



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 14.03.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Florian Eggert
Vorlagennummer: 2024/61/384

TOP 3

Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung Sankt Mang); Beschluss zur Weiterführung im ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB in Verbindung mit § 214 BauGB und zur erneuten öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Anlass und Zielsetzung

Ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB:

Der hier vorliegende Bebauungsplan wurde zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt, am 29.06.2023 als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kempten am 07.07.2023 rechtskräftig.

In Folge eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts am 18.07.2023 wurde entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da dies gegen geltendes Recht der Europäischen Union verstößt. Als Folge sind alle Bebauungspläne, die innerhalb einer Jahresfrist ab Urteilsverkündung abgeschlossen wurden und keine Umweltprüfung enthalten, unwirksam.

Deshalb wird der durch die Gesetzesänderung unwirksame Bebauungsplan nun in einem ergänzenden Verfahren nach § 215a BauGB weitergeführt.

Hierzu wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB der Begründung hinzugefügt. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung (§ 1a BauGB) werden die Umweltauswirkungen der Planung durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Nach § 215a BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen von § 214 BauGB wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 durchgeführt.

Die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Bebauungsplansatzung bleiben unverändert und enthalten folgende Themen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung und Verkehr
- Geh- und Fahrtrechte
- Grünordnung
- Entwässerungskonzept
- Immissionsschutz
- Örtliche Bauvorschriften

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung (Ausgleichsmaßnahmen)

Ergänzt wurde die Planung, gemäß § 215a BauGB, mit einem Umweltbericht und Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich von 11.412 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf zwei Flächen im Umfeld des Bebauungsplans und einer externen Ausgleichsfläche.

Entlang des bestehenden Gehölzbestandes südlich des Baugebiets (Biotop-Nr. KE-1786-002) wird ein Sumpfgewässerbüsch mit vorgelagerter feuchter Hochstaudenflur angelegt (Länge ca. 80 m, Breite ca. 6 m).

Südöstlich des Baugebiets bzw. der Entwässerungsmulde wird auf einer zweiten Ausgleichsfläche ein Streifen zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Darauf werden vier standortgerechte und gebietseigene Bäume gepflanzt, die neben der Biotopfunktion auch der Eingrünung des Baugebiets dienen (Länge ca. 75 m, Breite 8 m).

Insgesamt ergibt sich auf einer Fläche von 1.095 m² ein Kompensationsumfang von 8.158 Wertpunkten.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.254 Wertpunkten wird über das Ökokonto der Fa. Hubert Schmid abgegolten. Es handelt sich um Maßnahmen zum Waldumbau im Gemeindegebiet von Unterthingau. Dabei wird ein strukturreicher Nadelholzforst, mittlerer Ausprägung (N722) überwiegend zu Sumpfwald, alte Ausprägung (L433) umgebaut.

Die Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen ist durch Fachpersonal in den ersten drei Jahren einmal pro Jahr zu überwachen (Monitoring). In den Folgejahren erfolgt alle drei Jahre eine Begehung.

Geltungsbereichsänderung

Da die Ausgleichsflächen im direkten Umfeld des Bebauungsplans in der Planzeichnung dargestellt werden, wurde der Geltungsbereich entsprechend angepasst (siehe Planzeichnung). Zu den im Geltungsbereich aufgenommenen Ausgleichsflächen werden Flächen des Ökokontos der Firma Hubert Schmid in Unterthingau mit gesichert.

Klimafolgenabschätzung

Für die Klimafolgenabschätzung wurde ein Gutachten erstellt, welches sich mit der Versorgung mit erneuerbarer Energien sowie Baustandards und Wärmeversorgung beschäftigt. Diese Aspekte wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird zudem dadurch Rechnung getragen, dass eine Durchbegrünung des Plangebietes und zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen werden und sich der Bauherr explizit mit den Folgen evtl. Starkregenereignisse beschäftigt hat. Aus diesem Grund ist eine Retentionsfläche in entsprechender Dimensionierung vorgesehen. Darüber hinaus können die Dachflächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt werden.

Daher sind die Folgen für das Mikroklima sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzenden Stadtteile als gering einzustufen.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das ergänzende Verfahren nach § 215a BauGB in Verbindung mit § 214 BauGB für den Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) wird beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ im Bereich südlich der Bischof-Haneberg-Straße, angrenzend an die Wohnbebauung Öschstraße und westlich der Flurstücke 93 und 94 (Gemarkung St. Mang) wird mit geändertem Geltungsbereich gemäß Plan des Stadtplanungsamtes vom 14.03.2024 einschließlich der textlichen Festsetzungen gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht werden den Planunterlagen beigelegt.

Anlagen:

- Gesamtdokument „Südlich Bischof-Haneberg-Straße“ in der Fassung vom 14.03.2024
 - Planzeichnung
 - Textliche Festsetzungen
 - Begründung
 - Umweltbericht
 - Energiekonzept
 - Geotechnischer Bericht
 - Hydraulische Berechnungen
- Präsentation