und

Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Umweltbericht ermittelt.

### **1.9 Kenndaten der Planung**

Geltungsbereich	18.920 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet	11.420 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.910 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	4.590 m <sup>2</sup>

### **1.10 Verfahrensart**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Heisinger Straße erfolgt im Regelverfahren mit frühzeitiger Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie mit der Erstellung eines Umweltberichtes.

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Einleitung**

Die Stadt Kempten möchte dem anhaltend hohen Bedarf an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen Rechnung tragen und das bestehende Gewerbegebiet an der Heisinger Straße nach Norden vergrößern. Für die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Heisinger Straße besteht die Planungsabsicht des Grundstückeigentümers zwei Gewerbebauten mit zugehöriger Stellplatzanlage zu errichten.

Planungsrechtlich befindet sich die Plangebietsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heisinger Straße, 1. Änderung“, der in diesem Bereich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festsetzt. Die geplante gewerbliche Nutzung ist derzeit nicht zulässig.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Heisinger Straße soll Baurecht für ein Gewerbegebiet im direkten Anschluss an das bestehende, großflächige Gewerbegebiet „Heisinger Straße“ geschaffen werden. In diesem Zug soll auch ein Wirtschaftsweg im Anschluss an die Heisinger Straße ausgebaut werden, um eine Erschließung des Gebiets herzustellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Bebauungsplanumgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ umfasst eine Fläche von insgesamt 18.920 m<sup>2</sup> innerhalb der Gemarkung Sankt Mang der Stadt Kempten. Das Plangebiet grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet an, für das der Bebauungsplan „1. Änderung Heisinger Straße“ besteht.

Die 2. Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von 2 Baukörpern mit einer Traufhöhe von 12 m, zugehöriger Stellplatzanlage und greift den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebiets „Heisinger Straße“ auf.

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung der Heisinger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Einführung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche soll erhalten bleiben. Bepflanzungen am Plangebietsrand sollen zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten beitragen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen außerdem zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft bei. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Im Wesentlichen werden im Bebauungsplan folgende Inhalte festgesetzt, von denen hier im Umweltbericht ausgegangen wird:

- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl 0,8
- 12 m Traufhöhe (TH) als Höchstwert
- Offene Bauweise
- Begrenzung der überbaubaren Grundstückfläche durch Baugrenzen
- Extensive Dachbegrünung
- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Flächenhafte Versickerung des Niederschlagwassers
- Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Umwandlung von ca. 560 m<sup>2</sup> Ackerfläche in artenreiches, intensives Grünland
- Anlegen einer externen Ausgleichsfläche
- Erhalt der Biotopfläche
- Bepflanzungsmaßnahmen
- Festsetzungen zu Geländeabstützungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen

### **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung**

Im **Baugesetzbuch** und im Bodenschutzgesetz wird insbesondere Flächen sparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden. Das BauGB stellt in § 1 Abs. 6 eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen sind auch die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (§ 21 BNatSchG).

Kempten ist im **Landesentwicklungsprogramm** als Oberzentrum ausgewiesen und ist damit ein Siedlungsschwerpunkt mit überregionaler Bedeutung.

Im **Regionalplan** ist die Stadt Kempten ebenfalls als Oberzentrum ausgewiesen mit wichtiger Bedeutung für das Umland und die Region. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsbereichen vorgenommen werden. Als für die Planung relevante Ziele sind zu nennen:

In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ebenso ist ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen bereit zu stellen. (B II, Abs. 1.1 G). Der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte kommt besondere Bedeutung zu (B II, Abs. 1.2 G).

In allen Gemeinden der Region soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden (B V, Abs. 1.2 Z). Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Region in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig (B V, Abs. 1.3 Z). Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen (B V, Abs. 1.4 G).

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieses Gebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich dargestellt. Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets in Form einer Gewerbegebietsnutzung kann somit nicht aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

## **2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

#### Beschreibung

Das Plangebiet zeigt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die als Acker genutzten Flächen sind aufgrund regelmäßiger Mahd und regelmäßigem Jaucheaustrag als Lebensraum für Tiere eher ungeeignet, wobei das Gebiet als Jagdrevier von beispielsweise Raub/Greifvögeln nicht auszuschließen ist.

Vegetationsflächen, die als Lebensraum für Tiere von Bedeutung sein können, finden sich vorrangig in den Hecken- und Gehölzstrukturen des ausgewiesenen Biotops und Böschungsbereichs (Biotopteilflächen Nr.KE-1563-001).

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Plangebiet vorkommen.

#### Auswirkungen

Mögliche Beeinträchtigungen für die Tier- und Pflanzenwelt können durch die Errichtung der Gewerbebauten wie folgt entstehen:

#### **Baubedingt** (Baustelleneinrichtung):

- Schall- und Lichtemissionen (temporär)
- stoffliche Emissionen (temporär)
- Erschütterungen (temporär)
- Bodenverdichtung, Bodenabtrag (dauerhaft)
- Schädigung der Vegetationsdecke (dauerhaft)

Im Fall der baubedingten Auswirkungen ist darauf hinzuweisen, dass Schadstoff- und Lärmeintrag lediglich kurzfristig für die Dauer des Anlagenbaus auftreten. Daher sind für die Bewertung der Auswirkungen durch das Vorhaben vorrangig die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen relevant.

#### Anlage- und betriebsbedingt:

- Verlust von maximal ca. 11.760 m<sup>2</sup> Ackerfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung der Gewerbebauten mit Erschließungsanlagen
- Veränderung des Niederschlagregimes bzw. des Bodenwasserhaushalts

- Veränderung der Vegetationsstruktur durch Barrierewirkung bei Einzäunung des Betriebsgeländes
- Eventueller Habitatsverlust für Offenlandbrüter
- Eventueller Verlust von Nahrungshabitaten für Greifvögel
- Erhöhung der Bodenwertigkeit im südlichen Bereich des Plangebiets (Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensiv genutztes, artenreiches Grünland)
- Strukturanreicherung durch Heckenpflanzungen in den Randbereichen zur Eingrünung sowie durch die Anlage von Blühstreifen

### Bewertung

Aufgrund der in der Grünfläche ausbleibenden Jauche und Bewirtschaftung, verbessert sich auf Teilen der Plangebietsfläche die Qualität des Lebensraums, was sich positiv auf die biologische Vielfalt am Standort auswirkt. Die bisherige Strukturarmut der Ackerfläche wird durch die Herstellung eines extensiven Grünlandes mit autochthonem Saatgut der Grünfläche im südlichen Bereich (interne Ausgleichsfläche) erhöht, sodass auf ca. 560 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets eine Strukturanreicherung und Erhöhung der Artenvielfalt stattfindet. Die vorhandenen Biotopbestände wurden als zu erhalten festgesetzt. Weiterhin werden neue Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der weiterhin bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird.

Von einer Zerschneidung von Wanderkorridoren in Folge einer möglichen Einzäunung des Betriebsgeländes kann aufgrund des bereits bestehenden Tierschutzzauns entlang der Autobahn sowie der im Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen und Erschließungsstraßen nicht ausgegangen werden.

Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Insgesamt kann aufgrund der Bestandssituation (Nutzungen im Umfeld, ackerbauliche Nutzung) sowie aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen (Erhalt des Biotops, Umwandlung in eine extensive Wiesenfläche, Randeingrünung) von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

### **Schutzgut Fläche**

#### Beschreibung

Die insgesamt rund 18.920 m<sup>2</sup> große Plangebietsfläche stellt sich als bislang unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland) (12.300 m<sup>2</sup>), Biotop- und Gehölzstrukturen (2.370 m<sup>2</sup>) sowie Erschließungsstraße mit Straßengeleitgrün (4.250 m<sup>2</sup>) dar.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sind die geplanten Gewerbeflächen (11.420 m<sup>2</sup>) als

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Innerhalb dieses Plangebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich dargestellt.

Die Fläche hat aufgrund des topografischen Gefälles eine geringe **Bedeutung für die Landwirtschaft**, aufgrund der umliegenden Gewerbenutzung und Autobahn eine geringe **Bedeutung als Freifläche** und im Bereich der Ackerfläche eine **geringe ökologische Bedeutung**. Der Bereich des **Biotops** hat eine hohe ökologische Bedeutung.

#### Auswirkungen

Die Biotopfläche und bestehenden Gehölzstrukturen im Süden des Plangebiets bleiben erhalten. In diesem Bereich sind somit keine Veränderungen des Schutzguts Fläche zu erwarten.

In Folge der Bebauung des Gebiets steht die Fläche nicht mehr der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. In Kempten zeigen sich potenzielle Flächen für eine Gewerbeentwicklung als landwirtschaftliche Nutzflächen, sodass keine Möglichkeit besteht, ein gewerbliches Vorhaben umzusetzen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Die vorgesehene gewerbliche Nutzung entsteht im funktionalen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet. Weiterhin ist die landwirtschaftliche Bedeutung des Gebiets aufgrund des topografischen Gefälles des Gebiets als gering zu bewerten.

Die vorliegende Planung an dem Standort hat den Vorteil, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und die ebenfalls bereits bestehende Straße nur geringfügig zu erweitern.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebiets in Form einer Gewerbegebietsnutzung entspricht nicht der Darstellung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Kempten und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Dem Entwicklungsgebot wird somit Folge geleistet.

Im südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (ca. 560 m<sup>2</sup>) als artenreiches Extensivgrünland angelegt. Weiterhin erfolgt eine Aufwertung einer externen Fläche durch Grünordnungsmaßnahmen.

#### Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden durch Maßnahmen der Grünordnung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es sind hierdurch insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung von der Ingenieurgesellschaft ICP, Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, (25.04.2022) durchgeführt.

#### Beschreibung

Das untersuchte Grundstück liegt am nördlichen Stadtrand von Kempten auf einer nach Norden zum Weidachsmühlenweg um bis zu ca. 10 m abfallenden Grünfläche.

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für das Plangebiet vorherrschend Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) an. Die geplante Gewerbegebietsfläche weist derzeit keine Versiegelungen auf und ist landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die Heisinger Straße mit Abzweigung ist bereits versiegelt. Außerdem befindet sich innerhalb des Plangebiets eine Biotopfläche aus naturnahen Hecken (Biotopteilflächen Nr.KE-1563-001). Im bislang gültigen Bebauungsplan „1. Änderung Heisinger Straße“ ist die Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf der die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung und Pflege der Allgäuer Landschaft vorgesehen ist. Eine ökologische Aufwertung, z. B. durch Extensivierung bzw. grüngestalterische Bepflanzungsmaßnahmen besteht nicht. Die Flächenausweisung in der 1. Änderung dient damit der Erhaltung des Ist-Zustands mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Auf dem Grundstück mit größeren Höhendifferenzen wurden in Teilbereichen über den für Gründungen ausreichend tragfähigen natürlichen Böden weiche und damit wenig tragfähige Auffüllungen in mehreren Metern Schichtstärke festgestellt, die mit Gründungen durchfahren werden müssen. In den Auffüllungen mit Fremdanteilen wurden in der Baugrunduntersuchung Schadstoffbelastungen festgestellt mit Überschreitung der Z 2-Obergrenze und nach den vorliegenden Analysenbefunden vorläufiger Einstufung in Deponieklasse I. Die Auffüllungen mit Fremdanteilen machen nach derzeitigen Erkenntnissen nur einen geringen Anteil des Gesamtaushubes aus und sind durch die Einlagerung von Fremdstoffen optisch unterscheidbar. Der Gutachter empfiehlt im Zweifelsfall die Aushubarbeiten durch Altlastensachverständige begleiten zu lassen.

#### Auswirkungen

##### **Baubedingt:**

Während der Bautätigkeiten (im wesentlichen Materialtransport und Erdarbeiten) wird die oberste Bodenschicht in den Bereichen des geplanten Gewerbegebiets sowie der Erschließungsstraße beseitigt, verdichtet oder abgetragen. Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs auf der Fläche Prozesse der Bodenverdichtung auftreten.

##### **Anlagenbedingt:**

Die Bebauung als Gewerbegebiet hat zur Folge, dass landwirtschaftliches Grünland/Acker aus der Nutzung genommen wird, verdichtet und versiegelt wird. Im Gewerbegebiet des Plangebiets können mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 9.140 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Für einen Teil dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen, die wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die tatsächliche Betroffenheit des natürlichen Oberbodens im Sinne eines vollständigen Verlustes der natürlichen Bodenfunktionen stellt sich dadurch geringer dar.

Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wird ein Ausbau der Verkehrsfläche mit neuer Linksabbiegespur und Wendemöglichkeit erforderlich. Hierdurch werden ca. 340 m<sup>2</sup> versiegelt.

Die Versiegelung der Flächen geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Boden-

fruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Durch die gewerbliche Bebauung mit hohem Nutzungsgrad sowie im Bereich der neuen Straßenverkehrsfläche sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Im Bereich des Biotops, der Randeingrünungsfläche sowie Straßenbegleitgrünflächen bleiben die natürlichen Bodenfunktionen erhalten. Weiterhin entsteht durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in artenreiches extensives Grünland südlich des Gewerbegebiets eine Entlastung des Bodens von Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln und Bodenregenerationsprozesse. Die grünordnerischen Maßnahmen mit Fassaden- und Dachflächenbegrünung können die Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet (s.o.) reduzieren.

Weiterhin erfolgt ein Ausgleich auf einer externen Fläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

#### Bewertung:

Insgesamt ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Plangebiets verläuft der Weidachsmühlbach, der in den Leubas mündet.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Im Plangebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Es gibt keine Hinweise auf besondere Grundwasserverhältnisse.

Das Plangebiet stellt sich als unversiegelte Bodenfläche und somit als natürliche Versickerungsfläche dar. Die unversiegelten Flächen im Plangebiet tragen damit zur Grundwasserneubildung bei.

Durch die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einem Düngeaustrag auszugehen, welcher die Grundwasserqualität beeinträchtigen kann.

#### Auswirkungen

Durch die Bodenversiegelung der geplanten Maßnahmen gehen offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Die Stellplätze werden in wassergebundener/ wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, da das Oberflächenwasser nicht abgeführt, sondern innerhalb des Plangebiets versickert wird.

Aufgrund der geänderten Nutzung bleibt der Eintrag von Düngemittel in das Schutzgut Wasser aus.

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich. Weitere sind in Abhängigkeit vom Gewerbebetrieb möglich.

Die festgesetzte Dachflächenbegrünung sowie die Pflanzmaßnahmen erhöhen den Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und mindern den Eingriff in den Wasserhaushalt.

#### Bewertung:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads im geplanten Gewerbegebiet werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als hoch eingestuft. Durch die Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements (Reduzierung der Versiegelung durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Versickerung des Niederschlagswassers, Dachflächenbegrünung) können die Auswirkungen auf das Kanalisationsnetz und den Wasserhaushalt jedoch auf ein mittleres Maß verringert werden.

### **Schutzgut Klima / Luft**

#### Beschreibung

Die landwirtschaftliche Fläche stellt eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche dar. Der Gehölzbestand des ausgewiesenen Biotops übernimmt eine kleinklimatische Funktion bei der Frischluftproduktion.

Im Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen mit wertvoller klimatischer Funktion hinsichtlich der Kalt- und Frischluftproduktion an. Durch die an das Plangebiet angrenzende Autobahn sowie die Gewerbebetriebe besteht eine Vorbelastung an Luftschadstoffen.

Das Plangebiet ist hierdurch in der Wirksamkeit als kleinklimatischer Ausgleichsraum bereits erheblich eingeschränkt und übernimmt keine bedeutende klimatische und lufthygienische Funktion für den Siedlungsraum der Stadt Kempten.

#### Auswirkungen

**Baubedingt** ist während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit einer temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu rechnen.

**Anlagenbedingt** können die Gewerbebauten, insbesondere im Hinblick auf die flächenhafte Verschattung und Versiegelung des Bodens, zu mikroklimatischen Veränderungen führen. Es ist eine Verringerung der Ein- und Ausstrahlung sowie der Verdunstung auf der versiegelten Fläche des Planungsgebiets zu erwarten, wodurch sich die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung verringert. Tagsüber kann es im Vergleich zu Ackerflächen zu einer stärkeren Lufterwärmung kommen. Zudem können die baulichen Anlagen Barrieren für den Luftabfluss bzw. Luftaustausch darstellen. Darüber hinaus können Verwirbelungen und Turbulenzen bei bodennahen Winden entstehen.

Die Ausweitung der gewerblichen Nutzung bedingt vor allem eine Erhöhung des Anliegerverkehrs, der Abgas- und Staubbelastungen mit sich bringt. In Bezug auf mögliche Emissionen aus der gewerblichen Nutzung an sich können derzeit noch keine Angaben gemacht werden, da dies maßgeblich von der Art der sich hier ansiedelnden Betriebe abhängt. In Anbetracht der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz und der Flächengröße des Gewerbegebiets werden mittlere betriebsbedingte Beeinträchtigungen erwartet.

Das Plangebiet weist bereits eine lufthygienische Vorbelastung auf und ist in der Wirksamkeit als klimatischer Ausgleichsraum eingeschränkt. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachflächenbegrünung und die sonstigen Begrünungsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen und dem Anlegen einer extensiven Wiesenfläche, werden die Auswirkungen auf das Klima insbesondere in Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen gemindert.

Auf dem Gebäude werden auf mindestens 1/3 der Dachflächen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen errichtet, welche die Verwendung fossiler Brennstoffe deutlich reduzieren und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten.

#### Bewertung

Die baubedingten Auswirkungen führen zu einer geringen kurzfristigen, aber keiner nachhaltigen Beeinträchtigung.

Insgesamt ist aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und der lufthygienischen Vorbelastung des Plangebiets trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft zurechnen.

### **Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Die schalltechnische Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit durch die unmittelbar westlich angrenzende Bundesautobahn 7 und sowie die bereits bestehende Heisinger Straße geprägt. Lärmimissionen bestehen zudem aus den schon jetzt gewerblich genutzten Flächen, die im Süden an das Plangebiet angrenzen. Die nächsten Wohngebiete befinden sich in Leubas, in einer Entfernung von ca. 400 m. Es ist keine Infrastruktur für die landschaftsgebundene Erholung (Bsp. öffentliche Grünfläche) vorhanden.

#### Auswirkungen

Die Lärmbelastungen durch die Baumaßnahmen sind aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten sowie der bereits größtenteils hergestellten Erschließungsstraße als gering zu bewerten. In Bezug auf den Immissionsschutz ist neben der möglichen Belastung für eventuell bestehende, Wohn- oder Mischnutzungen im Umfeld auch zu beurteilen, in wie weit eine positive Wohnqualität für mögliche zukünftige Anwohner im Planungsgebiet gewährleistet ist. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan werden (mit Ausnahme von ggf. erforderlichen Betriebswohnungen) Wohnungen ausgeschlossen.

#### Bewertung

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Kempten, zwischen der Bundesautobahn A7 im Westen und der Kreisstraße „Heisinger Straße“ im Osten. Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an Waldflächen an. Südlich des Plangebiets grenzen bebaute Gewerbeflächen an. Damit befin-

det sich das bislang unbebaute Plangebiet in einer bereits durch bauliche Anlagen anthropogen vorgeprägten Umgebung. Die bereits bestehenden Gehölze des Biotops tragen zu einer Eingrünung des Plangebiets im Süden bei.

Das derzeit unbebaute Gelände steigt von Norden (ca. 678 m ü. NHN) nach Süden (ca. 692 m ü. NHN) an.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering erheblich einzustufen.

Durch die Errichtung der zwei bis zu 12 m hohen Gewerbebauten wird das Gelände überformt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Aufgrund des topografischen Gefälles wird für die Errichtung der Gebäude eine Abtragung des Geländes mit Errichtung von Stützwänden bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zugelassen, wenn sie einen Abstand von mindestens 3,00 m bis zu den Grundstücksgrenzen aufweisen.

Da sich das Gebiet an ein bestehendes großflächiges Gewerbegebiet anschließt und an der Bundesautobahn befindet ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

Die Entwicklung und dauerhafte Erhaltung der Grünfläche als artenreiches extensives Grünland im Süden des Plangebiets sowie die festgesetzte Randeingrünung kann die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Zudem erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf einer externen Ausgleichsfläche.

#### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Sachgüter liegen nur in Form der nördlich und östlich verlaufenden Straßenflächen vor. Es bestehen keine Hinweise auf Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets.

#### Auswirkungen

Die Heisinger Straße wird erhalten und zur Erschließung des Gewerbegebiets mit einer Linksabbiegespur sowie Wendemöglichkeit ausgebaut.

Da keine Hinweise auf Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen hierauf. Stößt man dennoch innerhalb des Plangebietes auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle

Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

#### Bewertung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### **Schutzgut Emissionen / Abfälle / Abwasser**

#### Beschreibung

Hinsichtlich lufthygienischer Emissionen unterliegt das Plangebiet einer Vorbelastung durch die angrenzende Gewerbebebauung und den Verkehr der Bundesautobahn sowie der Heisinger Straße.

#### Auswirkungen

Gewerbliche Nutzungen bewirken Schallimmissionen und Lichtimmissionen, sowie die Zunahme von (Schwerlast-)Verkehr als betriebsbedingte Auswirkungen. Die lufthygienische Vorbelastung im Umfeld des Vorhabens wird sich durch zusätzlichen Verkehr nur geringfügig erhöhen.

Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird in den Schmutzwasserkanal sowie im nördlichen Teil in den Mischwasserkanal geleitet. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird, soweit es die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Bodens zulässt, in den Untergrund versickert.

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abfall- und Abwassermenge. Die Abwasserentsorgung soll im Trennsystem erfolgen. Auf Grund einer ordnungsgemäßen Abfall- und Abwasserentsorgung entsteht hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung.

#### Bewertung

Es entstehen geringe Auswirkungen.

### **Wechselwirkungen**

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Errichtung der Gewerbebauten würden ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) in Folge der Versiegelung nicht eintreten.

Weiterhin würde die intensive Landwirtschaft voraussichtlich weiter betrieben werden und die Flächen weiterhin dem Einsatz von Düngern und Pestiziden ausgesetzt sein. Bodenregenerationsprozesse würden ausbleiben. Die Flächen würden jedoch der Futter- und Nahrungsmittelproduktion weiter zur Verfügung stehen. Die geringe Habitataignung des direkten Planungsumgriffs würde aller Voraussicht nach verbleiben.

Es würden keine Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes erfolgen. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets und Ausbau der Heisinger Straße nicht geboten. Damit wird dem regionalplanerischen Ziel, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen [...], nicht Rechnung getragen.

Die Flächen hätten außerdem folglich hinsichtlich des Landschaftsbilds weiterhin eine geringe Bedeutung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wäre nicht erforderlich.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	positive Auswirkungen auf										
	Tiere	Pflanzen	Biol. Vielfalt	Boden	Fläche	Wasser	Klima/Luft	Mensch/Genusswert	Erholung	Landschaft	(Kultur/Genusswert)
Festsetzung der Nutzung erneuerbarer Energien											
Wassergebundene/ wasserdurchlässige Bauweise bei der Anlage von Stellplätzen											
Flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.											
Anlegen einer extensiven Wiesenfläche auf der neu festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft  Erhalt der Biotopfläche											
Die durch die Baumaschinen verursachten Bodenverdichtungen sind überall nach Abschluss der technischen Arbeiten durch Tiefenlockerung wieder zu beseitigen.											
Dachflächenbegrünung											
Randeingrünung											
Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (vom 01. Oktober bis 28. Februar), alternativ ist vor Baubeginn eine Detailuntersuchung durch einen Biologen vorzunehmen.											
Insektenfreundliche Beleuchtung											
Interner und externer Ausgleich											

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### Ausgleichbedarf

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist der Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Eingriff und

Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die noch un bebauten Gewerbegrundstücke sowie die Flächen für die hinzukommenden Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und der bislang gültigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen der Kategorie I – geringe Bedeutung zuzuordnen.

Ca. 2.100 m<sup>2</sup> der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Biotopfläche (810 m<sup>2</sup>) bleibt ebenfalls erhalten. Für diese weiterhin un bebauten Flächen ergibt sich somit kein Ausgleichsbedarf in Folge der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Schwere der Beeinträchtigung der Bebauung im neu festgesetzten Gewerbegebiet auf Natur und Landschaft wird entsprechend dem Leitfaden überschlägig aus der Grundflächenzahl ermittelt. Bei einer Eingriffsfläche von insgesamt 11.420 m<sup>2</sup> (festgesetztes Gewerbegebiet) ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von ca. 27.408 Wertpunkten.

Die zusätzlichen Verkehrsflächen (ca. 340 m<sup>2</sup>) werden in ihrer Eingriffsschwere mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 bilanziert. Die Flächen zur Straßenraumbegrünung erfahren keinen Eingriff und ergeben damit auch keinen Ausgleichsbedarf. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Ausgleichsbedarf von ca. 1.020 Wertpunkten.

Insgesamt entsteht für den Eingriff der Gewerbebauten und Straßenverkehrsfläche im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf von 28.428 Wertpunkten.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume							
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	geplante Nutzung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf	Code
landwirtschaftliche Fläche	gering	340	3	zusätzliche Verkehrsfläche	1	1.020	V11
landwirtschaftliche Fläche	gering	11.420	3	geplantes Gewerbegebiet	0,8	27.408	X2
landwirtschaftliche Fläche	gering	560	3	Artenreiches Extensivgrünland	0	0	A11
Gehölzstrukturen / Böschung	mittel	1.540	5	Gehölzstrukturen / Böschung	0	0	
Biotop	hoch	810	12	Biotop	0	0	B11
Straßenbegleitgrün	mittel	1.590	3	Straßenbegleitgrün	0	0	
Straßenverkehrsfläche	ohne	2.660	0	Straßenverkehrsfläche	0	0	V11
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						28.428,00	

**Abbildung 6 Berechnung Bestandserfassung und Beeinträchtigung**

### Vermeidungsmaßnahmen

Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden. Diese werden über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Hieraus reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf insgesamt 22.742 Wertpunkte.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:

- Sickerfähige Beläge zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens
- Dachbegrünung
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Insektenfreundliche Beleuchtung der PV-Anlagen

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Sickerfähige Beläge von Stellplätzen	Erhalt der Wasseraufnahmefähig	Festsetzung § 9	5
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...	Festsetzung § 15	15
<b>Summe</b>			<b>20</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>			<b>22.742,40</b>

**Abbildung 7 Vermeidungsmaßnahmen**

Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 22.742 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf einer internen und einer externen Ausgleichsfläche.

Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine Aufwertung durch Umwandlung von ca. 560 m<sup>2</sup> bislang intensiv bewirtschafteter Äcker in artenreiches Grünland. Hierdurch wird ein Ausgleichsumfang von 5.040 Wertpunkten geschaffen. Der restlich erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von mindestens 17.702 Wertpunkten wird außerhalb des Geltungsbereichs, erbracht.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und festgelegt. Möglich wäre z. B. ein Ausgleich durch Umwandlung von 2.000 m<sup>2</sup> bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in artenreiches Extensivgrünland. Hierdurch könnte mit einem externen Ausgleichsumfang von 18.000 Wertpunkten der Eingriff im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume									
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
Intern	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	560	9		5040
Extern	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	2.000	9		18000
										0
										0
										0
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>										<b>23040</b>

**Abbildung 8 Berechnung Ausgleichsumfang**

**2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Standort nördlich des bestehenden Gewerbegebiets sowie die Lage an der Autobahn schließt eine Wohnbebauung aus. Für das Plangebiet besteht die konkrete Planungsabsicht des Grundstückseigentümers zwei gewerbliche Bauten zu errichten. Die Schaffung des Baurechts für die Gewerbebauten trägt dazu bei, dem anhaltend hohen Bedarf an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen in Kempten Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet befindet sich im funktionalen Zusammenhang eines bestehenden Gewerbegebiets. Die vorliegende Planung an dem Standort hat den Vorteil, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet und die ebenfalls bereits bestehende Straße

nur geringfügig zu erweitern. Durch die geplante Erweiterung sind keine wesentlichen zusätzlichen Konflikte auch in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten. Aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeiten stehen derzeit keine Standortalternativen an gewerblich vorbelasteten Standorten zur Verfügung.

## **2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken (Unvollkommenheit der Informationen)**

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.12.2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 08. Dezember 2022
- Flächennutzungsplan der Stadt Kempten i. d. F. v. 30.03.2021
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) in der Fassung vom 12.02.2008.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten, CIMA Beratung + Management GmbH, 2019
- Baugrunduntersuchung „Grundstück Flur Nr. 792 Weidachsmühle / Heisinger Straße in Kempten (Allgäu)“ von Ingenieurgesellschaft ICP, Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 25.04.2022.
- Beschreibung des Entwässerungskonzeptes und Versorgungskonzeptes (Erläuterungen) von PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG, Im Allmey 22, 87435 Kempten i. d. F. v. 30.10.2023
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## **2.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)**

Die Stadt Kempten überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## **2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Kempten verzeichnet einen anhaltend hohen Bedarf an Grundstücken für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Dienstleistungen. Für die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Heisinger Straße besteht die Absicht eines Grundstückseigentümers seine bislang un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen gewerblich zu entwickeln.

Die Planungsabsicht entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Kempten gewerbliche Bereiche in der Struktur zu stärken und zu ergänzen.

Planungsrechtlich befindet sich das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Heisinger Straße, 1. Änderung“, der in diesem Bereich eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplanumgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“ umfasst eine Fläche von insgesamt 18.920 m<sup>2</sup> innerhalb der Gemarkung Sankt Mang der Stadt Kempten. Innerhalb dieses Gebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich dargestellt. Die gewerbliche Nutzung entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Dieser wird im Parallelverfahren geändert.

Die 2. Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von 2 Baukörpern mit einer Traufhöhe von 12 m sowie zugehöriger Stellplatzanlage und greift den Gebietscharakter des südlich angrenzenden Gewerbegebiets „Heisinger Straße“ auf.

Die übergeordnete Erschließung soll über eine Abzweigung von der Heisinger Straße erfolgen. Hierzu ist ein Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit Errichtung einer Wendeschleife sowie die Einführung einer Linksabbiegespur an der Heisinger Straße vorgesehen.

Die im Plangebiet vorhandene Biotopfläche bleibt erhalten. Bepflanzungen am Plangebietsrand tragen zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbebauten bei.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen außerdem zur Aufwertung der Fläche als Lebensraum für Arten der Kulturlandschaft bei und mindern die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf einer Fläche innerhalb des Plangebiets sowie auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht.

Durch die Maßnahmen der Grünordnung (Erhalt des Biotops, Pflanzmaßnahmen) sowie Einhaltung gesetzlicher Rodungszeiten können Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vermieden werden. Aufgrund der Bestandssituation (Nutzungen im Umfeld, ackerbauliche Nutzung) sowie aufgrund der eingriffsminimierenden Maßnahmen (Erhalt des Biotops, Umwandlung in eine extensive Wiesenfläche, Dachflächenbegrünung) kann von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen werden.

Die Bedeutung als Freifläche im Bestand ist hinsichtlich der landwirtschaftlichen und Nutzung als gering einzustufen. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden durch Maßnahmen der Grünordnung auf Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Im Gewerbegebiet des Plangebiets können mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 9.140 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die Versiegelung des Bodens geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. In Bereichen der Bebauungsplanänderung wurden Auffüllungen mit Fremddanteilen und Schadstoffbelastungen festgestellt, die im Zuge einer Bebauung beseitigt werden könnten. Insgesamt ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Ein Eingriff in Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete erfolgt nicht. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb ausgeglichen werden.

Die geplante Dachflächenbegrünung hat aufgrund von Rückhalte- und Verdunstungseffekten eine ausgleichende Wirkung auf den planbedingten Eingriff in den Wasserhaushalt. Im Plangebiet bestehen keine förmlichen wasserrechtlichen oder denkmalrechtlichen Schutzgebiete.

Da sich das geplante Gewerbegebiet an das bestehende Gewerbegebiet der Heisinger Straße im Norden anschließt, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als gering zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich in einem kleinstrukturierten Landschaftsbereich, welches lediglich für die Kaltluftentstehung eine Bedeutung hat. Die bestehenden Nutzungen des Umfelds sowie die Vegetationsausprägung lassen darüber hinaus auf eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft schließen.

Auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter ergeben sich, aufgrund der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen, praktisch keine negativen Auswirkungen.

Die Überdeckung der Dachflächen mit PV-Anlagen stellen durch die spezifische Energiegewinnung (keine CO<sub>2</sub>-Emissionen) einen positiven Beitrag für die Umwelt dar.

Dem Vorhaben stehen nach erster Prüfung an ausgewähltem Standort in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen entgegen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Emissionen / Abfälle / Abwasser	gering

### **3 Anlagen**

#### **ICP Bodengrundgutachten vom 25.04.2022.**