

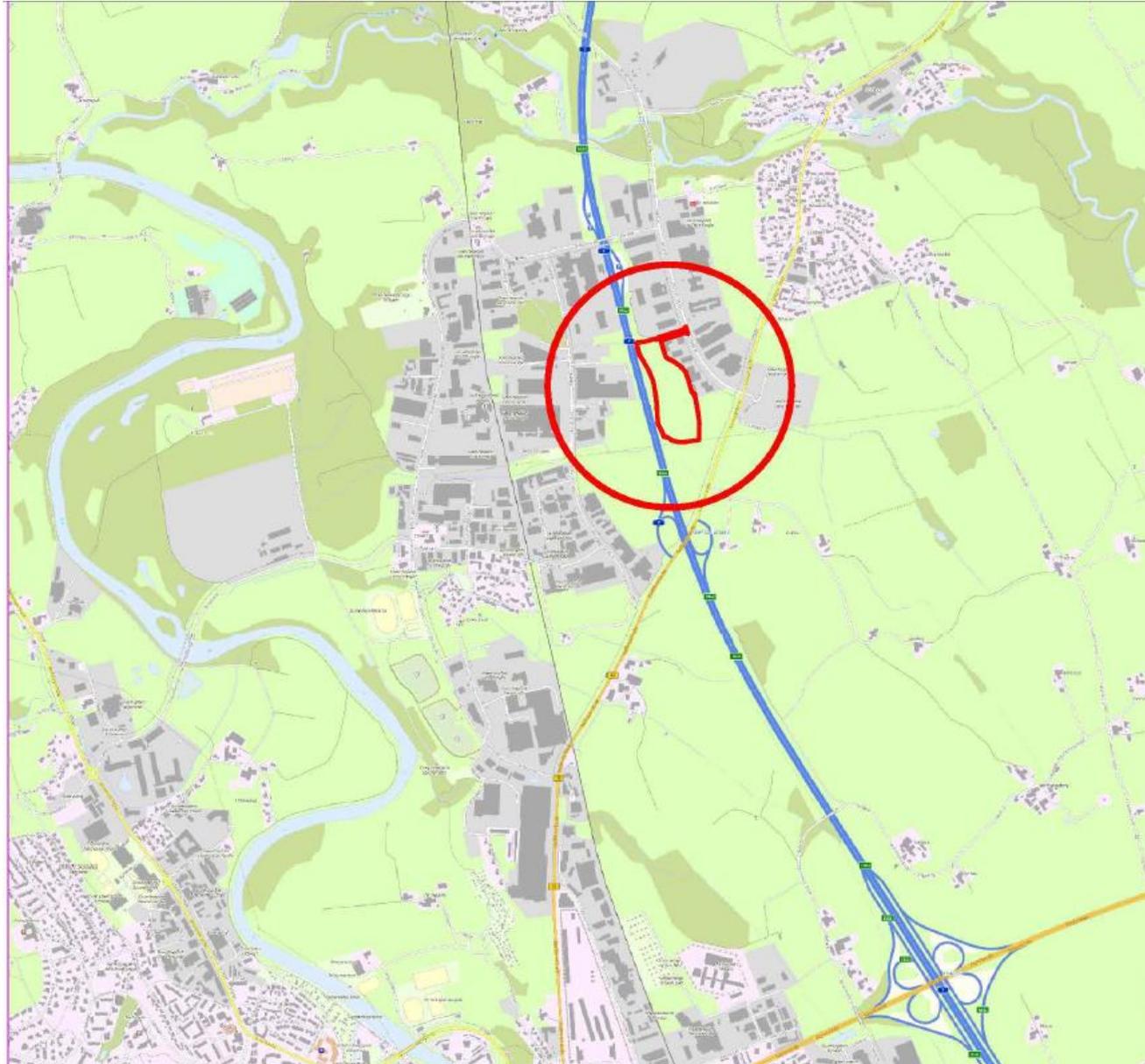


3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - SO Photovoltaik“ Gemarkung Sankt Mang

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

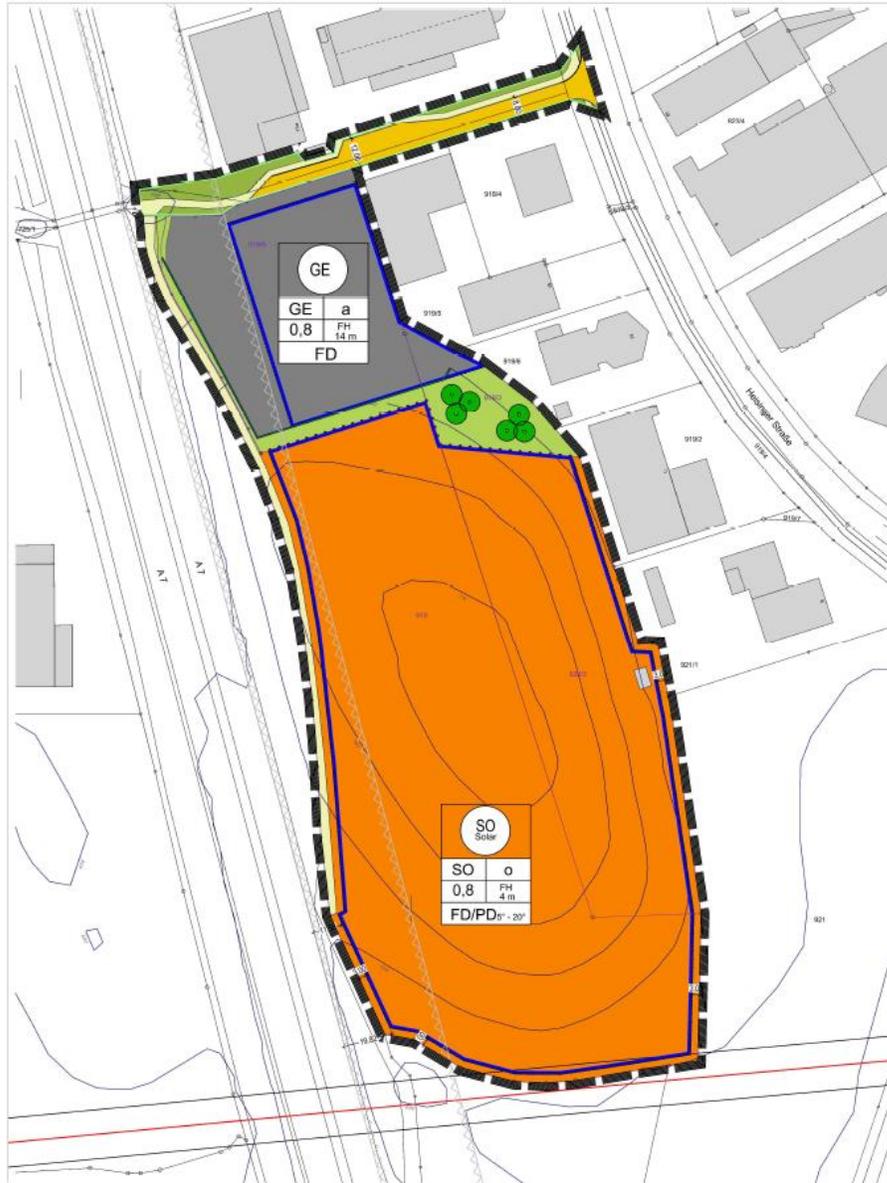
Planungs- und Bauausschuss am 28.01.2025

Stadtrat am 30.01.2025









Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße-SO Photovoltaik“ liegt im Bereich Ursulasried, östlich der Autobahn A7 und im Süden des dortigen Gewerbegebietes. Es umfasst eine Gesamtfläche von 49.032 m².

Gewerbefläche	9.695 m ²
Sondergebietsfläche	35.686 m ²
Verkehrsflächen	2.793 m ²
Straßenbegleitgrün	861 m ²



Gewerbefläche	9.418 m ²
Sondergebietsfläche	35.517 m ²
Verkehrsflächen	2.063 m ²
Straßenbegleitgrün	671 m ²
Private Grünfläche	1251 m ²



B-Plan

3. Änderung zum Bebauungsplan „Heisinger Straße, SO Photovoltaik“

Stadt Kempten (Allgäu) Umweltbericht

Endfassung

Umweltbericht

Es sind die Entwicklung eines Gewerbegebietes und der Bau einer PV-Anlage geplant.

Die Planung führt zu mittleren Wirkungen für die Schutzgüter Boden, sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind Maßnahmen bei allen Schutzgütern vorgesehen.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen kann der naturschutzfachliche Ausgleich nicht auf der Fläche erbracht werden. Es ist eine externe Ausgleichsfläche notwendig.

Ermittlung der benötigten Ausgleichsmaßnahmen mit 24.384 Wertpunkten für die Gewerbefläche.

Grünordnung

Die Grünordnung enthält Festsetzungen für die zu erbringenden

- Baumpflanzungen
- Randeingrünung, Gehölzpflanzungen und Staudensaum
- Grünland zwischen den Modulen

Auftraggeber:
ds - architektur und stadtplanung
Schönfeldstr. 1
87700 Memmingen

Auftragnehmer:



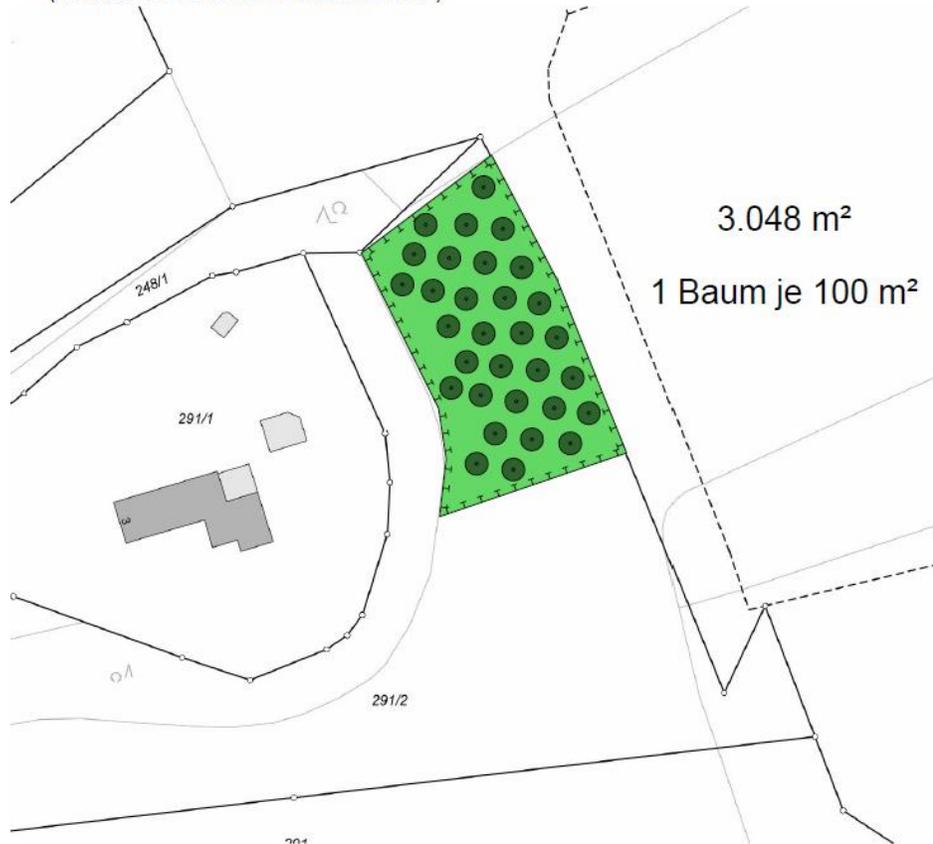
DR. ANDREAS SCHULER
Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de



AUSGLEICHSFLÄCHE

(GEMARKUNG LAUBEN FLURNUMMER 291/2)



Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemeinde Lauben ca. 2,5 km nordöstlich des Planungsgebietes.

Dabei handelt es sich um Ackerfläche mit 3.048 m². Die Fläche wird mit Obstbäumen (1 Baum je 100 m²) bepflanzt und der Acker in Grünland umgewandelt.

Von der unteren Naturschutzbehörde wird als Entwicklungsziel der Biototyp B432 (ohne Biotopqualität) als erreichbar erachtet.

LEGENDE AUSGLEICHSFLÄCHE

-  Flächen für Ausgleichsmaßnahme, s. Umweltbericht
-  zu pflanzender Obstbaum, s. Umweltbericht
-  Ausgleichsfläche





**Naturschutzfachliche Angaben zur
artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
bezüglich der
Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

für die 3. Änderung des B-Plans

**„Heisinger Straße - Sondergebiet
Photovoltaik“**

Stadt Kempten

28.10.2024

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Auftraggeber:

ds - architektur und stadtplanung
Schönfeldstr. 1
87700 Memmingen

Auftragnehmer:



DR. ANDREAS SCHULER
Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89233 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de

Bearbeitung:

Dr. Andreas Schuler
Dr. Pablo Valverde



Tageslichttechnische Untersuchung

Ein Blendgutachten der Hils Consult GmbH wurde erstellt;
Die nach Süden ausgerichtete Aufstellung der Module ist blendfrei möglich.

In die Hinweise des Bebauungsplans wurde aufgenommen, dass die Vorlage eines aktuellen Blendgutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung verpflichtend ist, um auf die jeweilige Planung eingehen zu können.



1) Einwender/in Nr. 1, Stellungnahme vom 03.11.2024

- Drumlin als schützenswertes Geotop
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes („Helm“)
- Blendung muss ausgeschlossen werden

Einwender/in Nr. 2, Stellungnahme vom 03.11.2024

- Drumlin als schützenswertes Geotop
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes („Schildkrötenpanzer“)
- Blendung muss ausgeschlossen werden

BERICHT:

- **Der Drumlin bleibt im Bereich des Solarfelds in seiner Form nahezu vollständig erhalten.**
- **Festsetzung eines bedingten Baurecht für die SO-Fläche, dass einen verpflichtenden Rückbau der PV-Anlage ab einem definierten Zeitpunkt bzw. bei Eintreten bestimmter Umstände regelt**
- **Blendgutachten liegt vor, Modulaufstellung ohne Blendung ist möglich**
- **Hinweis zur Vorlage eines Blendgutachtens im Genehmigungsverfahren wurde in textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.**

Die Forderungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens und werden daher zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.



Im Beteiligungszeitraum sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Es liegt 1 abwägungsrelevante Stellungnahme vor.

Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten (Abt. Landwirtschaft)

- Verlust von bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche

BERICHT:

Den Anregungen wird in Teilen stattgegeben, sie sind in den Bebauungsplan eingearbeitet:

Der Bereich des Sondergebiets liegt innerhalb des privilegierten Bereichs nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB. Aufgrund der vorhandenen Topographie liegen hier für die Landwirtschaft weniger günstige Bedingungen vor. Im Bebauungsplanentwurf wurde für die SO-Fläche ein bedingtes Baurecht eingefügt, das die Rückbauverpflichtung der PV-Anlage regelt.



Folgende nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen sind eingegangen:

- a) Wasserwirtschaftsamt Kempten
- b) Die Autobahn GmbH
- c) Abteilung 66.1 Straßenbau
- d) Abteilung 66.2 Städtischer Bauhof
- e) Amt 37 Amt für Brand- und Katastrophenschutz
- f) Amt 35 Untere Naturschutzbehörde
- g) Amt 35 Untere Bodenschutzbehörde

BERICHT:

Die Hinweise des WWA und der Unteren Bodenschutzbehörde wurde in den Satzungstext aufgenommen. Ebenso der Hinweis zur Beteiligung des Fernstraßenbundesamtes am Genehmigungsverfahren.

Die Erschließungssituation wurde in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden angepasst.



Stellungnahme vom 11.11.2024:

- Spätestens bis zum Satzungsbeschluss müssen die abgestimmten Maßnahmen zur Grünordnung und Eingriffsregelung im erforderlichen Umfang ausreichend gesichert sein
- verbal argumentative Eingriffsregelung, z.B. durch naturnahe Gestaltung der Böschungsflächen
- Schutzgut Landschaftsbild: eine 2-reihige Eingrünung auf einer Mindestbreite von 5 m ist einzuplanen
- Empfehlung einer Aussparung von Teilflächen der PV Anlage auf Drumlin Kuppe zur optischen Auflockerung des Landschaftsbilds
- Artenschutz: saP wird empfohlen

BERICHT:

Die Begründung zum Umgang mit Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft wurde überarbeitet:

- **Die Hinweise „Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Schutzgut Landschaftsbild“ werden aufgenommen und die Planunterlagen überarbeitet**
- **Die Eingrünung auf der Süd- und Ostseite werden als 2 reihige Hecke mit 6,0 m Tiefe festgesetzt und in der Planzeichnung übernommen**
- **saP wurde erstellt**



- Übernahme des aktuellen Katasterplans mit der Flurnummer 919/10 im Böschungsbereich
- Stützwand wurde durch Böschung ersetzt (aktuelle Planung)
- Aufnahme der 100 m Anbaubeschränkungszone
- Anpassung der Stichstraße mit Wendehammer
- Abstand der Baugrenze wurde auf mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze erweitert
- Festsetzung eines Geh- und Fahrtrechts und einer privaten Verkehrsfläche im Bereich des Gewerbegebiets zur Sicherung der Erschließung der PV Fläche
- Eingrünungsfläche östlich und südlich der PV Fläche wurde auf 6,0 m verbreitert
- Mindestabstand von 0,8 m zwischen PV-Modul-Unterkante und natürlichem Gelände
- Die textlichen Festsetzungen wurden um den Punkt der Rückbauverpflichtung / bedingtes Baurecht des Sondergebietes Photovoltaik wurden ergänzt



Anpassung Stichstraße mit Wendehammer

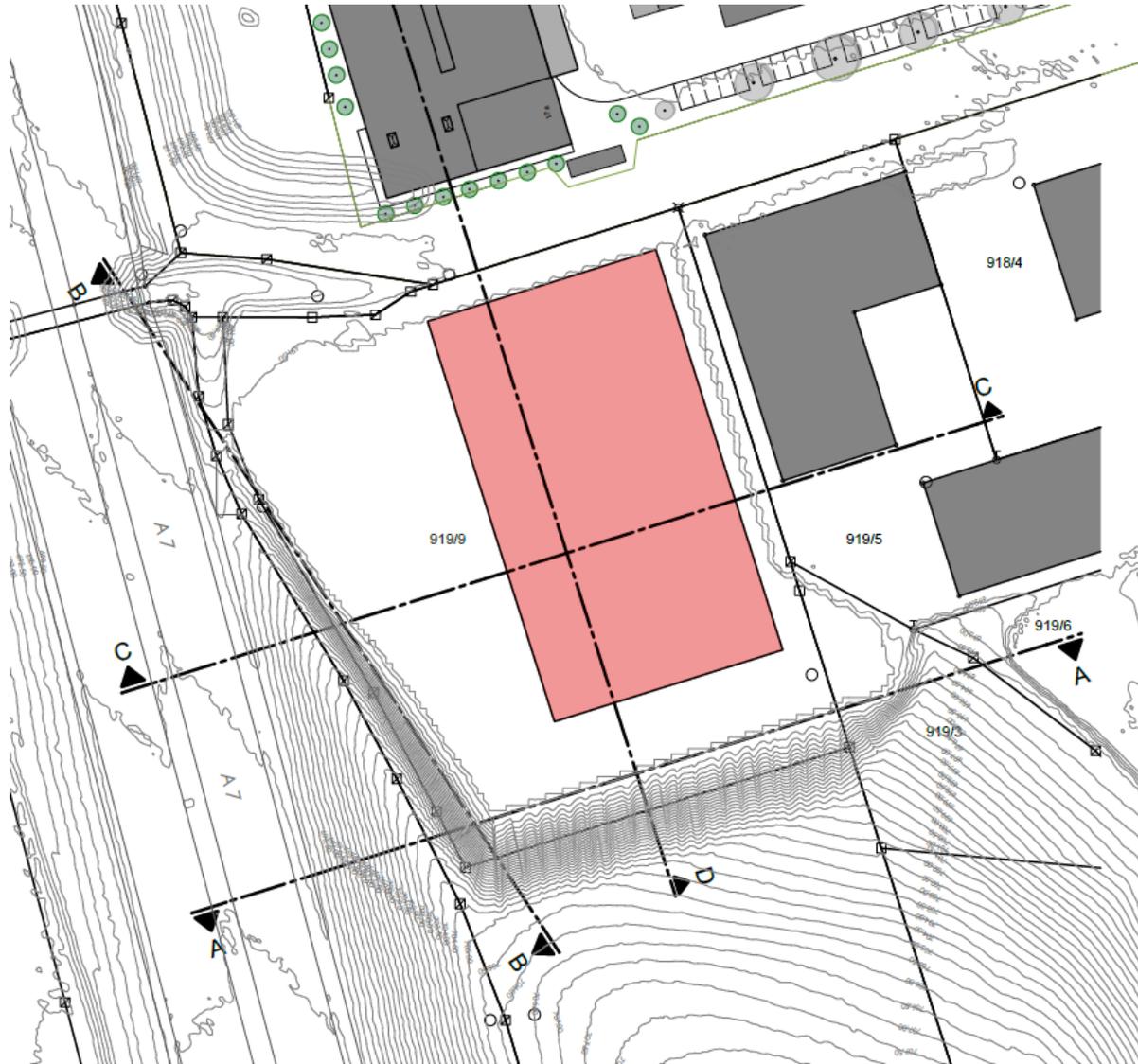
Baugrenzen angepasst

Aufnahme der 100m-Anbaubeschränkungszone

Festsetzung Geh- und Fahrrecht für Eigentümer der SO-Fläche

Stützwand durch Böschung ersetzt

Eingrünungsfläche östlich und südlich PV-Fläche verbreitert



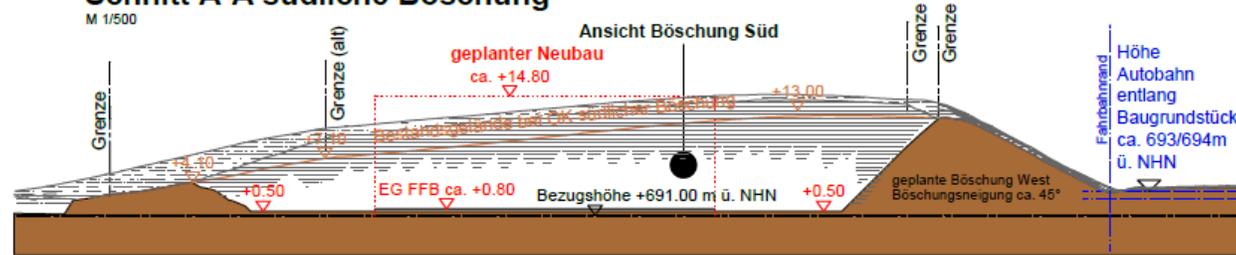
Im Gewerbegebiet ist es durch die teils stark kuptierte Lage zulässig Geländeänderungen vorzunehmen. Diese ergeben sich aus der Zuordnung der Hoffläche zur Zufahrt (ca. 691 m ü. NHN) und der daraus resultierende EFH der möglichen Gebäude (ca. 691,3 m ü. NHN).

Die dafür notwendigen **Böschungen** an der West- und Nordseite des Gewerbegrundstückes sind entsprechend den hier dargestellten Systemschnitten herzustellen



Schnitt A-A südliche Böschung

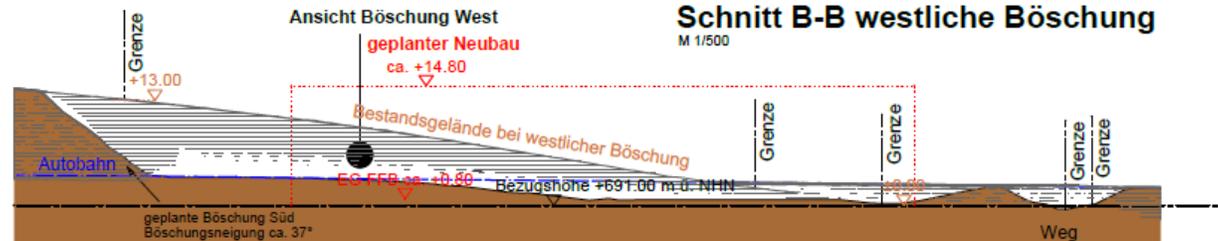
M 1/500



Ansicht Böschung West

Schnitt B-B westliche Böschung

M 1/500



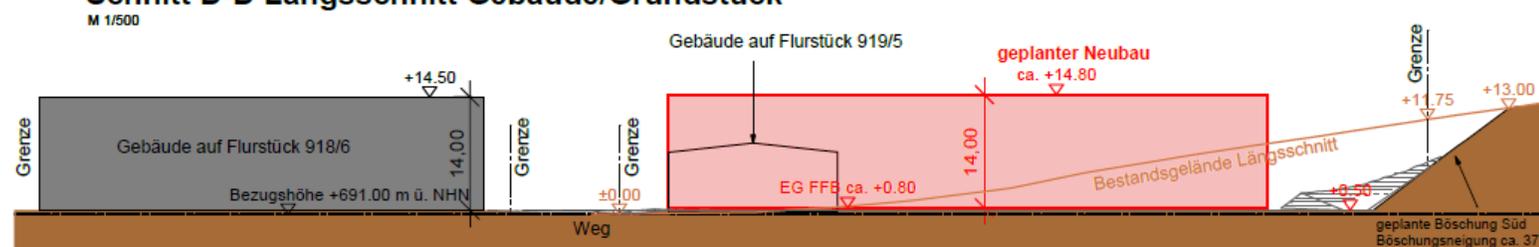
Schnitt C-C Querschnitt Gebäude/Grundstück

M 1/500



Schnitt D-D Längsschnitt Gebäude/Grundstück

M 1/500





Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der Beteiligung

- Baugrunduntersuchung vom Büro ICP in der Fassung vom 23.11.2023
- Baugrunduntersuchung Baugrund Süd in der Fassung vom 19.07.2024
- Tageslichttechnische Untersuchung hils consult gmbh in der Fassung vom 28.08.2024
- Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Dr. Schuler in der Fassung vom 28.10.2024





Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände gemäß Abwägungstabelle (siehe Anlage) wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ vom 28.01.25 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 28.01.25 mit den textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Umweltbericht sowie die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigefügt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.