

# Kempten<sup>Allgäu</sup>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord"

im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm - Kempten und nördlich Edisonstraße

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
524-0	1:500		19.01.2026
Planzeichnung Planzeichnerklärung Verfahrensvermerke	i.A.		

**PLANZEICHNUNG****VERFAHRENSVERMERKE**

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung am 08.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 16.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung**

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 in der Zeit vom 21.05.2025 bis 20.06.2025.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4a Abs. 4 BauGB über den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 06.05.2025 in der Zeit vom 21.05.2025 bis 20.06.2025.

**Öffentliche Auslegung**

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 16.10.2025 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2025 gemäß § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 27.10.2025 bis 28.11.2025.

**Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Kempten (Allgäu) hat in seiner Sitzung vom 29.01.2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord" bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom 19.01.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Kempten (Allgäu), 02.02.2026

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister**Ausfertigung**

Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Holzbachtobel Nord" bestehend aus Planzeichnung und Textteil stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 29.01.2026 überein.

Stadt Kempten (Allgäu), 02.02.2026

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister**Bekanntmachung - Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Kempten (Allgäu),

Thomas Kiechle  
Oberbürgermeister**PLANZEICHENERKLÄRUNG****Planungsrechtliche Festsetzungen**

## Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet

## Maß der baulichen Nutzung

GH 708,50 m maximale Gebäudehöhe GH, hier 708,50 m ü. NHN OK Attika

0,6 maximale GRZ, hier 0,6

## Bauweise, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

## Verkehrsflächen

private Verkehrsfläche

## Einfahrt/Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen private Grünfläche, hier Böschungskante

zu pflanzender Baum

zu erhaltender Baum

zu pflanzende Hecke

## Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze

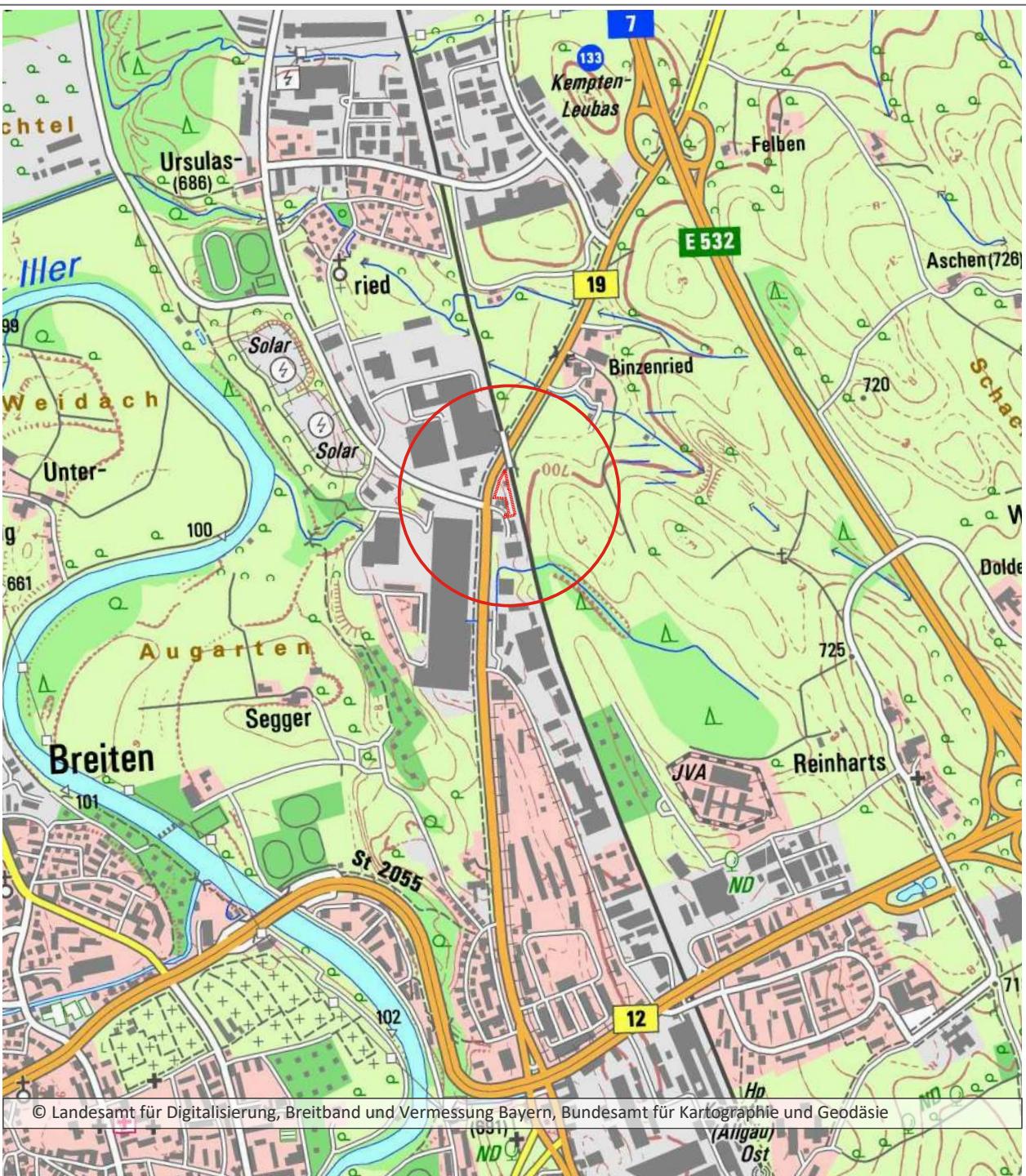
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Örtliche Bauvorschriften**FD Flachdach  
Fläche für Werbeanlagen**Nachrichtliche Übernahmen**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbegebiet Holzbachtobel" (Nr.: 523-0)  
Anbauverbotszone**Hinweise**

- × × × Abbruch Gebäude
- vorhandene Gebäude/ Nebengebäude
- geplante Gebäude/ Nebengebäude
- vorhandene Stellplätze
- geplante Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Wasserleitung, geplant
- Schmutzwasser, geplant
- Regenwasser, geplant
- Retentionfläche, geplant
- vorhandene Stromleitung unterirdisch, abzubrechen
- vorhandene Telekomleitung oberirdisch, abzubrechen
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurnummer
- Höhenlinie
- Bemaßung

## Nutzungsschablone

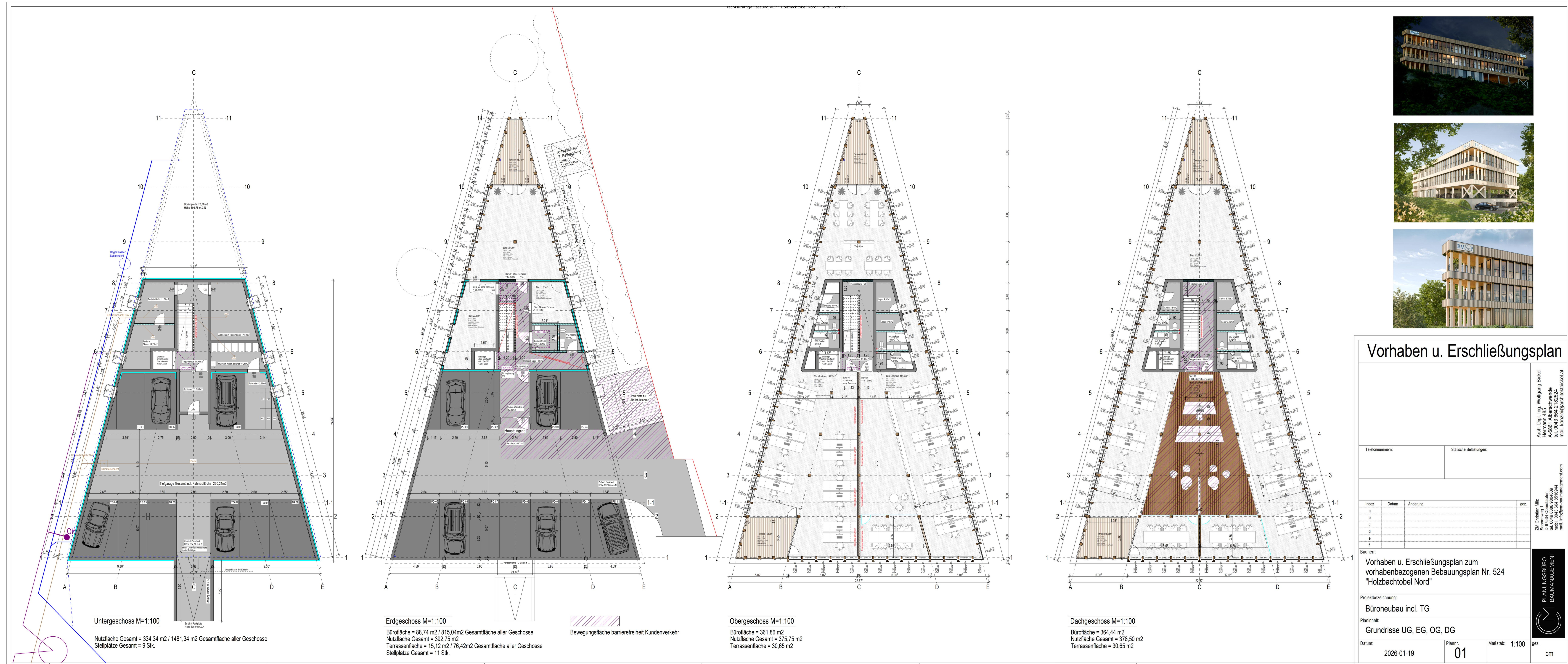
Art der baulichen Nutzung	GE
GRZ   Gebäudehöhe	0,6   708,50 m
Bauweise   Dachform	o   FD

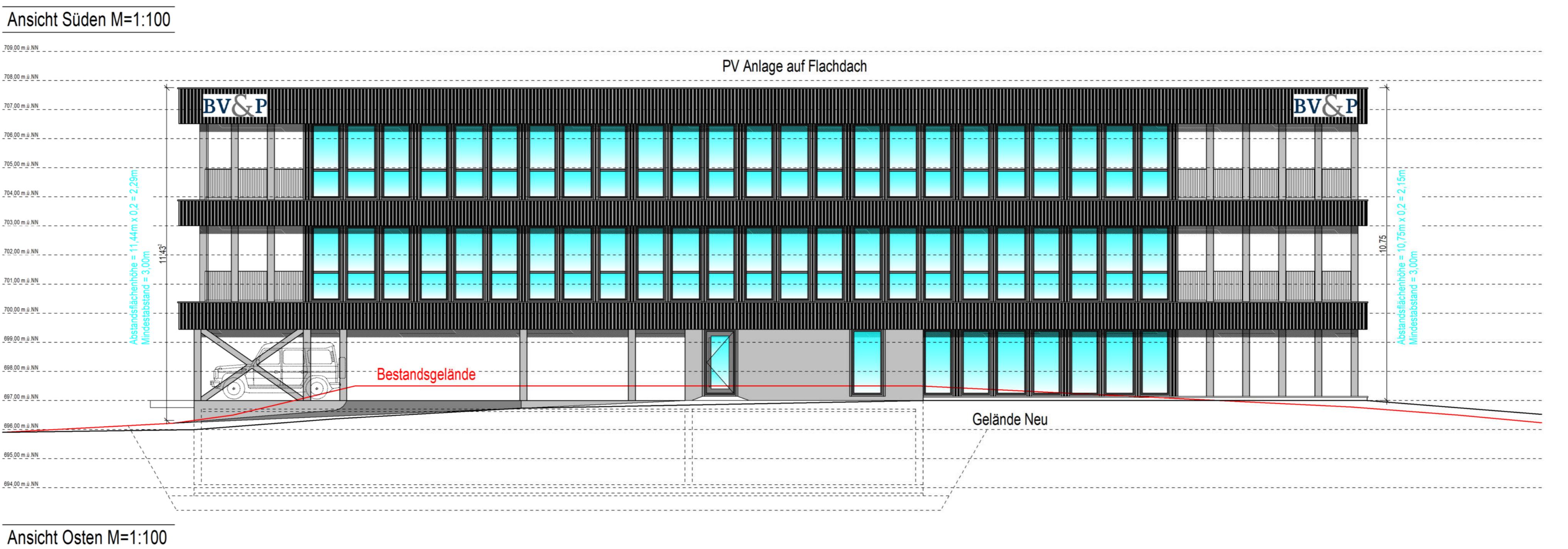
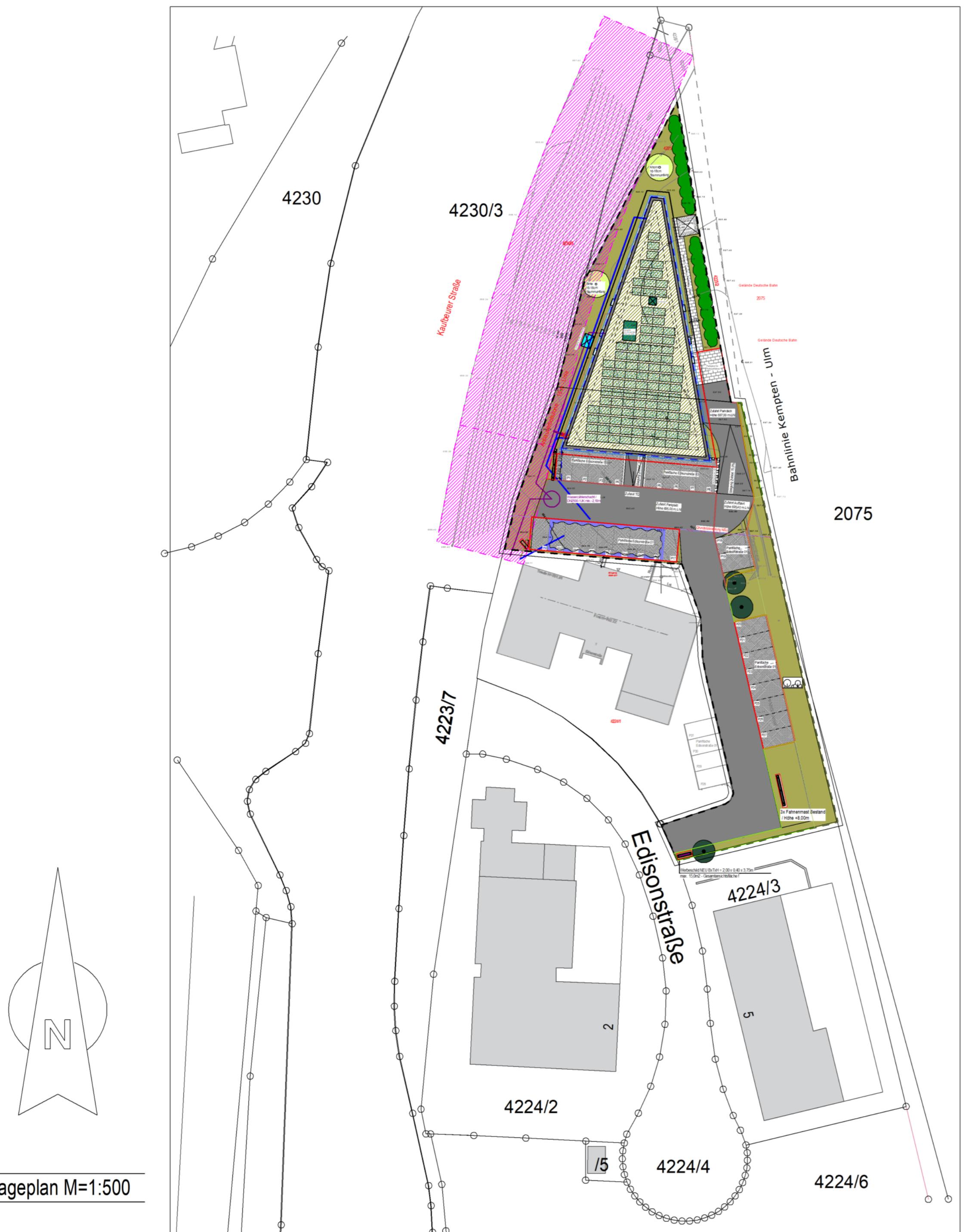
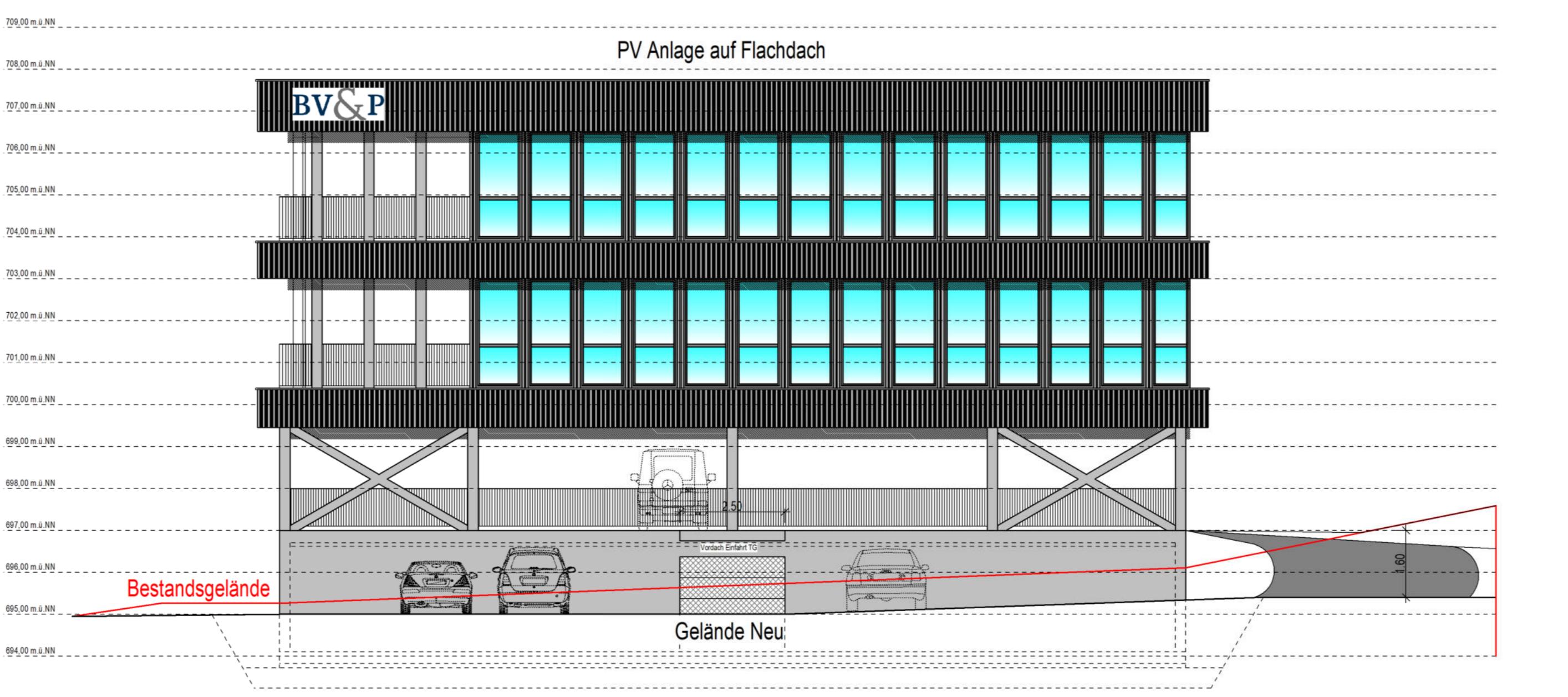
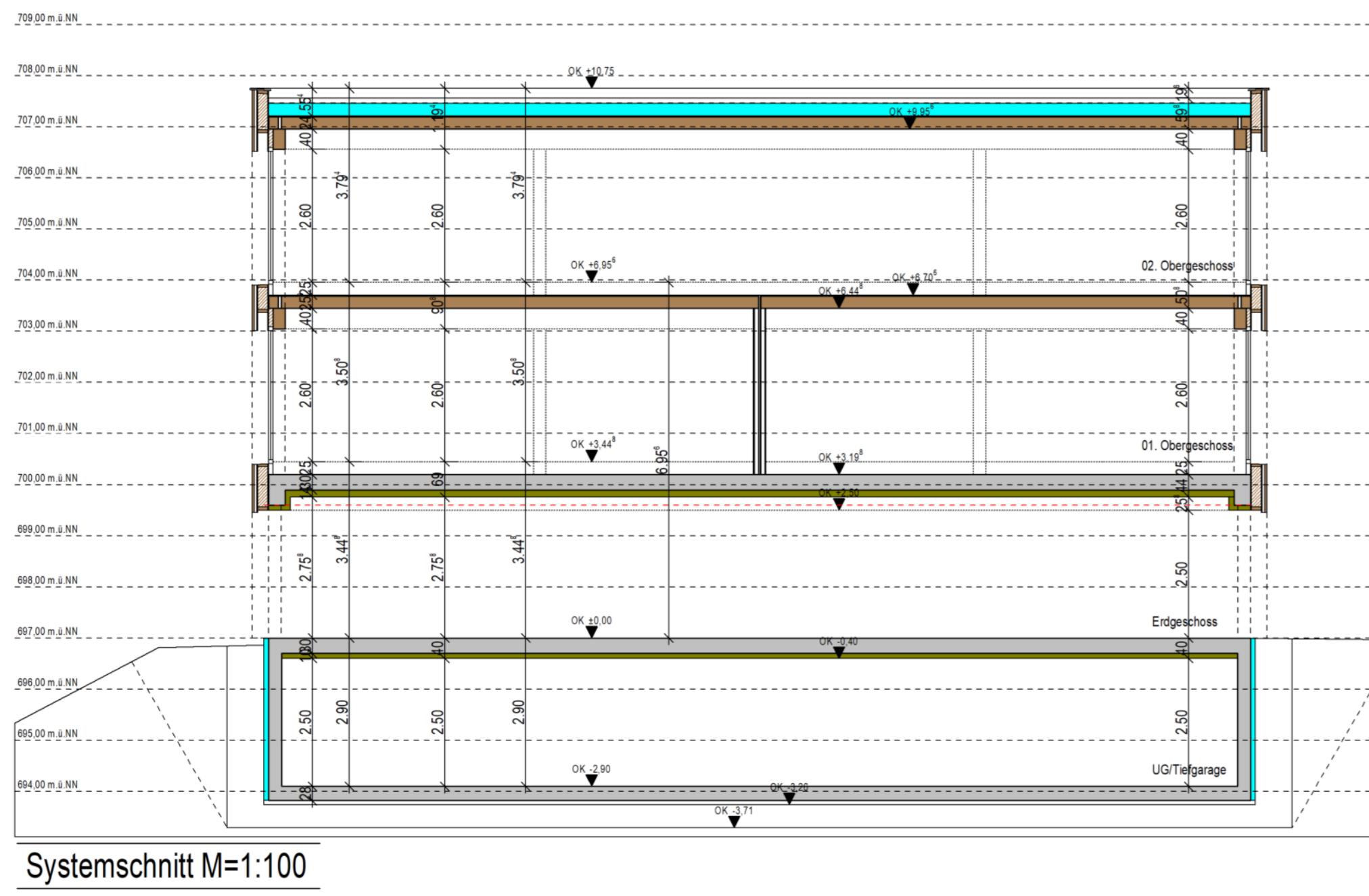
**Kempten Allgäu****Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord"**

im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm - Kempten und nördlich Edisonstraße

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Plan-Nr.	Maßstab	Stadt Kempten (Allgäu), Stadtplanungsamt	Datum
524-0	1:500	i.A.	19.01.2026
Planzeichnerklärung Planzeichnerklärung Verfahrensvermerke			





Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Eickel

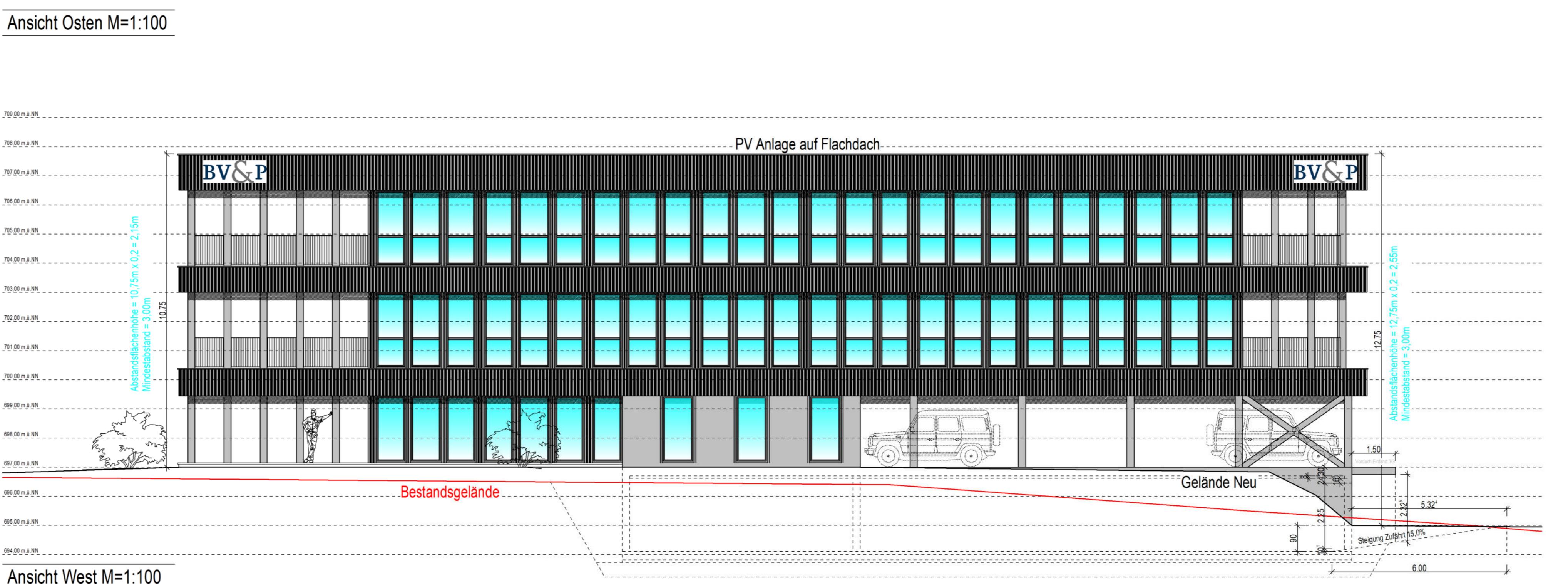
Hermannstr. 45

D-8754 Oberstaufen

Tel. 089 8336 8844

Fax: 089 8336 8844

mail: kanzlei@architektueickel.at



## Vorhaben u. Erschließungsplan

Telefonnummern:	Statische Belastungen:
-----------------	------------------------

Index	Datum	Änderung	gez.
a			
b			
c			
d			
e			
f			

Bauherr:

Vorhaben u. Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524 "Holzbachtobel Nord"

Projektbezeichnung:

Büroneubau incl. TG

Planinhalt:

Schnitt, Ansichten, Lageplan

Datum:	Plannr.	Maßstab:
--------	---------	----------

2026-01-19 02 1:100  
1:200  
1:500

gez.

cm

ZM Christian Miz

Sonnenweg 1

D-8754 Oberstaufen

Tel. 089 8336 8844

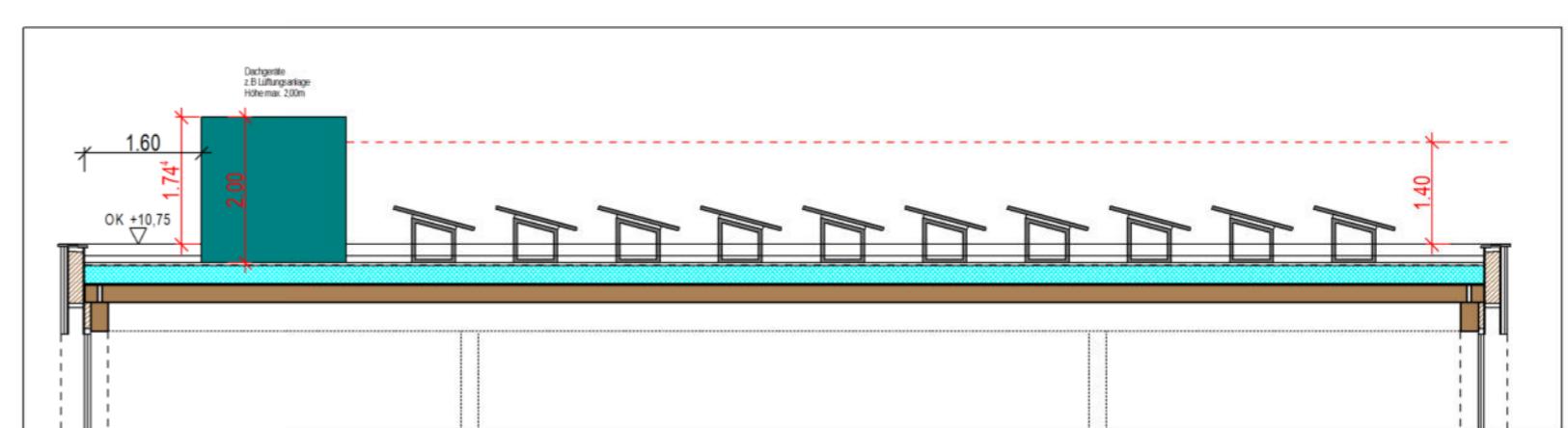
Fax: 089 8336 8844

mail: info@cm-baumanagement.com

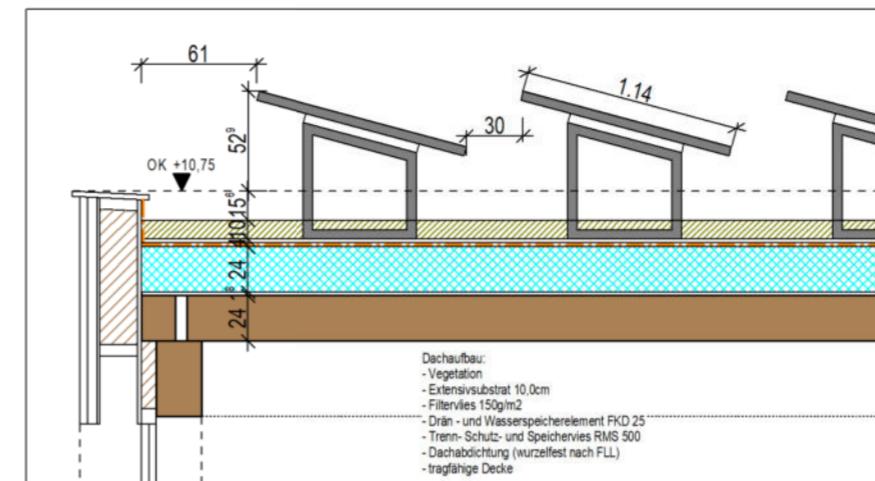
PLANUNGSEURO

BAUMANAGEMENT





Schema / Dachaufbauten M=1:100



Schema / PV Anlage M=1:20



## Vorhaben u. Erschließungsplan

Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Bickel  
Hermann 485  
A-6861 Alberschwende  
tel. 0043 664 2182524  
mail. kanzlei@architektbickel.at

Telefonnummern:	Statische Belastungen:
-----------------	------------------------

Index	Datum	Änderung	gez.
a			
b			
c			
d			
e			
f			

Bauherr:

Projektbezeichnung:

Vorhaben u. Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524  
"Holzbachtobel Nord"

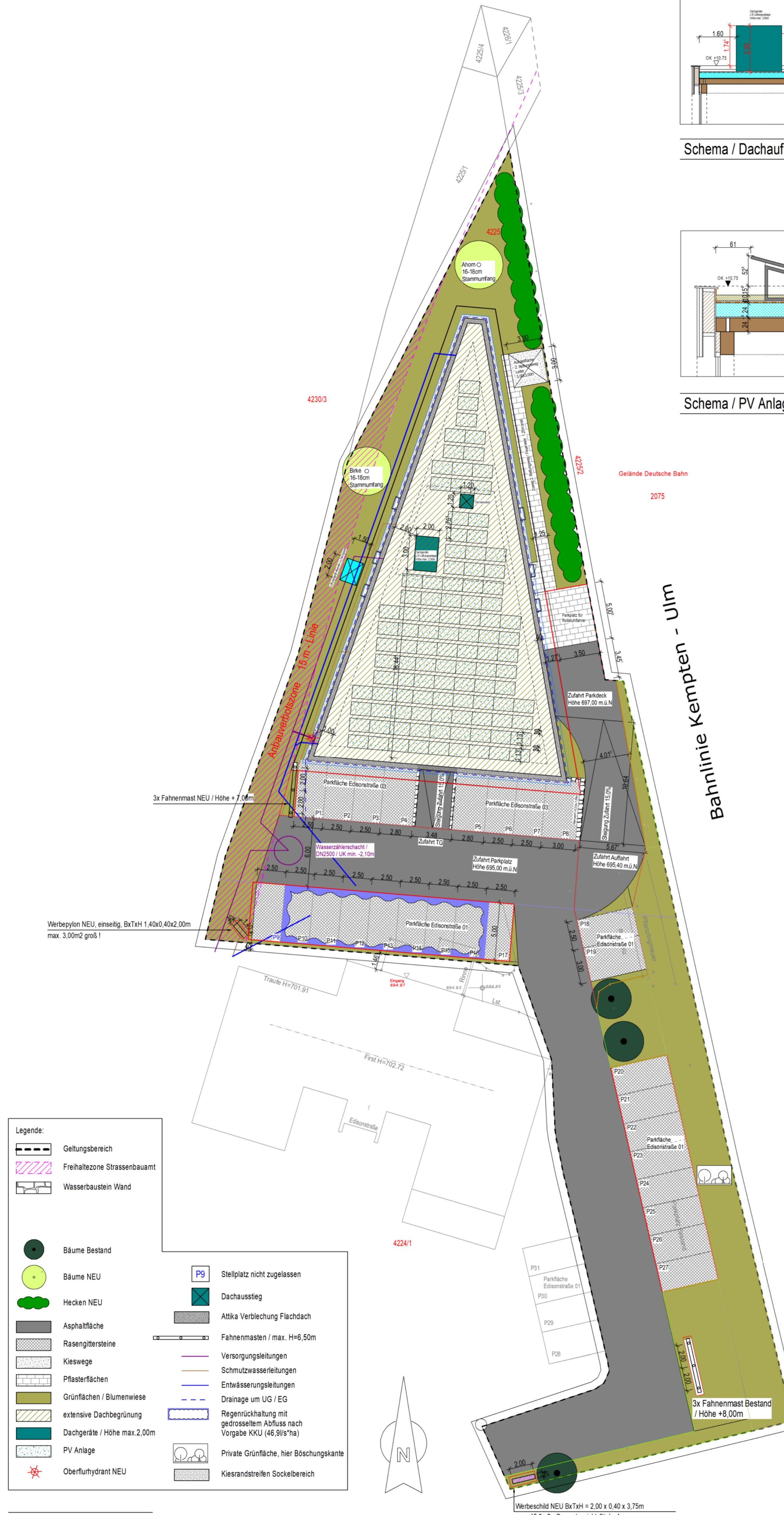
Planinhalt:

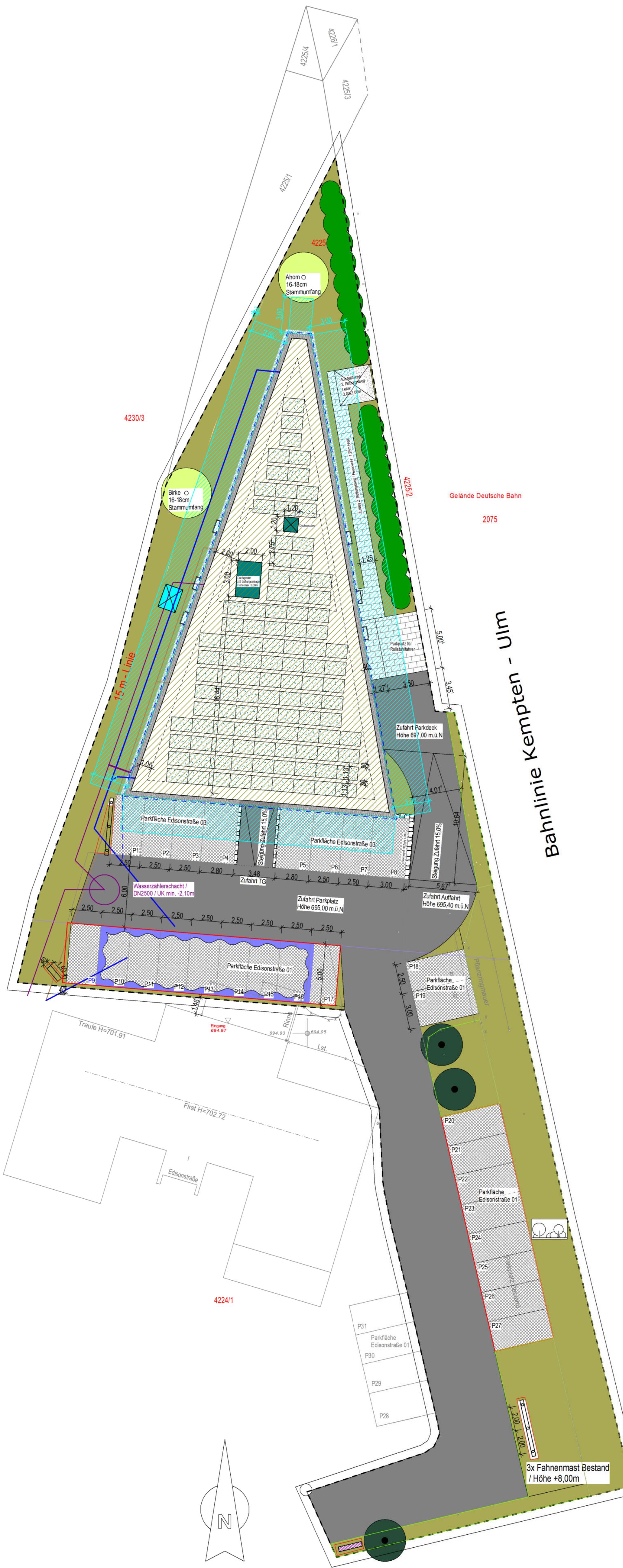
Freiflächenplan

Datum:	Plannr.	Maßstab:
2026-01-19	03	1:200 cm

ZM Christian Milz  
Sonnenweg 1  
D-8753 Oberstaufen  
tel. 0049 8386 9804609  
mobil. 0043 664 6516944  
mail. info@cm-baumanagement.com

PLANUNGSBÜRO  
BAUMANAGEMENT





## Vorhaben u. Erschließungsplan

Arch. Dipl. Ing. Wolfgang Bickel  
Hermann 485  
A-6861 Alberschwende  
tel. 0043 664 2182524,  
mail. kanzlei@architektbickel.at

ZM Christian Miltz  
Sonnenweg 1  
D-8754 Oberstaufen  
tel. 0049 8386 9804609  
mobil. 0049 664 8516944  
mail. info@cm-baumanagement.com

PLANUNGSBÜRO  
BAUMANAGEMENT

Telefonnummern:	Statische Belastungen:
-----------------	------------------------

Index	Datum	Änderung	gez.
a			
b			
c			
d			
e			
f			

Bauherr:

Projektbezeichnung:

Vorhaben u. Erschließungsplan zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 524  
"Holzbachtobel Nord"

Planinhalt:

Abstandsflächenplan

Datum: 2026-01-19	Plannr. 04	Maßstab: 1:200	gez. cm
----------------------	---------------	-------------------	------------

## Stadt Kempten (Allgäu)

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“

im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße

#### - Teil I -

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Planzeichnung

Planzeichnerklärung

Verfahrensvermerke

Bebauungsplansatzung

19.01.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ermächtigungsgrundlage.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung.....	5
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Bauweise, Baugrenzen .....	6
§ 4 Abstandsflächen.....	6
§ 5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	6
§ 6 Verkehrsflächen .....	6
§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser .....	7
§ 8 Bodenversiegelung .....	7
§ 9 Eingriffs- und Ausgleichsflächen.....	7
§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	7
§ 11 Grünordnung .....	8
§ 12 Artenschutz .....	11
§ 13 Immissionsschutz.....	12
<b>3 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB .....</b>	<b>12</b>
<b>4 Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>
§ 14 Dächer .....	13
§ 15 Fassadengestaltungen.....	13
§ 16 Einfriedungen .....	13
§ 17 Werbeanlagen.....	14
§ 18 Ordnungswidrigkeit.....	14
<b>5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>15</b>
Regelwerke .....	15
Starkregen.....	15

Artenschutz.....	15
Denkmalschutz .....	16
Ver- und Entsorgungsleitungen.....	16

## **1 Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der § 10 und § 12 des Baugesetzbuches den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße als Satzung.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst ca. 0,22 ha.

### Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Planzeichnerklärung, den Verfahrensvermerken und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 19.01.2026 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.01.2026.

Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP durch Änderung des Durchführungsvertrags in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.01.2026 sowie der Umweltbericht 19.01.2026 vom beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ werden die bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne überplant und treten außer Kraft:

Bezeichnung	Datum Rechtskraft	Art der Außerkraftsetzung
Nr. 523-0  Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Holzbachtobel“ im Bereich östlich der Kaufbeurer Str. zwischen Bahnlinie Kempten – Ulm und dem Holzbachtobel	29.10.1999	Teilweise (im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“)

## **Rechtsgrundlagen**

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

### Bayerische Bauordnung

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

### Bundes- Immissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

#### Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Elektroladestationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Bordellbetriebe.

### § 2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl GRZ

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

#### Maximale Gebäudehöhe (GH)

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der Oberkante Dach (OK Attika) in Meter über NHN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeausrüstung um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese zusammen höchstens 10,0 m<sup>2</sup> in der Fläche betragen. PV-Anlagen und solarthermische Anlagen sind hiervon ausgenommen (siehe hierzu örtliche Bauvorschriften).

### **§ 3 Bauweise, Baugrenzen**

#### Offene Bauweise

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte offene Bauweise.

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

### **§ 4 Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

### **§ 5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

#### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze (St) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze zulässig. Abweichend davon können technischen Anlagen auch außerhalb der Flächen liegen, wenn sie insgesamt nicht größer als 4,0 m<sup>2</sup> sind.

Der Nachweis von Stellplätzen richtet sich nach der Kemptener Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus sind mindestens fünf Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen.

### **§ 6 Verkehrsflächen**

#### Private Verkehrsfläche

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die privaten Verkehrsflächen in der Lage festgesetzt.

#### Einfahrt/Ausfahrt

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung werden die Ein- und Ausfahrten des Grundstücks in der Lage festgesetzt.

### **§ 7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

### **§ 8 Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

### **§ 9 Eingriffs- und Ausgleichsflächen**

Der Vorhabensträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten.

### **§ 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entsprechend der Planzeichnung ist eine mit einer Dienstbarkeit für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche festgesetzt.

## § 11 Grünordnung

### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Innerhalb der Flächen sind Bäume und Hecken/Sträucher gemäß der festgesetzten Pflanzliste (s.u.) zu pflanzen. Entfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.

Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Abgesehen von einer Einfriedung, technischen Anlagen, Werbeanlagen in den hierfür vorgesehenen Flächen, notwendigen Rettungswegen sowie der gärtnerischen Gestaltung und Pflege ist jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Auf den Flächen sind eine Versickerung sowie dazugehörige Modellierungen zulässig.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung, um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit zu schützen, ist hiervon ausgenommen.

### Private Grünfläche, hier Böschungskante:

Grünstreifen mit Bestandsbäumen zur Sicherung der durchgängigen begrünten Böschungskante zur Bahnstrecke. Die Fläche ist von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Neue Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

### Zu erhaltender Baum:

Die innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

### Zu pflanzender Baum:

Es sind Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Mindestgröße beträgt 16-18 cm Stammumfang.

Geringfügige Abweichungen der Bäume von den im Plan eingezeichneten Standorten sind zulässig (Lage bis zu 2 m variabel). Die Anzahl der Bäume gem. Planzeichnung ist bindend. Es sind zwei Bäume zu pflanzen.

Eventuell ausgefallene Bepflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse zu ersetzen.

### Zu pflanzende Hecke:

Neben der Böschung zur angrenzenden Bahnlinie sind zwei durchgehende naturnahe Gehölzgruppen mit verschiedenen Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

### Pflanzliste

#### Bäume 1. Ordnung

##### *Laubgehölze*

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans in Arten	Nussbäume
Quercus in Arten	Eichen
Robinia in Arten	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Tilia in Arten	Linde
Ulmus in Arten	Ulmen

##### *Koniferen*

Abies	Tanne
Larix decidua	Europäische Lärche
Pinus cembra	Zirbelkiefer
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer

#### Bäume 2. Ordnung

##### *Laubgehölze*

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus in Arten	Kastanien
Alnus in Arten	Erle
Betula in Arten	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Gleditsia in Arten	Lederhülsenbaum

<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus</i> in Arten	Zier- und Wildkirschen
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Sorbus</i> in Arten	Vogel-, Els- und Mehlbeeren
<i>Ulmus x hollandica "Lobel"</i>	Schmalkronige Stadtulme
Obstbäume und Zierobst	
<i>Koniferen</i>	
<i>Tsuga canadensis</i>	Hemlocktanne
Kleinbäume und Sträucher	
<i>Laubgehölze</i>	
<i>Amelanchier</i> in Arten	Felsenbirne
<i>Berberis</i> in Arten	Berberitze
<i>Betula humilis</i>	Strauchbirke
<i>Betula nana</i>	Zwerg-Birke
<i>Chamaecytisus ratisbonensis</i>	Regensburger Zwergginster
<i>Clematis recta</i>	Aufrechte Waldrebe
<i>Cornus</i> in Arten	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cotoneaster dielsianus</i>	Strauchmispel
<i>Crataegus</i> in Arten	Dornensträucher
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Daphne mezereum</i>	Rosmarin-Seidelbast
<i>Deutzia</i> in Arten	Deutzien
<i>Euonymus</i> in Arten	Pfaffenhüttchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Genista tinctoria</i> ssp. <i>Tinctoria</i>	Färber Ginster
<i>Hippophae</i> in Arten	Sanddorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Kolkwitzia</i> in Arten	Kolkwitzien
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera</i> in Arten	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Myricaria germanica</i>	Deutsche Tamariske
<i>Philadelphus</i> in Arten	Pfeiffenstrauch
<i>Potentilla</i> in Arten	Fingerstrauch
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus</i> in Arten	Kreuzdorn
<i>Ribes</i> in Arten	Johannis- und Stachelbeeren
<i>Rosa</i> in Arten	Wildrosen
<i>Rubus</i> in Arten	Brombeeren, Himbeeren
<i>Salix</i> in Arten	Weiden
<i>Sambucus</i> in Arten	Holunder

Spirea in Arten	Spireen
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Syringa in Arten	Flieder
Vaccinium in Arten	Blau-, Moos- und Rauschbeeren
Viburnum in Arten	Schneeball
Weigela in Arten	Weigelien

***Kletterpflanzen/Ranker***

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ,Veitchii'	Wilder Wein

Folgende Gehölzarten sind aufgrund ihrer invasiven Ausbreitung nicht zulässig

Ailanthus altissima	Götterbaum
Cornus alba Sibirica	Sibirischer Hartriegel
Cornus sericea	Seidiger Hartriegel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche

**§ 12 Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahme - Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten nur von 1. Oktober bis 28. Februar

Die Rodungen von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das anfallende Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.

Vogelfreundliche Gestaltung von Glaselementen

Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 13.11.2023 entsprechen.

Lichtemissionen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal

3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.

## **§ 13 Immissionsschutz**

Beim Auftreten eines maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01  $\geq 66 \text{ dB(A)}$ , ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn zu bestimmen und nachzuweisen.

## **3 Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**

Durch die vorliegende Planung wird eine brachliegende Fläche überplant. Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von 2.807 Wertpunkten, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Der Vorhabensträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten. Diese Wertpunkte stammen von einer bereits anerkannten Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 427 in der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltenhofen (Aktenzeichen: SG 22.2 – 173/1). Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei der Ausgleichsfläche handelte es sich im Ausgangszustand um eine rekultivierte Deponie- bzw. Kiesabbaufäche, die als mehrschürige Wiese genutzt wurde. Als Kompensationsmaßnahme wurde als Entwicklungsziel die Umwandlung in ein artenreiches Extensivgrünland (G214) festgesetzt. Des Weiteren wurden mähbare, zeitweise wasserführende Geländemulden, ein dauerhaft wasserführender Tümpel (S132), mehrreihige, mesophile Gebüsche/Hecken (B112), Säume und Staudenfluren frischer bis mäßiger Standorte (K132) sowie Kies- und Schotterflächen (O41) angelegt und entwickelt.

## 4 Örtliche Bauvorschriften

### § 14 Dächer

#### Dachform

Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Dachform.

#### Dachgestaltung

Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden. Eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen ist zulässig.

#### Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Auf Dachflächen und Fassaden sind Anlagen in regelmäßiger Verteilung zulässig. Auf Fassaden müssen die Anlagen parallel zu den übrigen Fassadenelementen ausgerichtet werden und dürfen die Fassadenkante nicht überragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Module bis zu einer Höhe, OK Dachhaut bis OK Modul, von maximal 1,40 m zulässig. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 708,50 m ü. NHN darf entsprechend überschritten werden. Auf Hauptgebäuden muss der Abstand von Außenkante Modul zu Außenkante Attika mindestens 0,6 m betragen.

Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

### § 15 Fassadengestaltungen

Für die Oberflächen von Fassaden in den Obergeschossen sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:

- Holz
- Glas

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen etc.

Fassadenbegrünungen sind erwünscht (z.B. Rankpflanzen s. Pflanzliste), die Fachempfehlung der AGBF Bund - Brandschutz großflächig begrünter Fassaden sind zu beachten.

### § 16 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Einfriedungen sind transparent als Holz- oder Metallzaun herzustellen. Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und

Toren. Die Verwendung von Sichtschutzmatten ist nicht zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten.

## **§ 17 Werbeanlagen**

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist neben der BayBO das Merkblatt „Werbeanlagen“ der Stadt Kempten in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen in keiner Ansicht eine Größe von 12 m<sup>2</sup> pro einzelne Anlage und in der Summe 5 % der Wandfläche nicht überschreiten. Oberhalb der Traufe / Attika sind keine Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Werbeanlagen zulässig:

- eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamtansichtsfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> im Bereich der Grundstückszufahrt,
- bis zu 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 8,0 m gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Werbeanlage östlich der privaten Verkehrsfläche,
- bis zu 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 7,0 m gemessen von der Geländeoberkante bis Oberkante Werbeanlage westlich der Parkplätze P 1 - 4,
- eine freistehende Werbeanlage mit einer Gesamtansichtsfläche von bis zu 3 m<sup>2</sup> westlich der Parkplätze P 9 - 17.

Unzulässig sind:

- besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln oder Videowalls etc.
- die Verwendung von Licht- oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

## **§ 18 Ordnungswidrigkeit**

Mit einer Geldstrafe von bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zu wider handelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

## 5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### **Regelwerke**

Die im Bebauungsplan erwähnten Regelwerke wie DIN, Stellplatzsatzung der Stadt Kempten (Allgäu), etc. können im Stadtplanungsamt im städtischen Verwaltungsgebäude Kronenstraße 8 während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Starkregen**

Die Stadt Kempten hat eine Starkregengefahrenkarte im August 2020 erstellen lassen. Das Planungsgebiet weist keine großflächigen prognostizierte Überflutungsbereiche, mit einem Wasserstand von mehr als 10 cm, auf. Von einer allgemeinen Gefährdung des Planbereichs durch Starkregen ist deshalb nicht auszugehen. Die angrenzende Kaufbeurer Straße sowie die Bahnlinien sind bereits bei seltenen Starkregen gefährdet. Die Ergebnisse sind hinsichtlich der neuen Planung, vor allem in Bezug auf die Höhenlage der Gebäude, die Ausbildung der Bauteile und die Versickerung von Niederschlagswasser, jedoch zu berücksichtigen.

Keller sind wasserdicht und auftriebssicher zu gestalten. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen müssen dicht sein. Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge müssen geeignet geplant und ausgeführt werden. Tiefgaragenabfahrten sollten so gestaltet sein, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoss sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. Straßenniveau liegen und alles darunter wasserdicht sein.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.

Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudeteilen Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel, Fledermäuse) anzubringen. Nähere Auskünfte erteilt das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu).

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Das Bodendenkmal D-7-8227-0045 „Straße der römischen Kaiserzeit“ verläuft im Bereich der Kaufbeurer Straße und befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Unteren Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (gemäß Art. 8 Nr. 1 Satz 1 BayDSchG) unverzüglich zu benachrichtigen.

Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, eine Woche nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine unterirdische Stromleitung und eine oberirdische Telekommunikationsleitung, die beide abzubrechen sind. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.

Stadt Kempten (Allgäu)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“

im Bereich südöstlich Kaufbeurer Straße, westlich Bahnlinie Ulm – Kempten und nördlich Edisonstraße

- Teil II -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Begründung  
Anlagen

19.01.2026

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Begründung .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	3
Regionalplan Allgäu (16) .....	5
Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	7
Bisherige Festsetzungen .....	8
<b>1.2 Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
Lage / Größe .....	9
Topographische und hydrologische Verhältnisse .....	9
Baugrund.....	10
Altlasten .....	11
Bodendenkmal.....	11
Anbauverbotszone.....	11
Immissionen .....	13
<b>1.3 Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen ....</b>	<b>13</b>
Städtebauliche Situation - Bestand.....	13
Erfordernis der Planung.....	14
Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung der Planung .....	14
Vorhabenplan .....	14
Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
Bauweise, Baugrenzen .....	17
Abstandsflächen.....	17
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....	17
Verkehrsflächen .....	18
Versickerung von Niederschlagswasser .....	18
Bodenversiegelung .....	18
Eingriffs- und Ausgleichsfläche .....	19
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	19

Grünordnung .....	19
Artenschutz.....	20
Immissionsschutz.....	21
Örtliche Bauvorschriften .....	25
<b>1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes .....</b>	<b>26</b>
<b>1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....</b>	<b>28</b>
<b>1.6 Kenndaten der Planung.....</b>	<b>30</b>
<b>2 Anlagen .....</b>	<b>30</b>

# **1 Begründung**

## **1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2022 wird die Stadt Kempten als Oberzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen eingestuft. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

#### Z und G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

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

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Da-seinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen und erhalten werden.“ (G)

#### G 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

„Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

„Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.“

#### G 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) „Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

### G 5.1 Wirtschaftsstruktur

„Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

### G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

### Fazit

Die gegenständliche Planung orientiert sich an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei. Durch die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Bürogebäudes für ein lokales Dienstleistungsunternehmen kann die Sicherung von Arbeitsplätzen und eine Weiterentwicklung der Wirtschaft in der Stadt Kempten gewährleistet werden. Das wirkt sich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv aus.

Auch kommt der Neubau eines Bürogebäudes auf einer bestehenden Brachfläche innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur dem Grundsatz der integrierten Siedlungsentwicklung, dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung und dem Anbindegebot nach. Das Grundstück befindet sich in einem Gewerbegebiet und ist aufgrund seines Zuschnitts, der begrenzenden Bundesstraße, der Bahnlinie und der Topographie schwer zu beplanen und aufgrund dessen schon länger brach liegend. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen. Durch die ausschließliche Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur wird zudem der Maxime des Flächensparens entsprochen.

Mit dem Neubau eines Bürobaus an gut erreichbarer Stelle werden günstige Standortvoraussetzungen für den sich ansiedelnden, aber in Kempten bereits ansässigen, mittelständischen Dienstleistungsbetrieb geschaffen.

Aus den oben genannten Gründen werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die landesplanerischen Ziele erwartet.

## **Regionalplan Allgäu (16)**

Gemäß der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu befindet sich die Stadt Kempten als Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raums. Kempten bildet einen Knotenpunkt überregional bedeutsamer Entwicklungsachsen. Die Nord-Süd-Achse verläuft von Memmingen über Kempten nach Füssen (BAB 7), die West-Ost-Achse von Lindau über Kempten Richtung Marktoberdorf. Im direkten Umfeld befinden sich ausschließlich Klein- und Unterzentren, die sich vor allem auch entlang der überregional bedeutsamen Entwicklungsachsen gebildet haben.

Für die gegenständliche Bauleitplanung gibt der Regionalplan Allgäu folgende Ziele und Grundsätze vor:

### A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1. „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)
2. „In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.“ (Z)

### A II Raumstruktur

1.1 „Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (G)

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

### B I Landschaftliches Leitbild

1.1 „Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“ (Z)

## B II Wirtschaftliche Entwicklung der Region

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

„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)

1.2 „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“ (Z)

„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“ (G)

## B V Siedlungswesen

1.1 „Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G)

1.2 „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.“ (Z)

1.3 „Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“ (Z)

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

„Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“ (Z)

1.4 „Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.“ (G)

## Fazit

Im Ergebnis wird auch hier deutlich, dass die gegenständliche Planung die Vorgaben des Regionalplans berücksichtigt.

Mit dem Vorhaben des Neubaus eines Bürobaus wird das Ziel der Stärkung von Gewerbe verfolgt und so die wirtschaftliche Entwicklung der Region forciert.

Auch kommt der Neubau eines Bürogebäudes auf einer bestehenden Brachfläche im vorhandenen Gewerbegebiet der Forderung nach Nachverdichtung bzw. möglichst geringer zusätzlicher Flächenversiegelung nach. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet und ist aufgrund seines Zuschnitts, der begrenzenden Bundesstraße, der Bahnlinie und der Topographie schwierig zu beplanen

und aufgrund dessen schon länger brach liegend. Das Bauvorhaben findet hierfür Lösungen und stellt bezüglich Höhenentwicklung, Proportion, städtebaulicher Setzung und Bauweise einen gut nachvollziehbaren Ansatz dar und ermöglicht somit die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen.

Ebenso sind die geplanten städtebaulichen Maßnahmen mit dem landschaftlichen Leitbild vereinbar, da durch das Vorhaben gesunder Arbeitsraum entwickelt wird und kein Landschaftsraum zersiedelt oder Erholungsraum beeinträchtigt wird.

Regionale Grünzüge, Vorranggebiete oder schutzbedürftige Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

### **Flächennutzungsplan / Landschaftsplan**

Derzeit befindet sich die Stadt Kempten (Allgäu) in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040. Der aktuell noch rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (Allgäu) sieht für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen vor. Östlich dieser gewerblichen Bauflächen sind Flächen für Bahnanlagen und sonstige Gehölz und Kleinstrukturen dargestellt. Westlich der Flächen im Bereich der Böschung sind Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind zusätzlich als Freihaltezone an der Bundesstraße dargestellt. Die Bundesstraße liegt daran im Anschluss. Im Bereich der Kaufbeurer Straße sind Bodendenkmäler dargestellt. Südlich des Plangebietes sind weitere gewerbliche Bauflächen markiert, die Gebäude sind mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die auch im bisher rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 532 festgesetzt sind, dargestellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Darstellung des Bereichs als gewerbliche Baufläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Abbildung 1: Ausschnitt aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (ohne Maßstab)

## Bisherige Festsetzungen

In Teilbereichen überplant der gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan, bekanntgemacht am 29.10.1999, setzt für den Änderungsbereich ein GE (Gewerbegebiet) mit einer maximalen Grundfläche von 950 m<sup>2</sup> fest. Es wird eine offene Bauweise zugelassen und die höchstzulässige Zahl an Vollgeschossen auf drei begrenzt. Als mögliche Dachformen wurden im zu überplanenden Bereich Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-20° festgesetzt. Aufgrund der Bahnlinie sind Wohn- und Schlafräume in einer möglichen Betriebsleiterwohnung mit einem Mindestabstand von 40 m zur Bahntrasse wegzurichten. Ferner erfolgt infolge des Verkehrslärms die Festsetzung von erforderlichen Schalldämmmaße für die Gebäudefassaden.

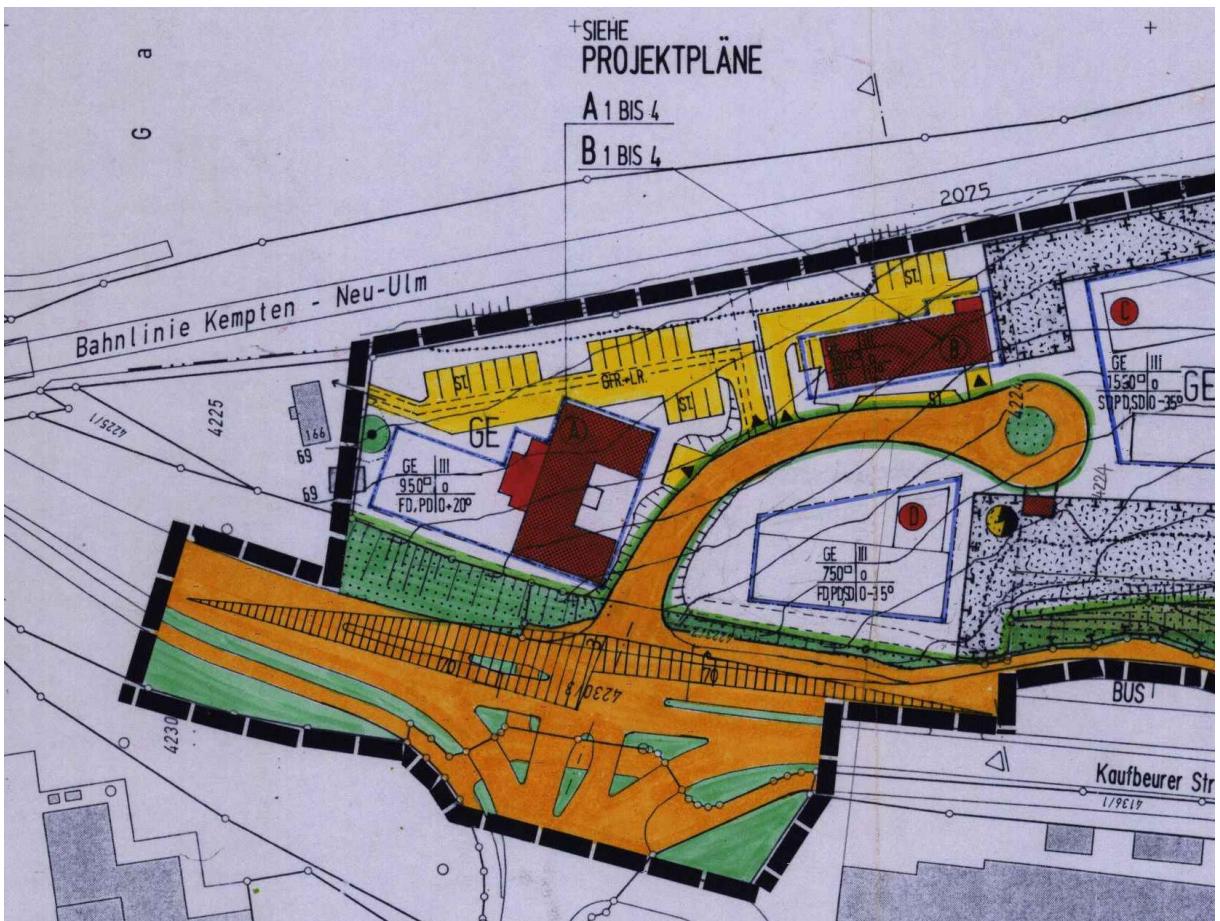


Abbildung 2: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1999 (ohne Maßstab)

Der nördliche Planungsbereich befindet sich aktuell baurechtlich im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund dessen ist für die Realisierung des Bauvorhabens die Aufstellung des Bebauungsplans zur Schaffung von Baurecht nötig.

## **1.2 Plangebiet**

### **Lage / Größe**

Das Plangebiet liegt in einem bestehenden Gewerbegebiet im Stadtteil Bühl zwischen der Bundesstraße 19 („Kaufbeurer Straße“) im Westen, der Bahnlinie Ulm – Kempten im Osten und der Edisonstraße im Süden. Auf Teilflächen im Geltungsbereich befinden sich bereits Erschließungs- und Stellplatzflächen für ein bestehendes Gewerbegebäude (außerhalb des Geltungsbereichs).

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha liegt auf dem Grundstück mit der Flurnummer 4225 und Teilbereichen der Flurnummer 4224/1 der Gemarkung Kempten (Allgäu).

### **Topographische und hydrologische Verhältnisse**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich auf einer Art Plateau auf etwa 697 m ü. NHN und fällt ab der Grundstücksgrenze zwischen 4225 und 4224/1 nach Süden auf 692,5 m ü. NHN ab.

In ca. 550 m Entfernung fließt die Iller auf ca. 655 m ü. NHN. Aufgrund der Höhendifferenz sowie der dazwischenliegenden Illerhänge ist das Plangebiet nicht hochwassergefährdet. Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sowie der Hochwassergefahrenfläche bei einem Extrem-Hochwasser (HQextrem).

Gewässer 3. Ordnung (vgl. z.B. Art. 22 und Art. 39 BayWG) in Form eines kleineren bzw. ggf. seit längerer Zeit verrohrten Gewässers, bei dem aufgrund des vorliegenden Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, sind laut Amt für Tiefbau und Verkehr der Stadt Kempten (Stand Juli 2025) im Geltungsbereich nicht bekannt.

Laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020, ist das Planungsgebiet von Starkregen ebenso nicht betroffen (s. nachfolgende Abbildung).



Abbildung 3: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (100a) der Stadt Kempten, Stand August 2020 (ohne Maßstab)

Aufgrund der Plateaulage ist im Geltungsbereich von keiner Gefährdung auszugehen. Die Bauherren werden trotzdem darauf hingewiesen, im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu prüfen und gegebenenfalls auszuführen.

## Baugrund

Gemäß Baugrundgutachten von GEO – Consult vom 17.10.2000 (s. Anlage) befinden sich in einer Tiefe von 0,9 m bis 2,4 m Deckschichten. Diese sind im Mittel nur gering tragfähig, damit stark kompressibel, gering bis mittel frost- und wasserempfindlich und stark wasserdurchlässig. Von einer Lastabtragung in den Deckschichten wird dringend abgeraten. Unter den Deckschichten befindet sich eine Moräneschicht. Diese ist gut bis sehr gut tragfähig, gering kompressibel, stark frost- und wasserempfindlich und gering wasserdurchlässig. Laut Baugrundachten ist eine Gründung hier möglich. Weitere Informationen bezüglich Gründung und Bauanforderungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

## **Altlasten**

Zum Stichtag 20.06.2025 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i. S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.

Sofern bei Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten sollten, sind das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu unterrichten.

Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit einer evtl. zukünftig geplanten Nutzungsänderung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, bei Nutzungsänderung, in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu), als zuständiger Bodenschutz- bzw. Kreisverwaltungsbehörde, das bestehende Gefährdungspotential von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade (Boden – Gewässer, Boden – Mensch, Boden – Nutzpflanze) abzuschätzen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen.

## **Bodendenkmal**

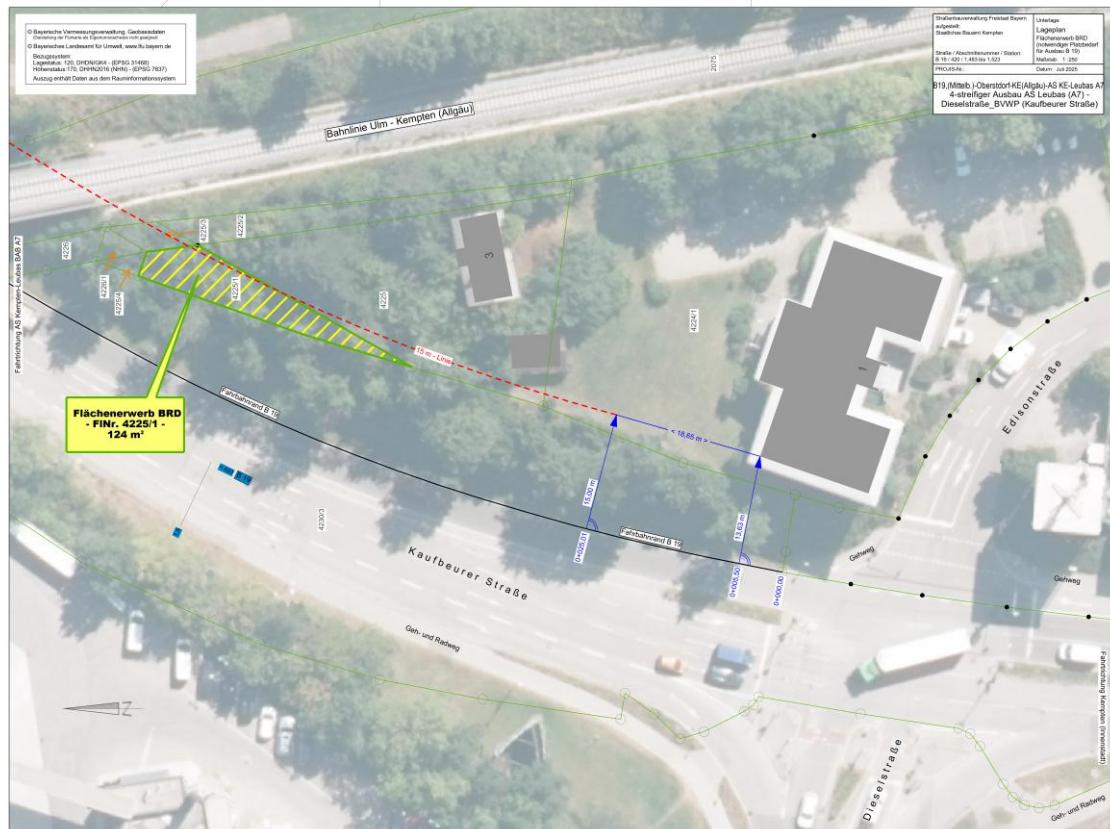
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-7-8227-0045 - Straße der römischen Kaiserzeit. Im Umfeld römischer Straßen ist regelmäßig mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Auf Grund der Nähe des Bauvorhabens zu o.g. römischer Straße sind im Bereich des Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

## **Anbauverbotszone**

Das geplante Vorhaben befindet sich straßenrechtlich an der freien Strecke der Bundesstraße B19. In diesem Bereich besteht ein grundsätzliches Anbauverbot für Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter neben dem befestigten Straßenrand der Bundesstraße. Für den Streckenabschnitt der Bundesstraße B19 „von der Einmündung Dieselstraße bis zur Anschlussstelle der

Bundesautobahn A7“ bestehen konkrete Ausbauabsichten für einen 4-streifigen Ausbau. Das Projekt ist im aktuell gültigen Bundesverkehrswegeplan 2030 mit der Bezeichnung „B19 - BY - AS Leubas (A 7) Dieselstraße - B019-G030-BY“ mit der Dringlichkeitsstufe Vordringlicher Bedarf (VB) bewertet. Die Fläche Fl.-Nr. 4225/1 wird bis zum Satzungsbeschluss eigentumsrechtlich auf die Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung übertragen. Dadurch ergibt sich in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Kempten eine reduzierte Anbauverbotszone: Die weiterhin einzuhaltende, reduzierte Anbauverbotszone beträgt 15 Meter neben dem befestigten Straßenrand der Bundesstraße und wird ab ca. 20 m nördlich des Gebäudes Edisonstraße 1 linear auf das nordwestliche Gebäudeeck des Bestandsgebäudes verzogen (siehe Abbildung 4). Das verbleibende Anbauverbot schließt neben den Hochbauten auch alle damit zusammenhängenden Nutzungen (z.B. Rettungswege, Feuerwehrumfahrten) ein, ohne die eine baurechtliche Genehmigung nicht erfolgen könnte. Parkflächen können innerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden, dürfen dann aber nicht auf eine zwingende Stellplatzvorgabe des Vorhabens angerechnet werden.



## **Immissionen**

### Gewerbelärm

Im Umfeld des Plangebietes wirken derzeit bereits Geräuschemissionen aus bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Sondernutzungen (Einkaufszentrum, Autohändler, Elektrofachmarkt, Fleischerei, Autohändler, Dienstleister, usw.) ein.

Da es sich bei dem gegenständlichen Bauvorhaben um eine Büronutzung handelt, wird von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit der Umgebungsbebauung ausgegangen.

### Verkehrslärm

Verkehrslärm herrscht vorwiegend auf der Kaufbeurer Straße (B19) durch u.a. Schwerlastverkehr, PKW-Verkehr, sowie auf der Bahnstrecke. (s. hierzu: 1.3 „Städtebauliche Ziele sowie Zweck und Auswirkungen“ Punkt „Immissionschutz“)

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

### **Städtebauliche Situation - Bestand**

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt an der stark frequentierten Kaufbeurer Straße und der Bahnlinie Ulm - Kempten. Das städtebauliche Ziel für die Neubebauung ist die Schaffung eines qualitätsvollen Ortseingangs, die Nutzung des schwierigen Grundstücks, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und die Gestaltung einer ökologischen und qualitätsvollen Architektur mit Vorbildcharakter.

Das prägnant spitz zulaufende Baugrundstück liegt topografisch erhöht, unmittelbar neben der östlich gelegenen Bahnlinie (Ulm - Kempten) und der verkehrlich viel befahrenen Kaufbeurer Straße. Von dort aus ist der Neubau gut sicht- und wahrnehmbar – trotz Baumbewuchs am Hanggelände. Aufgrund seiner exponierten und abgegrenzten Lage kann das Grundstück nur über ein Vorderlieger-Grundstück einer bestehenden Firma erschlossen werden. Ursprünglich gehörte das Grundstück zur Bahnfläche, deswegen steht dort noch ein baufälliges Bahnwärterhäuschen mit Schuppen. Die Fläche wurde am 02.10.2025 von Bahnbetriebszwecken offiziell freigestellt. Immissionsschutzrechtliche Belange durch Verkehr und Bahnlinie beeinflussen dieses Grundstück. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs befinden sich eine Erschließungsstraße und Stellplatzflächen für das bestehende Firmengebäude, welches sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Die weitläufigere Umgebung ist von großflächigen Gewerbegebäuden geprägt. Im unmittelbaren Quartier gibt es kleinere Gewerbegebäude (Dienstleister, eine Gaststätte und ein Motel) in offener Bauweise und mit stark versiegelten Flächen. Die Gebäude sind überwiegend dreigeschossig mit gering geneigten Pult- und Flachdächern. Westlich der Kaufbeurer Straße ist das große Einkaufszentrum Fenepark mit zugehöriger Tankstelle. Im Südwesten befinden sich große Gewerbegebäude von Liebherr. Die Kaufbeurer Straße liegt deutlich tiefer als das Planungsgebiet. Auf der Böschung wachsen erhaltenswerte Gehölze und Bäume, die einen Sichtschutz darstellen. Sie tragen zudem

zur Eingrünung des Plangebietes bei. Das Gebiet ist über die von der Kaufbeurer Straße abzweigende Edisonstraße verkehrlich erschlossen und durch zwei nahe gelegene Bushaltestellen (Kaufbeurer Str./Holzbachweg und Dieselstraße/Fenepark) an den ÖPNV angebunden.

Im Osten grenzt die Bahnlinie Ulm-Kempten an. Sie liegt tiefer als das überplante Gebiet und wird durch eine Böschung abgegrenzt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs grünen einige Bäume und Gehölze die Bahnlinie visuell ab. In Anschluss an die Bahnlinie befinden sich große landwirtschaftliche Flächen.

### **Erfordernis der Planung**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht für eine Büronutzung im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 geschaffen werden. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt noch kein Baurecht vor. Aufgrund der Topographie und Lage des Grundstücks muss die Erschließung über das bestehende südlich gelegene Firmengelände verlaufen. In diesem Bereich ist ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden (Nr. 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“). Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzachtobel Nord“ wird der bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 im Bereich des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und tritt außer Kraft.

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

Der vorliegende Standort weist eine günstige verkehrliche Erschließung über die Kaufbeurer Straße (B 19) auf und wird im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt. Der nördliche Teilbereich liegt aktuell brach und ist aufgrund seiner Lage und Grundstückszuschnitt schwer zu beplanen. Das vorliegende Bauvorhaben nutzt die vorhandenen Gegebenheiten um neue dringend benötigte Arbeitsplätze für eine lokale Vermögensverwaltung zu schaffen und setzt gleichzeitig auf einen nachhaltigen und innovativen Hybridbau. Mit Nutzung der Topographieunterschiede kann eine Tiefgarage im Bereich des Gebäudes untergebracht werden und ohne großflächige Zufahrten erschlossen werden. Das platzsparende architektonische und freiräumliche Konzept ist demnach mit einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar und dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung Kemptens.

### **Vorhabenplan**

Der Vorhabenträger plant den Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes mit Parkdeck und Tiefgarage. Das Gebäude soll in Holz-Hybridbauweise und mit Flachdach errichtet werden. Ziel ist es, im neuen Bürogebäude ca. 30 Arbeitsplätze für Berater und Verwaltungsmitarbeiter einer bereits ortsansässigen Vermögensverwaltung zu schaffen.

Der Baukörper nimmt mit seiner dreieckigen Grundfläche die Grundstücksumrisse auf. Vor dem Gebäude liegt ein Vorplatz mit Stellplätzen aus Rasengittersteinen, von dem man in die Tiefgarage im Untergeschoss fahren kann. Weitere

Stellplätze befinden sich im teilweise offenen Erdgeschoss, das über eine am Gebäude seitlich gelegene Einfahrt zu erreichen ist. Kennzeichnend für das Gebäude sind die offenen Terrassen am spitzen Ende. Der Baukörper weist drei Geschosse mit Flachdach auf, welches mit PV-Anlagen belegt werden soll. Das Gebäude soll in Hybridbauweise errichtet werden. Das Untergeschoss, Teile des Erdgeschosses und der zentrale Erschließungskern werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt. Die restliche Konstruktion ist in Holzbauweise geplant. Die Fassade soll in einer vorvergrauten Holzfassade mit Holz-Alu Fenstern ausgeführt werden. Die Haustechnik erfolgt über eine Wärmepumpen- und eine dezentralen Lüftungsanlage.



Abbildung 5: Ansicht West Büroneubau, Entwurf (Quelle: CM Planungsbüro Baumanagement, ohne Maßstab)



Abbildung 6: Visualisierung Büroneubau, Entwurf (Quelle: CM Planungsbüro Baumanagement, ohne Maßstab)

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB jedoch konkret geregelt,

dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Das Vorhaben wird im Durchführungsvertrag so konkret beschrieben werden, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Zur Umsetzung der städtebaulich erwünschten gewerblichen Entwicklung sowie als Teil der Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung des Standorts wird analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Büronutzung ermöglicht werden. Entsprechend sind Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Somit soll die Büronutzung ermöglicht werden und die Nutzung von Elektro-Autos begünstigt werden.

Nicht zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Bordellbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe sind aufgrund der engen Erschließung über ein bestehendes Betriebsgelände und des zu erwartenden Publikumsverkehrs unzulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aufgrund der Lage zwischen stark befahrener Straße und Bahnlinie unzulässig. Des Weiteren werden im Gewerbegebiet die Betriebe und Nutzungen, die ein hohes Stör- oder Gefahrenpotenzial für Mensch und Umwelt verursachen, wie z.B. Tankstellen, ebenfalls ausgeschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Objektplanung auf 0,6 festgesetzt. Damit wird der gesetzlich vorgegebene Orientierungswert für Gewerbegebiete von 0,8 deutlich unterschritten. Die zulässige Grundfläche darf jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Dadurch wird eine übermäßige Versiegelung des Gesamtgrundstücks vermieden und das Bauvorhaben kann umgesetzt werden. Somit wird ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden geleistet. Ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Pflanzgebote, stellen sicher, dass der Versiegelungsgrad auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleibt und ein Teil der Flächen unbefestigt und begrünt wird. Ein Beispiel hierfür ist die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet. Die Gebäudekubatur wird ausreichend über die Grundfläche in Kombination mit der Gebäudehöhe geregelt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich an der Oberkante Dach (OK Attika) in Meter über NHN und beträgt 708,50m ü. NHN. Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Gebäudeausrüstung überschritten werden. Um eine übermäßige Überschreitung zu vermeiden, darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn deren Fläche zusammen höchstens 10 m<sup>2</sup> beträgt. Dadurch kann das Gebäude seiner Bedeutung als Aufpunkt zur Stadt an der Kaufbeurer Straße visuell gerecht werden, fügt sich aber trotzdem in die bestehende Höhenentwicklung ein.

## **Bauweise, Baugrenzen**

### Bauweise

Für den Neubau des Bürogebäudes (GE) wird eine offene Bauweise festgesetzt, da im Geltungsbereich Bebauung mit seitlichen Grenzabständen zulässig und das Bauvorhaben nicht über 50 m lang ist.

### Baugrenzen

Die überbaubare Grundfläche wird über die Festsetzung von Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze (St) und Nebenanlagen in der Planzeichnung definiert.

Um dem Vorhabenträger ein gewisses Maß an Flexibilität zuzugestehen, ist im Bebauungsplan gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

## **Abstandsflächen**

Die Festsetzung der Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO entspricht der Tiefe der Abstandsflächen gemäß den Vorgaben. Auf der in der Planzeichnung mit GE bezeichneten Fläche beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, jeweils aber mind. 3,0 m.

Durch Einhaltung der gemäß Bayrischen Bauordnung vorgegebenen Abstände zu Nachbargrundstücken kann eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der notwendige Brandschutz gewährleistet werden.

## **Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kempten in ihrer jeweils aktuellen Fassung heranzuziehen. Darüber hinaus sind mindestens fünf Fahrrad-Stellplätze nachzuweisen, um geänderten Anforderungen an die Mobilität Rechnung zu tragen.

Die Stellplätze des Bauvorhabens werden zu Teilen in einer Tiefgarage, auf einem Parkdeck und auf Stellplatzflächen auf dem Gelände nachgewiesen. Die

Tiefgarage liegt im Untergeschoss des Gebäudes (Teilunterkellerung) und erstreckt sich von der südlichen Außenwand bis einschließlich des Erschließungskerns. Das Parkdeck befindet sich im Erdgeschoss und wird über eine Zufahrt im Osten des Grundstücks erschlossen. Südlich des Bauvorhabens sind zusätzliche oberirdische Stellplätze angeordnet.

In den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze auf dem geplanten nördlichen Grundstück befinden sich offene Stellplätze an der südlichen Außenwand des Bauvorhabens und nördlich der Zufahrt zum Parkdeck (zusätzlicher Parkplatz für Rollstuhlfahrer). Südlich der Zufahrtsstraße liegen weitere Stellplätze, die sich jedoch auf dem südlichen Grundstück (Grundstücksteilung geplant) befinden. Sie sollen von der benachbarten Firma Edisonstraße 1 genutzt werden. Zusätzlich existieren entlang der Erschließungsstraße im südlichen Grundstück noch weitere, bereits vorhandene Stellplatzflächen, die erhalten bleiben.

Die Stellplätze 1-8 (siehe Nummerierung in der Planzeichnung) sowie der zusätzliche Parkplatz für Rollstuhlfahrer sind der Edisonstraße 3 zuzuordnen, die Stellplätze 9 – 27 der Edisonstraße 1. Entsprechend sind die Stellplatznachweise zu führen. Weitere Stellplätze der Edisonstraße 1 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. (Der Parkplatz Nr. 9 liegt in der Anbauverbotszone und wird deshalb nicht im Stellplatznachweis berücksichtigt)

## **Verkehrsflächen**

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung wird die Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche in der Lage festgesetzt. An der bereits bestehenden Erschließungssituation der Zufahrt/Einfahrt über die Edisonstraße ändert sich somit nichts.

## **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch wasserdurchlässige Materialien auf Stellplatzflächen möglichst direkt auf dem Grundstück versickern. Ein Großteil des Niederschlagswassers soll über die Dachbegrünung versickern. Weiteres Dachflächenwasser wird in eine Fläche für den Regenrückhalt im Bereich der Stellplätze P 10 – P17 geleitet. Von dort wird übriges Wasser gedrosselt in das kommunale Kanalnetz eingeleitet.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind aus ökologischen Gründen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

## **Bodenversiegelung**

Um eine übermäßige Bodenversiegelung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass diese auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken ist. Parkplätze und Stellplätze sind nur als wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasser-durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) auszuführen. Dadurch soll eine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser

auf dem Gelände ermöglicht, Hochwasser durch Starkregenereignisse vermeiden und Überhitzungen reduziert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus.

### **Eingriffs- und Ausgleichsfläche**

Der Vorhabensträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da das Grundstück des Bauvorhabens aufgrund der Topographie und der Lage zwischen der Kaufbeurer Straße und der Bahnlinie, nur über das bestehende Firmengelände zu erschließen ist, wird die bestehende Zufahrtsstraße im geplanten südlichen Grundstück mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dadurch kann eine dauerhafte Erschließung des nördlichen Grundstücks im Geltungsbereich sichergestellt werden.

Im nördlichen Grundstück wird eine weitere Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, da die südlich liegenden Stellplätze Nr. 9-17 der Edisonstraße 1 zugeordnet und diese nur über das nördliche Grundstück zu erreichen sind.

### **Grünordnung**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen soll eine Durch- und Eingrünung des Gebietes gesichert werden.

Die Eingrünung des Bauvorhabens soll Sichtschutz für das Bauvorhaben bieten und einen ökologischen Mehrwert darstellen. Daher wird auf den Grundstücken die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Fahr- und Erschließungsflächen oder Stellplätze zugelassen und erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Abgesehen von einer Einfriedung, technischen Anlagen, notwendigen Rettungswegen und der gärtnerischen Gestaltung und Pflege ist jegliche bauliche Nutzung ausgeschlossen.

Innerhalb der Flächen sind gemäß Planzeichnung Bäume und Hecken/Sträucher gemäß der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Bestehende Bäume gemäß Planzeichnung sind zu erhalten, entfallende Gehölze wertgleich zu ersetzen. Auf den Flächen sind eine Versickerung sowie dazugehörige Modellierungen zulässig.

Das Anlegen von losen Kies- und Materialschüttungen ist nicht zulässig. Die Anlage einer Kiesrollierung, um die Außenwände von Gebäuden als Spritzschutz und gegen Einstau von Feuchtigkeit zu schützen, ist hiervon ausgenommen.

Die bestehende Böschung mit qualitätsvollen Bestandsbäumen im Südwesten des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche mit der Nutzung Böschungskante festgesetzt. Ziel ist die Sicherung des grünen Puffers und der Erhalt der Bestandsbäume als durchgängigen begrünten Böschungskante zur Bahnstrecke. Aufgrund dessen ist die Fläche von Bebauung/baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Neue Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Die bestehenden Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen.

Um eine Eingrünung des Gebietes zu erreichen, wird für die aktuell offene Seite Richtung Bahnanlage eine Heckenpflanzung festgesetzt. Um einen möglichst organischen Übergang zur freien Landschaft hin zu erzielen und damit der Wiederherstellung des Landschaftsbilds gerecht zu werden, werden zwei durchgehende naturnahe Gehölzgruppen mit verschiedenen Kleinbäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt. In Kombination mit den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, dicht bewachsenen Böschungsbereichen im Westen des Gebietes hin zur Kaufbeurer Straße wird so eine lückenlose Eingrünung des Gebietes erzielt. Zudem wird durch die Heckenpflanzung ein gewisser Sichtschutz für die Büroräume gegenüber der Bahnlinie geschaffen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

## **Artenschutz**

Da eine Betroffenheit und somit ein artenschutzfachlicher Konflikt mit Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen im Rahmen einer Relevanzbegehung (LARS consult GmbH, Stand 10.03.2025, s. Anlage) nicht sicher ausgeschlossen werden konnten, wurden zur Erfassung von Brutvögeln und Zauneidechsen insgesamt vier Begehungen im Zeitraum zwischen dem 23.04.2024 und dem 24.05.2024 durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Gebäude auf Gebäudebrüter überprüft und die umliegenden Bereiche zur Erfassung der Zauneidechse abgegangen. Am 27.05.2025 und am 01.07.2025 wurden Ausflugskontrollen von Fledermäusen durchgeführt.

Bei den Brutvogelerfassungen konnten mit Ausnahme eines Gartenbaumläufers keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. Auch ergaben die Gebäudebegehung und die Ausflugskontrollen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zur Verhinderung des potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen erfolgte die Aufstellung eines Reptilienschutzaunes. Der Zaun wurde fachgerecht aufgestellt und unterhalten, weshalb im Geltungsbereich bei keiner Begehung Zauneidechsen festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der unten genannten Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Als Vermeidungsmaßnahme sind die Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar beschränkt. Die Rodungen von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das anfallende Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.

Detaillierte Informationen können dem Faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS consult GmbH, Stand 20.08.2025, s. Anlage) entnommen werden.

Zur Vermeidung der Erhöhung des Tötungsrisikos für Brutvögel wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass großflächige Glaselemente von Fassaden vogelfreundlich zu gestalten sind. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweisblatt „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 13.11.2023 entsprechen.

Zudem erfolgen Vorgaben zur Außenbeleuchtung (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, Lichtpunkt nach unten gerichtet, staubdichte, eingekofferte Lampen) (Festsetzung zu Lichtemissionen). Hierbei sollen die Vorgaben des Leitfadens „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz als Hinweis dienen.

## **Immissionsschutz**

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4.1 BauGB wurden durch die untere Immissionsschutzbehörde (Amt 35 Stadt Kempten) folgende Berechnungen vom 26.05.2025 erstellt:

### **1. Sachverhalt**

Planungsziel ist die Nachverdichtung des Grundstücks Edisonstraße 3 mit einem Bürogebäude. Das Grundstück soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Wohnnutzungen werden ausgeschlossen. Die Lage des Gebäudes kann dem anhängenden Plan entnommen werden (Anhang 1).

Im Rahmen der lärmfachlichen Prognose wurden die durch die Kaufbeurer Straße und die Bahnlinie Kempten-Ulm hervorgerufenen Beurteilungspiegel sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 mit der Software IMMI bestimmt. Für die Berechnung des Verkehrslärms ist die RLS 19 (Straßenverkehr) und die Schall 03 (Schienenverkehr) zugrunde zu legen.

Für die Kaufbeurer Straße, die westlich des geplanten Bürogebäudes verläuft, liegt gemäß einer aktuellen Verkehrserhebung eine maßgebende stündliche Verkehrsstärke (M gesamt) von 1096 Kfz/h tags und 169 Kfz/h nachts vor. Die Kaufbeurer Straße ist mit Asphaltbeton (AC 11) ausgeführt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im maßgeblichen Abschnitt 60 km/h.

Für den Schienenverkehr, der östlich des geplanten Bürogebäudes verläuft (Illertalbahn) wurden die von der Deutschen Bahn bereitgestellten Zugzahlen verwendet.

### **2. Beurteilungsgrundlagen**

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von Bebauungsplänen wird auf der Grundlage der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" durchgeführt. Im Beiblatt 1 sind folgende schalltechnische Orientierungswerte (OW) für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm genannt:

Gewerbegebiet (GE)

tags 65 dB(A)

nachts 55 dB(A)

Die in der DIN 18005 für Verkehrslärmimmissionen genannten Orientierungswerte sind Zielwerte, die einem gewissen Abwägungsspielraum unterliegen. Letzterer wird durch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung -16. BImSchV- begrenzt.

Im Gewerbegebiet (GE) gelten folgende IGW:

69 dB(A) am Tage und

59 dB(A) bei Nacht.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eines zum Aufenthalt von Menschen genutzten Gebäudes bemessen sich unabhängig von der Einstufung des Baugebiets nach der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn

- a) Der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) oder
- b) Der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung gleich oder höher ist als
  - 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien
  - 66 dB(A) bei Büroräumen

Wird die zu schützende Nutzung nur am Tag oder in der Nacht ausgeübt, so ist gemäß § 2 Absatz 3 16. BImSchV nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

### 3. Beurteilung

Da die Büroräume nur tagsüber genutzt werden, sind zur Beurteilung die Immissionsrichtwerte für den Tagzeitraum heranzuziehen.

Gemäß der Ergebnistabelle im Anhang 2 werden an der Südfassade Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 64 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Südfassade betragen am Tag 55 dB(A) bis 67 dB(A).

An der Nordostfassade werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 65 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Nordostfassade (Tag) betragen 60 dB(A) bis 65 dB(A).

An der Nordwestfassade werden Beurteilungspegel von tagsüber bis zu 67 dB(A) hervorgerufen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Nordostfassade (Tag) betragen 65 dB(A) bis 70 dB(A).

An der Südfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1 und die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV tagsüber eingehalten.

An der Nordostfassade werden die Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte am Tag ebenfalls eingehalten.

An der Nordwestfassade werden die Orientierungswerte im Tagzeitraum überschritten, die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Da an der Süd- und Nordwestfassade maßgebliche Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher auftreten, ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn zu bestimmen und nachzuweisen.

#### 4. Festsetzungen

- Beim Auftreten eines maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01  $\geq 66$  dB(A), ist das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile durch den Bauherrn zu bestimmen und nachzuweisen.

Hinweis: Die maßgeblichen Außenlärmpegel können beim Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) angefordert werden.



Abbildung 7: Anlage 1 der Immissionsschutzberechnung des Amtes 35 der Stadt Kempten - Lageplan inkl. der maßgeblichen Außenlärmpegel (Tag) (ohne Maßstab)

Anlage 2 Rechenergebnisse IMMI

		Lr,A	Lr,A	<b>MALP Summe</b>
				Tag
IPkt001	Edisonstraße 3 1 EG Süd	56	49	59
IPkt002	Edisonstraße 3 1 OG1Süd	62	54	64
IPkt003	Edisonstraße 3 1 OG2Süd	64	56	67
IPkt004	Edisonstraße 3 2 EG Süd	54	47	56
IPkt005	Edisonstraße 3 2 OG1Süd	58	51	60
IPkt006	Edisonstraße 3 2 OG2Süd	62	56	64
IPkt007	Edisonstraße 3 3 EG Süd	52	47	55
IPkt008	Edisonstraße 3 3 OG1Süd	59	54	60
IPkt009	Edisonstraße 3 3 OG2Süd	61	56	62
IPkt010	Edisonstraße 3 4 EG N/O	61	57	60
IPkt011	Edisonstraße 3 4 OG1N/O	64	60	63
IPkt012	Edisonstraße 3 4 OG2N/O	63	59	63
IPkt013	Edisonstraße 3 5 EG N/O	62	58	60
IPkt014	Edisonstraße 3 5 OG1N/O	64	60	63
IPkt015	Edisonstraße 3 5 OG2N/O	64	59	64
IPkt016	Edisonstraße 3 6 EG N/O	63	59	62
IPkt017	Edisonstraße 3 6 OG1N/O	64	60	64
IPkt018	Edisonstraße 3 6 OG2N/O	64	60	64
IPkt019	Edisonstraße 3 7 EG N/O	63	59	62
IPkt020	Edisonstraße 3 7 OG1N/O	65	61	64
IPkt021	Edisonstraße 3 7 OG2N/O	64	60	64
IPkt022	Edisonstraße 3 8 EG N/O	64	60	64
IPkt023	Edisonstraße 3 8 OG1N/O	65	61	65
IPkt024	Edisonstraße 3 8 OG2N/O	65	60	65
IPkt025	Edisonstraße 3 9 EG N/W	66	58	69
IPkt026	Edisonstraße 3 9 OG1N/W	67	59	70
IPkt027	Edisonstraße 3 9 OG2N/W	67	59	70
IPkt028	Edisonstraße 3 10 EG N/W	65	57	68
IPkt029	Edisonstraße 3 10 OG1N/W	67	59	70
IPkt030	Edisonstraße 3 10 OG2N/W	67	59	70
IPkt031	Edisonstraße 3 11 EG N/W	63	55	66
IPkt032	Edisonstraße 3 11 OG1N/W	67	59	70
IPkt033	Edisonstraße 3 11 OG2N/W	67	59	70
IPkt034	Edisonstraße 3 12 EG N/W	62	54	65
IPkt035	Edisonstraße 3 12 OG1N/W	67	59	70
IPkt036	Edisonstraße 3 12 OG2N/W	67	59	70
IPkt037	Edisonstraße 3 13 EG N/W	62	54	65
IPkt038	Edisonstraße 3 13 OG1N/W	67	59	70
IPkt039	Edisonstraße 3 13 OG2N/W	67	59	70

Abbildung 8: Anlage 2 der Immissionsschutzberechnung des Amtes 35 der Stadt Kempten – Rechenergebnisse IMMI

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dächer

Für den Neubau des Bürogebäudes wird ein Flachdach vorgegeben.

Im bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 sind bereits für den südlichen Teil des Geltungsbereichs Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Aufgrund der exponierten Lage und des geplanten Flachdachs des Bauvorhabens wird die Dachform auf das Flachdach beschränkt.

Da eine Dachbegrünung positive Auswirkungen auf die Umwelt hat, insbesondere auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt, dass die Flachdächer zu begrünen sind. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung ebenfalls zulässig. Die Möglichkeit des individuellen Einsatzes nachhaltiger Energiegewinnung mittels Solar-/Photovoltaikanlagen, welche gemäß Bayerischer Bauordnung auf Nichtwohngebäuden Pflicht sind, ist damit gewährleistet.

Mit der Festsetzung zu Solaranlagen wird ein bewusst großer Gestaltungsspielraum geschaffen, um ein möglichst breites Spektrum an Einsatzmöglichkeiten zu bieten. Aus Sicht des Stadtplanungsamtes ist es dennoch erforderlich, in einem Bebauungsplan gewisse Regelungen zur Gestaltung der Anlagen zu treffen, um die gestalterischen Ansprüche an die Solaranlagen auf den jeweiligen Fassaden und Dachlandschaften zu sichern. Ziel ist es, die Solaranlage möglichst gut in das Dach bzw. die Fassade zu integrieren und trotzdem größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen.

Auf Fassaden müssen Solaranlagen parallel positioniert werden, d.h. senkrecht verlaufen. Aus gestalterischen Gründen müssen Solaranlagen mit den Fassadenkanten abschließen und dürfen diese nicht überragen.

Bei Flachdächern wird eine Maximalhöhe der Module und auf Hauptgebäuden ein Mindestabstand zur Außenkante Attika vorgeschrieben. Hierdurch soll eine übermäßige Anlagenhöhe verhindert und die Sichtbarkeit der Anlage begrenzt werden. Gleichzeitig werden die Einschränkungen für Gründächer auf ein Minimum reduziert. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen wird aufgrund der geringen Dachfläche kein Mindestabstand festgesetzt.

### Fassadengestaltungen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind für die Oberflächen von Fassaden in den Obergeschossen ausschließlich Holz und Glas als Materialien zulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die innovative Hybridbauweise des Bauvorhabens auch gestalterischen Ausdruck in der Fassade findet.

Fassadenbegrünungen mit Rankpflanzen aus der festgesetzten Pflanzliste sind aus stadtökologischen und gestalterischen Gründen erwünscht, die Fachempfehlung der AGBF Bund - Brandschutz großflächig begrünter Fassaden sind zu beachten.

### Einfriedungen

Die Vorgaben zu Einfriedungen dienen dazu, ein klares, geordnetes Ortsbild nach außen sicherstellen und dabei übermäßig hohe Einfriedungen auszuschließen. Um die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere zu gewährleisten, ist eine Freihaltung von 0,15 m zwischen Zaun und Boden vorgegeben.

### Werbeanlagen

Durch die Beschränkung von Standort, Größe und der Art von Werbeanlagen wird eine Beeinträchtigung des Straßenraums minimiert und eine städtebauliche Fehlentwicklung vermieden. Ferner werden besondere Werbungsträger (z.B. wie Ballone, Videowalls etc.) sowie angestrahlte Werbeanlagen und die Verwendung von Licht- oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren etc. ausgeschlossen. Da das Bauvorhaben mit seiner exponierten Lage am Ortseingang sehr prominent wahrgenommen wird, sind aus gestalterischer Sicht zudem Werbeanlagen über der Attika nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte eigener Leistung errichtet werden, sodass störende Fremdwerbungen im Eingangsbereich des Ortes ausgeschlossen werden.

## **1.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes**

Aufgrund der Baumaßnahmen ist mit vorübergehenden, baubedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen zu rechnen. Unter Bezug auf § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) ist nur der Gebäude- und der Verkehrssektor betroffen:

Das Bestandsareal im Norden ist bis auf ein abbruchreifes Gebäude und einen Schuppen größtenteils unversiegelt, die bestehenden Stellplätze und Zufahrten im Süden sind bereits versiegelt (Fugenplaster). Das Bauvorhaben zieht eine mäßig hohe Versiegelung durch neue Stellplatzflächen und Zufahrten (TG, Parkdeck und Stellplätze) nach sich.

Durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen (Pflanzungen, Dachbegrünung), Festsetzungen zur Bodenversiegelung, PV-Anlagen auf dem Dach und zum Fassadenmaterial (Obere Geschosse aus Holz und Glas zulässig) wird ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet. Die Entwicklung einer Brachfläche in einem bestehenden Gewerbegebiet und die damit verbundene bereits bestehende Erreichung minimiert zudem den Flächenverbrauch.

Für andere, der in Anlage KSG genannte Sektoren, ist die Bebauungsplanaufstellung in Bezug auf den Klimaschutz nicht relevant.

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; CO2-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 auf einer Gesamtgrundfläche von knapp 2.236 m <sup>2</sup> geschaffen. Hierbei sind Teile des Plangebietes bereits im Bestand genutzt bzw. bebaut.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energieeinsparverordnung EnEV bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO müssen Anlagen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung errichtet und betrieben werden. Die Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Das Gebäude selbst soll in Holz-Hybridbauweise entstehen. Die Versorgung wird durch eine Wärmepumpenanlage geleistet.	
Verkehr	Transport (ziviler inländischer Luftverkehr; Straßenverkehr; Schienenverkehr, inländischer Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport	Die Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über bestehende Straßen und Zufahrten. Lediglich neue Stellplätze und deren Zufahrten werden auf privater Grundstücksfläche ergänzt. Aufgrund der Größe des Vorhabens (ca. 30 neue Arbeitsplätze) ist mit einer als sehr gering zu bewertenden Verkehrs zunahme zu rechnen.	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 einer Bebauung 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 Zusammenhang bebauter Bereiche. Durch die Planungen erfolgt kein direkter Eingriff in bestehende Wald, Acker, Feuchtgebiete oder Grünlandflächen.	durch die Inanspruchnahme einer bereits teilversiegelten Fläche sowie der Mehrfachnutzung der Flächen durch Tiefgarage, Parkdeck und Büronutzung in den Obergeschossen wird vorhandenes Innenentwicklungspotential genutzt. Durch Festsetzungen wird eine Ein- und Durchgrünung des Grundstücks gewährleistet.	

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 9: Bewertungsmatrix zur sektorenübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

## **1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Nachfolgend wird die Zusammenfassung des Umweltberichts wiedergegeben. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbericht selbst zu entnehmen (LARS consult GmbH, Stand 19.01.2026, s. Anlage).

Im Planbereich existieren starke emissionsbedingte Vorbelastungen durch die Lage in einem größeren Gewerbegebiet, die am Geltungsbereich vorbeiführende Bundesstraße B19, die ca. 700 m entfernten Autobahn A7, die angrenzende Bahnlinie sowie die dahinterliegende landwirtschaftlichen Nutzung. Für die Freizeit- und Erholungsfunktion hat der Geltungsbereich selbst sowie der darin geplante Eingriff keine große Bedeutung. Negative Auswirkungen auf immissionsrechtlich sensible Wohnbebauungen sind aufgrund der räumlichen Lage bzw. ausreichenden Abstände zu Immissionsorten ebenfalls nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Gebiete nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie keine EU-rechtlich geschützten Flächen (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im nördlichen Teil des Plangebiets wurden vor Start des Verfahrens sämtliche Gehölze entfernt. Nach Absprache der zuständigen UNB wurde ein Sukzessionsbestand junger Ausprägung sowie zwei Einzelbäume alter Ausprägung als Bestand angenommen.

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung (LARS Consult, 2025) konnten mit Ausnahme eines Gartenbaumläufers, welcher nicht zu den saP-relevanten Arten zählt, keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. Auch ergaben die Gebäudebegehung und die Ausflugskontrollen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zur Verhinderung des potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen erfolgte die Aufstellung eines Reptilienschutzaunes. Der Zaun wurde fachgerecht aufgestellt und unterhalten, weshalb im Geltungsbereich bei keiner Begehung Zauneidechsen festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme „Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten nur von 1. Oktober bis 28. Februar“, kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000 (dGK25) in der geologischen Haupteinheit „Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), würmzeitlich“. Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK 1:25.000) charakterisiert sich der Bodentyp im Plangebiet als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmklies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Es liegen keine Bodenschätzungsdaten für den Geltungsbereich vor, Bewertungen der einzelnen Bodenfunktionen sind daher nicht möglich. Laut Baugrundgutachten ist eine Gründung auf den tragfähigen Moränenablagerungen möglich.

Der Geltungsbereich ist durch die zwei Bestandsgebäude, den Parkplatz und die Zufahrt bereits durch Versiegelung vorbelastet. Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude und Stellplätze haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Wasserversickerung, das Mikroklima und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es liegen keine Oberflächengewässer sowie keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Geltungsbereich. Überschwemmungen im Plangebiet können jedoch aufgrund mangelnder Daten zu Kleingewässern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist außerdem nach aktuellem Kenntnisstand nicht durch Starkregen gefährdet. Der Grundwasserkörper wird hinsichtlich des Zustands und der Menge als „gut“ beurteilt. Von größeren Auswirkungen des projektbedingt verursachten Eingriffs auf das Schutzwasser ist nicht auszugehen.

Das Klima von Kempten wird als warm und gemäßigt beschrieben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,1 °C, der Jahresniederschlag beträgt 1.526 mm. Durch die Lage im Gewerbegebiet und den umliegenden, stark befahrenen Straßen ist eine lufthygienische Vorbelastung gegeben. Die Planung selbst trägt zu keiner weiteren nennenswerten Belastung der Luft oder des Klimas bei.

Die Landschaft des Geltungsbereichs ist ebenfalls durch die örtliche Lage und derer Vorbelastungen bestimmt. Durch eine steile, mit Gehölzen eingewachsene Böschung ist das Gebiet von den Westen schlecht einsehbar, das geplante Gebäude wird jedoch aufgrund seiner Höhe und exponierten Lage trotz vorhandener und geplanter Eingrünung von allen Seiten sichtbar sein. Aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Vorbelastungen und der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung stellt dies jedoch keinen erheblichen zusätzlichen Eingriff dar.

Von der Planung sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale nach BauGB oder BayDSchG betroffen. Durch die Nähe des Plangebiets zu dem Bodendenkmal D-7-8227-0045 - Straße der römischen Kaiserzeit ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, da aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zu o.g. römischer Straße im Bereich des Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Mit der Umsetzung des geplanten Projektes sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle):

<b>Schutzwasser</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering bis mittel	gering
Fläche	gering	gering bis mittel
Boden	gering	gering bis mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering

Landschaft	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	mittel

Tabelle: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), wird jedoch für den vorliegenden Fall entsprechend angepasst. Es ergibt sich, unter Berücksichtigung des Planungsfaktors von 10 %, ein Kompensationsbedarf von 2.807 Wertpunkten. Der Vorhabensträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten, welche von einer anerkannten Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 427 in der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltenhofen stammen (Aktenzeichen: SG 22.2 – 173/1) des Ökokontobetreibers Geiger. Die Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG verfügte seit 16.11.2020 erst über ein betriebseigenes Ökokonto für den Eigenbedarf, ist jedoch seit 2021 vom LFU anerkannter gewerblicher Ökokontobetreiber.

## 1.6 Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	<b>2.236 m<sup>2</sup></b>
Gewerbefläche	1.433 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	630 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	173 m <sup>2</sup>

(alle Angaben verstehen sich als ca. Werte)

## 2 Anlagen

Anlage vom 19.01.2026 – VEP Pläne (Grundrisse, Systemschnitt, Ansichten, Visualisierungen, Freiflächenplan, Lageplan, Schemaschnitte), CM Baumanagement, Oberstaufen

Anlage vom 10.03.2025 – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS Consult GmbH, Memmingen

Anlage vom 20.08.2025 – Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung, LARS Consult GmbH, Memmingen

Anlage vom 19.01.2026 – Umweltbericht, LARS Consult GmbH, Memmingen

Anlage vom 17.10.2000 – Baugrundgutachten, GEO-Consult, Blaichach

Anlage vom 28.05.2025 – Entwässerungsgesuch, IB Klinger, Kempten

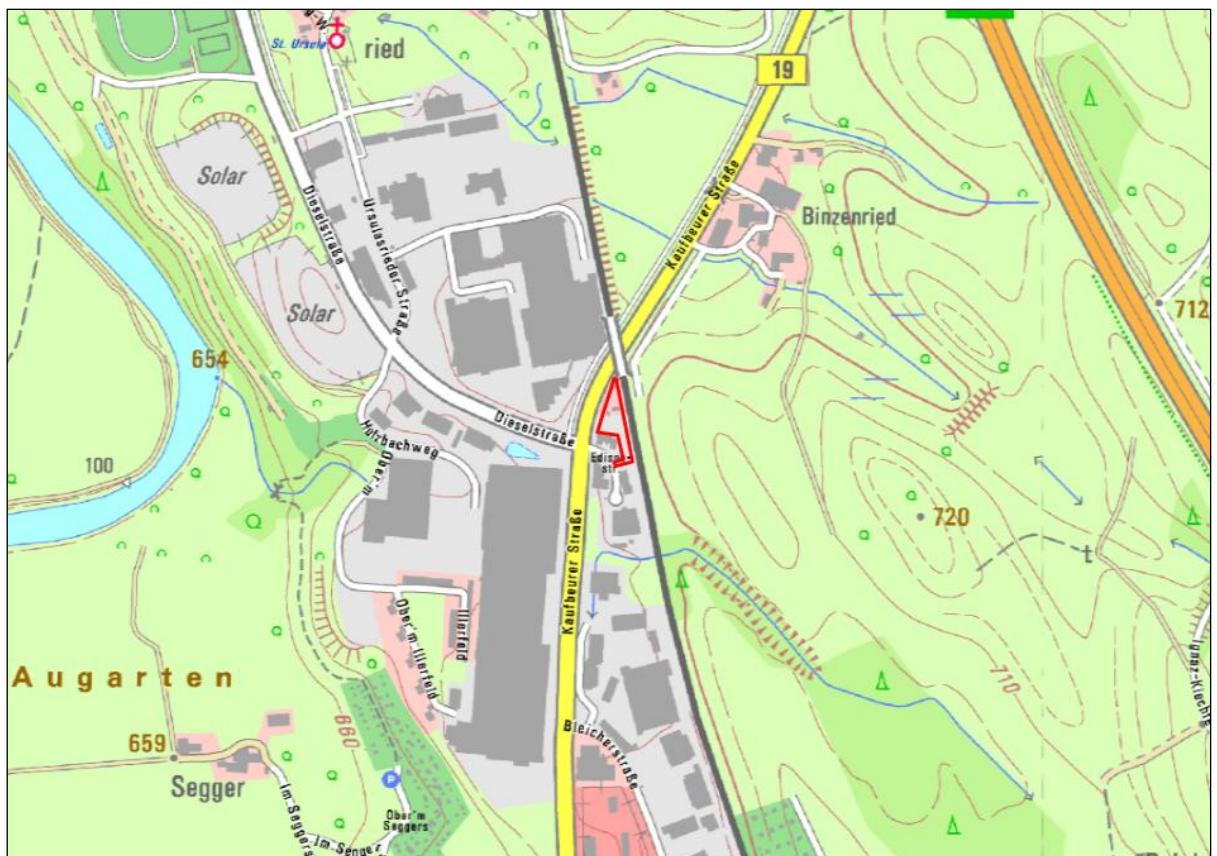
Anlage vom 28.05.2025 – Flächenermittlung, IB Klinger, Kempten

Stadt Kempten

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“

Umweltbericht

Stand: 19.01.2026



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzbachtobel Nord“  
Umweltbericht Stand: 19.01.2026

---

## AUFTRAGGEBER

### Stadt Kempten

Kronenstraße 8

87435 Kempten

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Web: [www.kempten.de](http://www.kempten.de)

Vertreten durch:

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Tim Gaissmaier - B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 19.01.2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Gaissmaier".

Tim Gaissmaier  
B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Ziele und Inhalte der Planung</b>	<b>6</b>
<b>1.2</b>	<b>Angaben zu Standort und Umfang der Planung</b>	<b>7</b>
<b>1.3</b>	<b>Untersuchungsraum</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)</b>	<b>9</b>
<b>2.2</b>	<b>Regionalplan der Region Allgäu (16)</b>	<b>11</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Kempten</b>	<b>13</b>
<b>2.4</b>	<b>Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Kempten</b>	<b>13</b>
<b>2.5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung</b>	<b>14</b>
<b>B</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>16</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzwert Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</b>	<b>17</b>
3.1.1	Bestandssituation	17
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
<b>3.2</b>	<b>Schutzwert Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>19</b>
3.2.1	Bestandssituation	20
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
<b>3.3</b>	<b>Schutzwert Fläche</b>	<b>23</b>
3.3.1	Bestandssituation	24
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	24
<b>3.4</b>	<b>Schutzwert Boden und Geomorphologie</b>	<b>24</b>
3.4.1	Bestandssituation	25
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	26
<b>3.5</b>	<b>Schutzwert Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>27</b>
3.5.1	Bestandssituation	27
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
<b>3.6</b>	<b>Schutzwert Luft und Klima</b>	<b>30</b>
3.6.1	Bestandssituation	30
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	32
<b>3.7</b>	<b>Schutzwert Landschaft</b>	<b>32</b>
3.7.1	Bestandssituation	33

---

3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	35
<b>3.8</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>36</b>
3.8.1	Bestandssituation	36
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	37
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	38
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	38
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	39
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	39
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	41
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>41</b>
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
4.2	Eingriffsregelung	44
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	44
4.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	45
4.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	50
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>50</b>
<b>C</b>	<b>Zusätzliche Angaben zur Planung</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>Methodik und technische Verfahren</b>	<b>51</b>
<b>7</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Bearbeitung</b>	<b>51</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>52</b>
<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>52</b>
<b>10</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>55</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht der Erfassungstermine	21
Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
Tabelle 2:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	48
Tabelle 3:	Ermittlung des Planungsfaktors	49
Tabelle 4:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	54

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets in Kempten	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan Kempten (2024)	13
Abbildung 3:	Ausschnitt Umgebungslärmkartierung 2022 (Quelle: UmweltAtlas Bayern)	18
Abbildung 4:	Auszug aus der Starkregen Gefahrenkarte (100a) der Stadt Kempten, Stand August 2020	29
Abbildung 5:	Klimadiagramm Kempten (Quelle: <a href="https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/kempten-allgaeu-23177/">https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/kempten-allgaeu-23177/</a> )	31
Abbildung 6:	Blick (in Richtung Westen) auf die Bundesstraße B19 und der davor liegenden Böschung mit Gehölzen	33
Abbildung 7:	Blick (in Richtung Süden) auf die Bahngleise	34
Abbildung 8:	Blick (in Richtung Süden) auf die Parkplätze und das gewerblich genutzte Gebäude	34
Abbildung 9:	Blick (in Richtung Norden) auf die zwei bestehenden Gebäude	35
Abbildung 10:	Bestandssituation des Geltungsbereichs gemäß BayKompV	46
Abbildung 11:	Kompensationsfaktoren im Plangebiet	47

## A EINLEITUNG

### 1 Kurzdarstellung der Planung

#### 1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ will die Stadt Kempten das Baurecht für die Errichtung eines Bürogebäudes im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 schaffen.

Ziel ist es, im neuen Bürogebäude ca. 30 Arbeitsplätze für Berater und Verwaltungsmitarbeiter zu schaffen. Die Planung soll die städtebaulich erwünschte gewerbliche Entwicklung sowie die Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung des Standorts unterstützen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt noch kein Baurecht vor. Aufgrund der Topographie und Lage des Grundstücks, muss die Erschließung über das bestehende südlich gelegene Firmengelände verlaufen. In diesem Bereich ist ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden (Nr. 523 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“). Mit Inkrafttreten des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ wird der bisher im Geltungsbereich rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 im Bereich des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und tritt außer Kraft.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,22 ha und liegt im Nordosten der Stadt Kempten innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 4225 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit Fl.-Nr. 4224/1, Gemarkung Kempten (Allgäu).

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 708,50 m.ü.NHN festgesetzt.

Geplant ist ein 3-geschossiges Bürogebäude mit Parkdeck und Tiefgarage. Das Gebäude soll in Holz-Hybridbauweise und mit einem Flachdach errichtet werden. Der Baukörper nimmt mit seiner dreieckigen Grundfläche die Grundstücksumrisse auf. Vor dem Gebäude ist ein Vorplatz mit Stellplätzen aus Rasengittersteinen geplant, von dem man in die Tiefgarage ins Untergeschoß fahren kann. Weitere Stellplätze sollen sich im teilweise offenen Erdgeschoss, das über eine am Gebäude seitliche gelegene Einfahrt zu erreichen ist, befinden. Kennzeichnend für das Gebäude sind die offenen Terrassen am spitze Ende.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltpflichtprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

## **1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung**

Der gegenständliche ca. 0,22 ha große Geltungsbereich liegt innerhalb des Regierungsbezirks Schwaben in der kreisfreien Stadt Kempten und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4225 und 4224/1 (Teilfläche) der Gemarkung Kempten.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt, genauer gesagt über dem Ortsteil Bühl und im Bereich des Gewerbegebiets Dieselstraße (vgl. Abbildung 1).

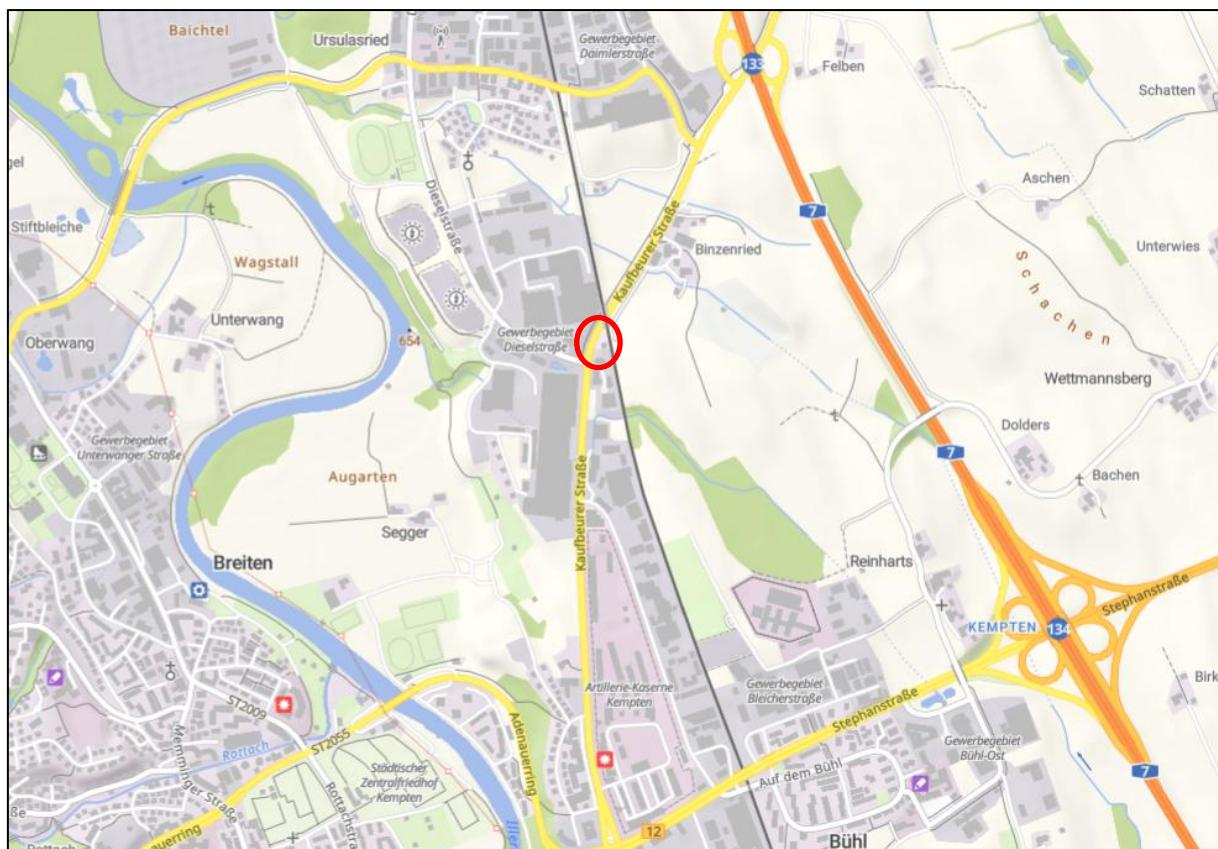


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in Kempten

Es liegt östlich der Iller und westlich der Autobahn A7, zwischen der Bundesstraße B19 und der Bahnlinie Ulm – Kempten. Der Geltungsbereich ist etwa 2,5 km von der Kemptener Innenstadt entfernt und befindet sich auf einer Art Plateau auf etwa 697 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Süden auf 692,5 m ü. NHN ab. Das Plangebiet wird von einer steilen Böschung westlich und östlich des Geltungsbereichs abgegrenzt, südlich grenzt ein gewerblich genutzter Gebäudekomplex sowie die Edisonstraße an.

### **1.3 Untersuchungsraum**

#### **Naturräumliche Gliederung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft des „Alpenvorlands (2)“ in der Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland (D66)“ nach Ssymank und der Naturraum-Einheit „Iller-Vorberge (035)“ nach Meynen/Schmithüsen et al..

#### **Realnutzungen im Planungsraum und seinem Umfeld**

Bei der nördlichen Hälfte des Gebiets handelt es sich um eine unkultivierte Fläche, welche bis vor kurzem mit Gehölzen bedeckt war. Diese wurden vollständig (inkl. Wurzelwerk) entfernt. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein zweistöckiges Gebäude (ehemaliges Bahnwärterhäuschen) und ein baufälliger Schuppen. Im Plangebiet mittig liegt ein kleines Rasenstück sowie ein Parkplatz, welcher sich bis an den südlichen Rand des Geltungsbereichs zieht und hier auf die Zufahrt des Geländes trifft. Ein gewerblich genutztes Gebäude schließt südwestlich direkt an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereichs sind an der parallel verlaufenden Böschung junge Eichen und Haselnusssträucher vorhanden. Die Bundesstraße 19 (Kaufbeurerstraße) schließt wiederum westlich an diese Böschung an, dahinter liegen weitere Gewerbegebiete. Südlich des gewerblich genutzten Gebäudekomplexes liegt die „Edisonstraße“, dahinter befinden sich ebenfalls weitere Gewerbegebiete. Im Osten, nach einer Böschung, führen die Gleisanlagen der Bahnlinie Ulm – Kempten am Plangebiet entlang. Südöstlich, auf Höhe des Parkplatzes, befinden sich des Weiteren einige Bäume. Hinter den Bahngleisen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und etwa 700 m in östliche Richtung verläuft die Autobahn A7.

#### **Verkehrliche Erschließung des Plangebietes**

Erschlossen wird das Gebiet über die Edisonstraße und den vom Plangebiet südlich gelegenen, bestehenden Parkplatz und dessen Zufahrt, welche für diesen Zweck ertüchtigt werden soll. Das geplante Bauvorhaben ist über die Bundesstraße B19 lokal, regional und überregional gut verkehrlich angegeschlossen. Die Bundesstraße führt südlich in Richtung Innenstadt, in ca. 900 m nordöstlicher Richtung befindet sich die Auffahrt auf die Autobahn A7.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in direkter Nähe befinden sich keine nach dem EU- oder nationalen Recht geschützten Flächen. Vorhandene Schutzgebiete der Region befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Vorhabensgebiet, sodass durch die vorliegende Planung keine projektbedingten Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete zu erwarten sind. Auch liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Iller“, welches in etwa 300 m westlicher Richtung beginnt.

### **Gewässer**

Es liegen keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebiets. Das nächstgelegene größere Fließgewässer ist die Iller, sie befindet sich ca. 550 m westlich des Geltungsbereichs. Etwa 100 m südlich verläuft außerdem der Holzbach, ein teilweise verrohrtes Gewässer 3. Ordnung.

### **Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler und sind auch nicht zu erwarten. Sollten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

### **Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen**

Laut einer fachtechnischen Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 15.09.2023 liegen innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.

## **2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)**

Die Stadt Kempten (Allgäu) wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern vom Juni 2023 als Oberzentrum eingestuft. Die Umgebung der Stadt wird dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen zugeordnet. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung aufgeführt.

#### **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**

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

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

### **Nachhaltige Raumentwicklung**

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

### **Funktion der Zentralen Orte**

(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

### **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte**

(G) Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.

#### **Oberzentren**

(G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilläume langfristig befördern.

(G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilläumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

### **Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten 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.

### **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

## Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

## Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

## Fazit

Durch die Schaffung von Baurecht für den Neubau eines Bürogebäudes für ein lokales Dienstleistungsunternehmen, kann die Sicherung von Arbeitsplätzen und eine Weiterentwicklung der Wirtschaft in der Stadt Kempten gewährleistet werden. Das wirkt sich auch auf die Erhaltung der Wirtschaftskraft positiv aus. Auch kommt das Vorhaben auf einer bestehenden Brachfläche im vorhandenen Gewerbegebiet dem Grundsatz der integrierten Siedlungsentwicklung, dem Ziel der Innenentwicklung und dem Anbindegebot nach.

Die gegenständliche Planung orientiert sich daher an den Zielen und Grundsätzen des bayerischen Landesentwicklungsprogramms und trägt mit ihren Festsetzungen und Vorgaben zur Erreichung dieser landesplanerischen Vorgaben bei.

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß dem Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2024 ist die Stadt Kempten ein Oberzentrum. Kempten bildet einen Knotenpunkt einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse. Die Nord-Süd-Achse verläuft von Memmingen über Kempten nach Füssen (BAB 7), die West-Ost-Achse von Lindau über Kempten Richtung Marktoberdorf. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt.

### I Allgemeine Ziele und Grundsätze

(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.

### II Raumstruktur

#### 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilläume

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

## II Wirtschaft

### 1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

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

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

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

## V Siedlungswesen

### 1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

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

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größerer Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

## Fazit

Mit dem geplanten Vorhaben des Neubaus eines Bürogebäudes wird das Ziel der Stärkung von Gewerbe verfolgt und so die wirtschaftliche Entwicklung der Region gefördert. Auch kommt das Vorhaben auf einer bestehenden Brachfläche im vorhandenen Gewerbegebiet der Forderung nach Nachverdichtung bzw. möglichst geringer zusätzlicher Flächenversiegelung nach.

Die gegenständliche Planung berücksichtigt daher die Vorgaben der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kempten

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kempten (vgl. Abbildung 2), welcher 2024 fortgeschrieben wurde, wird der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich dieser gewerblichen Bauflächen sind Flächen für Bahnstationen und Gehölz und Kleinstrukturen dargestellt. Westlich der Flächen, im Bereich der Böschung, sind Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind zusätzlich als Freihaltezone an der Bundesstraße dargestellt, welche direkt im Anschluss verläuft. Im Bereich der Straße sind außerdem Bodendenkmäler dargestellt. Südlich des Plangebietes sind weitere gewerbliche Bauflächen markiert, die Gebäude sind mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen dargestellt.

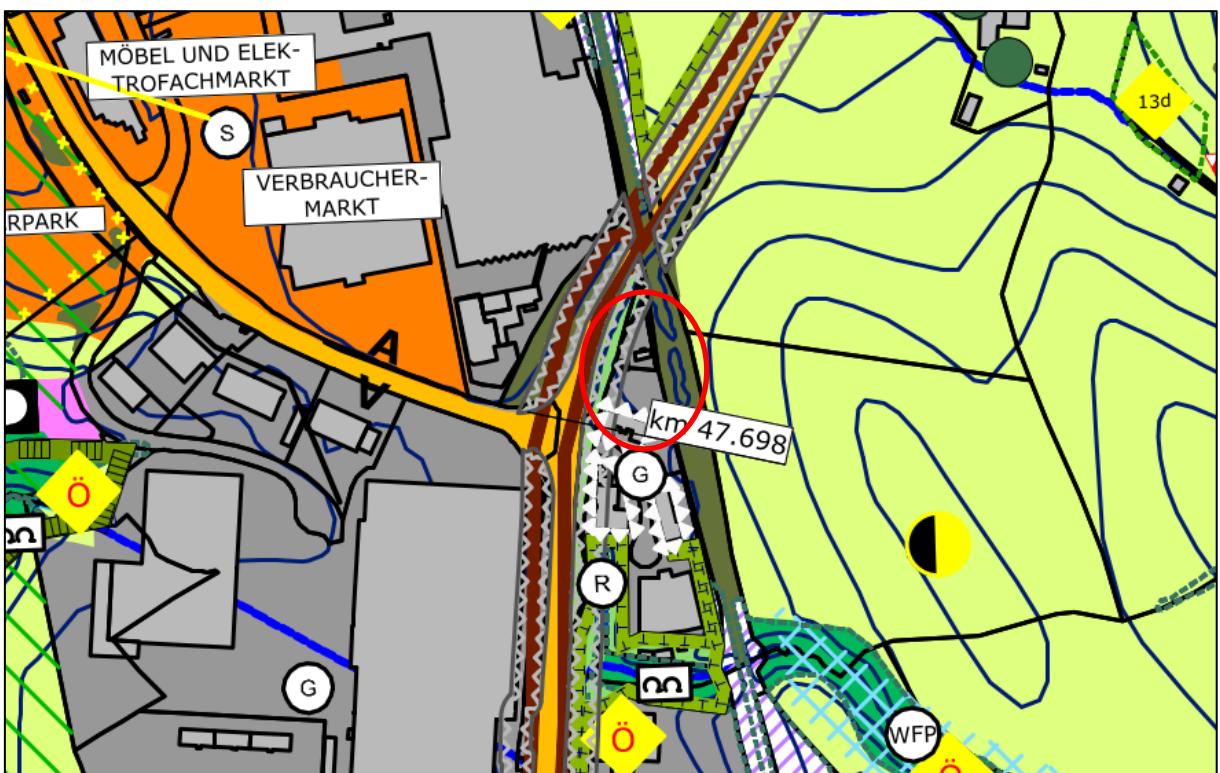


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Kempten (2024)

Da die vorliegende Planung mit der Darstellung im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan übereinstimmt, muss der Flächennutzungsplan nicht angepasst werden, der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan.

## 2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Stadt Kempten

Der Geltungsbereich liegt in der ABSP-Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge“. Das nächste Schwerpunktgebiet des Programms ist das Illertal im Stadtgebiet Kempten. Es liegen keine Flächen- oder Punktnachweise des ABSP innerhalb des Projektgebiets.

## 2.5 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

### Schutgzut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

### Schutgzut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

### Schutgzut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

### Schutgzut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

#### **Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

#### **Schutzgut Luft und Klima**

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

#### **Schutzgut Landschaft**

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

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

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz / Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

## B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

### 3 Bestands situation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsräumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts nach folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

### **3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

#### **3.1.1 Bestands situation**

Kempten (Allgäu) ist eine kreisfreie Stadt mit etwa 72.000 Einwohnern, Tendenz stetig steigend. Sie liegt im bayrischen Regierungsbezirk Schwaben und ist dort nach Augsburg die zweitgrößte Stadt. Die Stadt gilt außerdem als einer der ältesten Deutschlands und ist durch das Vorhandensein zweier Stadtkerne geprägt. Die Landschaftsschutzgebiete Schwabelsberger Weiher, der Rottachtobel, das Betzigauer Moos sowie die Iller liegen innerhalb der Verwaltungsgrenze. Im Jahr 2023 gab es über 350.000 Gästeübernachtungen in Kempten. Auch hier gab es in den letzten Jahren einen deutlichen Zuwachs, mit Ausnahme der von Corona beeinflussten Jahre. Etwa 70.000 der Gäste waren dabei aus dem Ausland. Kempten ist somit eine beliebte Tourismusdestination und bietet unter anderem einige Museen, historische Bauten, viele Veranstaltungen, eine attraktive landschaftliche Umgebung und die räumliche Nähe zu den Alpen.

Das Plangebiet selbst liegt im nordöstlichen Teil der Stadt, innerhalb des Gewerbegebiets Dieselstraße. Durch diese räumliche Lage kommt dem Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung keine große Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion zu. Ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises Oberallgäu führt zwar in weniger als 50 m am Plangebiet vorbei, verläuft jedoch direkt neben der Bundesstraße B19 und ist dementsprechend vorbelastet. Sonstige Freizeitziele oder touristische Attraktionen sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen sind außerdem über 200 m vom Plangebiet entfernt.

#### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen in Form von Lärm und anderen Immissionen bestehen durch die Lage in einem großen Gewerbegebiet und den sich darin befindenden Firmen. Verkehrsbedingte Schadstoffemissionen sowie Lärmbelastungen der beinahe direkt am Geltungsbereich anschließenden Bundesstraße B19 sowie der etwa 700 m entfernten Autobahn A7 sind außerdem vorhanden. Nur wenige Meter weiter östlich verlaufen des Weiteren Bahngleise am Plangebiet vorbei. Auch hierdurch ist eine Belastung durch Lärm gegeben.

Für die Bundesstraße und Autobahn sind amtliche Umgebungslärmkartierungen aus dem Jahr 2022 verfügbar (vgl. Abbildung 3). Auf Höhe des Geltungsbereichs sind entlang der Bundesstraße Lärmschutzeinrichtungen vorhanden. Das Plangebiet ist laut Kartierung dennoch von Lärmeinwirkungen von bis zu 74 dB(A) betroffen. Geruchseinwirkungen sind aus der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzung außerdem möglich.

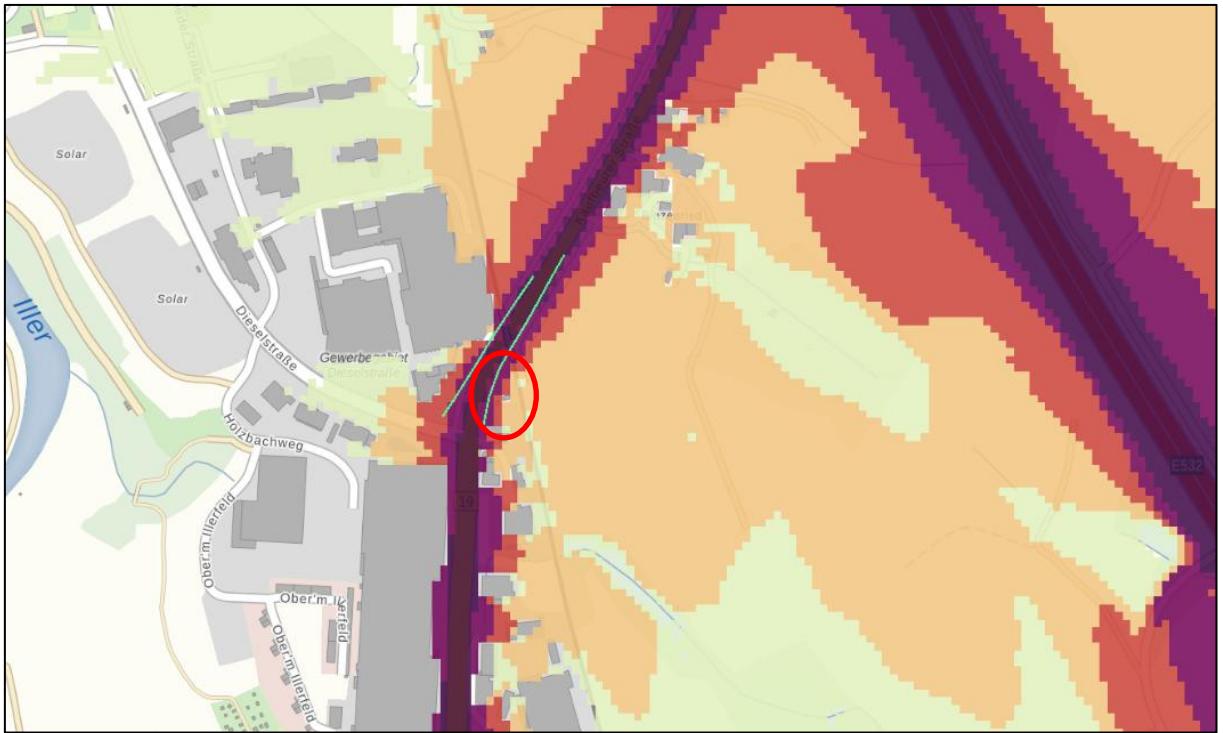


Abbildung 3: Ausschnitt Umgebungslärmkartierung 2022 (Quelle: UmweltAtlas Bayern)

Folgende Verkehrszahlen wurden lt. BYSIS 2023 (durchschnittlich, täglich) im Abschnitt des Gelungsbereichs gemessen:

- Bundesstraße B19 (Kempten Berliner Platz (B12) – Kempten Dieselstraße): 21.831 (Schwerverkehr: 788)
- Bundesstraße B19 (Kempten Dieselstraße – A7 Kempten Leubas (133)): 17.304 (Schwerverkehr: 818)

### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Gewerbe, Verkehr und Landwirtschaft wird die Bestands situation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als „gering“ bewertet.

### **3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Da keine Wohnbebauungen in der Nähe des Plangebiets bestehen und aufgrund der starken Vorbelastung der Umgebung durch Lärm, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als „gering“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die Nutzung des geplanten Gebäudes als Büro, sind nennenswerte zusätzlich entstehende Lärmelastungen unwahrscheinlich. Selbst wenn zusätzliche Lärmelastungen entstehen sollten, wäre aufgrund der Lage und dem damit vorhandenen Abstand zu bestehenden Wohnbebauungen mit keinen negativen Auswirkungen auf diese zu rechnen. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der Nutzung als Bürogebäude, der Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet und der erheblichen Vorbelastung durch die naheliegende Bundesstraße, die Autobahn und den Bahnverkehr als „gering“ eingeschätzt.

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

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die Ergebnisse der Ortsbegehungen / artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

### 3.2.1 Bestands situation

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem finden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Das nächstgelegene, nach nationalem Recht ausgewiesene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Iller“, welches etwa 300 m westlich des Geltungsbereichs beginnt. Im näheren Umfeld des Plangebiets liegen außerdem mehrere amtlich kartierte Biotope. 50 bis 100 m südlich liegt das Biotop „Gehölzbestände am Holzbach“ (KE-1616), direkt daran angrenzend das Biotop „Hecke an der Kaufbeurer Straße beim Holzbachtobel“ (KE-1613). Ca. 75 m nördlich des Planungsraumes befindet sich des Weiteren das Biotop „Gehölzbestände an der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm“ (KE-1607), Weitere amtlich kartierte Biotope liegen in etwas größeren Abständen.

#### Flora

Der nördliche Teil des Plangebiets war bis vor kurzem größtenteils mit Gehölzen bestockt. Die Gehölze wurden jedoch komplett (inkl. Wurzelwerk) entfernt, daher kann keine exakte Aussage über den Bestand und dessen ökologische Wertigkeit getroffen werden. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird daher in diesem Bereich von einem Sukzessionsbestand junger Ausprägung sowie von einer Kirsche und einer Kiefer alter Ausprägung ausgegangen. Dieser Bestand wird dem Biototyp B13 „Stark verbuschte Grünlandbrachen (Verbuschung > 50 %) und initiales Gebüschtstadium“ mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit, bzw. B313 „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (alte Ausprägung)“ mit einer hohen ökologischen Wertigkeit, zugeordnet. Im südlichen Teil, vor dem bestehenden gewerblich genutzten Gebäudekomplex, befindet sich eine kleine Rasenfläche. Westlich und östlich des Geltungsbereichs liegen jeweils steile Böschungen. Auf der westlichen Seite ist diese mit jungen Stiel-eichen und Haselnusssträuchern bedeckt. Die Böschung auf der nordöstlichen Seite ist dagegen größtenteils gehölzfrei. Östlich des Parkplatzes und damit außerhalb des Geltungsbereichs, befinden sich weitere Gehölze in Form von einigen Bäumen und Sträuchern.

#### Fauna

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von LARS consult (2025), inklusive Begehungen vor Ort am 05.03.2025 und 04.04.2025, durchgeführt. Daraus folgend wurden im Zeitraum zwischen dem 23.04.2025 und dem 24.05.2025 zur Erfassung von Brutvögeln und Zauneidechsen insgesamt vier Begehungen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Gebäude auf Gebäudebrüter überprüft und die umliegenden Bereiche zur Erfassung der Zauneidechse abgegangen. Des Weiteren wurde an zwei Terminen im Mai und Juli Ausflugskontrollen für Fledermäuse durchgeführt.

In Tabelle 1 sind die einzelnen Kartiertermine aufgeführt. Alle Kartierungen wurden bei trockenen Witterungsbedingungen, geeigneten Temperaturen, und Windstille bzw. wenig Wind durchgeführt. Die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS Consult, 2025) werden im Anschluss zusammengefasst.

*Tabelle 1: Übersicht der Erfassungstermine*

Datum	Grund der Begehung
23.04.2025	Brutvögel, Zauneidechse
28.04.2025	Brutvögel, Zauneidechse
15.05.2025	Brutvögel, Zauneidechse
24.05.2025	Brutvögel, Zauneidechse
27.05.2025	Ausflugkontrolle Fledermäuse
01.07.2025	Ausflugkontrolle Fledermäuse

### Avifauna

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten, auch aufgrund der vorangegangenen Rodungsarbeiten, nur wenige Vogelarten nachgewiesen werden. Ein Gartenbaumläufer wurde beim Kartiertermin am 15.05. nistmaterialtragend an der Ostfassade des Gebäudes beobachtet, wie er einen Spalt im Dachbereich aufsuchte. Da es sich bei der Art um eine allgemein häufige und lt. Arteninformation des bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht um eine saP-relevante Art handelt, sind bis auf den Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 29. Februar) keine weiteren (Ausgleichs-)Maßnahmen für die Art notwendig.

Weitere Öffnungen und Spalten im Dachbereich waren unbesetzt. Auch eine Nutzung durch Mauersegler wurde am Gebäude nicht festgestellt.

Neben allgemein häufigen, sogenannten Allerweltsvogelarten wie Blaumeise und Zilpzalp, konnte in den angrenzenden Gehölzen auch der Stieglitz beobachtet werden. Aufgrund der nur einmaligen Feststellung der Art ist jedoch nicht von einem Brutrevier auszugehen.

### Reptilien

Zur Verhinderung eines potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen von der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie in den Geltungsbereich wurde im April ein Reptilienschutzaun entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches errichtet. Bei allen vier Kartierdurchgängen konnten keine Zauneidechsen im Geltungsbereich und dessen angrenzenden Bereichen nachgewiesen werden. Lediglich eine Blindschleiche konnte während eines Kartierdurchgangs erfasst werden.

### Fledermäuse

Da das Gebäude im Rahmen der Relevanzbegehung nur von außen betrachtet werden konnte, erfolgte am 04.04.2025 zusätzlich eine Gebäudekontrolle von innen.

Hierbei konnte ein potentieller Zugang in den Dachstuhl auf der Nordseite des Gebäudes festgestellt werden. Es wurde besonders auf Verfärbungen und Kotspuren von Fledermäusen geachtet. Zudem wurden die von außen teils nicht zugänglichen Fensterläden und Verkleidungen von innen durch die Fenster auf Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Dabei konnten keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt werden. Der westseitige Bereich des Dachstuhles konnte aus Sicherheitsgründen (Baufälligkeit) nicht begangen werden. In den einsehbaren Bereichen waren jedoch auch dort keine Verfärbungen oder Kotspuren ersichtlich. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über einen Keller, welcher über ein gekipptes Fenster zugänglich ist. Spuren von Fledermäusen waren dort nicht vorhanden, zudem erscheint eine Nutzung des Kellers als Quartier aufgrund der bodennahen Öffnung mit davor gelagerten Steinplatten als unwahrscheinlich.

Bei beiden Ausflugskontrollen konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Im Geltungsbereich wurden 30 Rufkontakte der Zwergfledermaus, 2 der Gattung Myotis und 15 Nyctaloid-Rufkontakte, darunter Rufe des Großen Abendseglers, aufgezeichnet. Diese Tiere nutzen den Geltungsbereich als Nahrungshabitat bzw. Durchfliegen das Gebiet nur auf dem Weg zu ihren Nahrungsgründen. Aufgrund des Fehlens bedeutsamer Leitstrukturen und der geringen Größe des Plangebietes handelt es sich jedoch nicht um ein essentielles Nahrungshabitat. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch das gegenständliche Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

### **Bewertung**

Aufgrund der ursprünglich vorhandenen Flora und der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, wird der Bestand des Schutzwerts Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Plangebiet als „gering bis mittel“ bewertet.

## **3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauarbeiten kann es im Geltungsbereich und den angrenzenden Beständen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie dem Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen.

Im Zuge der Baufeldfreimachung wurden bereits alle Gehölze im nördlichen Teil des Geltungsbereichs entfernt. Sollten dennoch weitere Gehölze im Umfeld entfernt werden sowie beim Abriss der Gebäude, muss die Bauzeitenregelung (Entfernung der Bäume und Sträucher sowie Abrissarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeit, das heißt zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar) beachtet werden. So können negative Auswirkungen auf gehölz- und gebäudebrütende Vogelarten ausgeschlossen werden.

Da bei den artenschutzrechtlichen Untersuchungen keine planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich festgestellt wurden und die entfernten Gehölze ursprünglich größtenteils eine mittlere ökologische Wertigkeit aufwiesen, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit „gering bis mittel“ bewertet.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die dauerhaften Überbauungen und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Im Zuge der Bebauung werden im Plangebiet mehrere Bäume sowie eine Hecke in Richtung Osten gepflanzt. Durch die Überbauung gehen keine Habitate von Zauneidechsen, Fledermäusen oder von saP-relevanten gebäudebrütenden Vögeln verloren.

### **Artenschutzrechtliches Fazit**

Bei den Brutvogelerfassungen konnten mit Ausnahme eines Gartenbaumläufers keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. Auch ergaben die Gebäudebegehung und die Ausflugskontrollen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zur Verhinderung des potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen erfolgte die Aufstellung eines Reptilienschutzaunes. Der Zaun wurde fachgerecht aufgestellt und unterhalten, weshalb im Geltungsbereich bei keiner Begehung Zauneidechsen festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der unten genannten Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vermeidungsmaßnahme - Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten nur von 1. 10. bis 28. 02.:

Die Rodungen von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das anfallende Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit „gering“ bewertet.

### **3.3 Schutzgut Fläche**

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

### **3.3.1 Bestands situation**

Der nördliche Teil des Plangebiets ist größtenteils unversiegelt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind jedoch auch Vorbelastungen durch Versiegelung im Bereich des ehemaligen Bahnwärterhäuschens, der Hütte und des Parkplatzes mit Zufahrt vorhanden.

#### **Bewertung**

Da täglich große Flächen in Bayern versiegelt werden, das Plangebiet jedoch relativ klein ist, teilweise durch Versiegelung vorbelastet ist und innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets liegt, erhält das Schutzgut Fläche im Bestand eine „mittlere“ Bewertung.

### **3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit kurzzeitig umgenutzt. Da die Baufelder auf der Ebene der Bebauungspläne noch nicht bekannt sind, können diese flächenmäßig auch nicht bilanziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arbeitsfelder überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen werden. Aufgrund der temporären Inanspruchnahme der Fläche werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering“ bewertet.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderrouten und die Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen zu nennen. Durch die Festlegung einer GRZ und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich der Park- und Stellplätze, wird die Vollversiegelung im Plangebiet möglichst gering gehalten.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund des unumkehrbaren Flächenverbrauchs, der jedoch eher geringen Größe des Plangebiets, der Nachverdichtung und unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen als „gering bis mittel“ bewertet.

## **3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie**

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsge setz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als

Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Gewerbegebiete zu achten.

Böden sind Träger der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG (Bundesbodenutzungsgesetz). Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Daher sind die Bodenfunktionen bei räumlichen Planungen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des BAYERISCHEN LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ (2003) zu erfassen und zu bewerten. Die relevanten Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Ertragsfunktion)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation (Lebensraumfunktion)
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Filter- und Pufferfunktion)
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)

Da das Gebiet innerhalb einer Siedlungsgrenze liegt und nicht landwirtschaftlich genutzt wird, liegen keine Daten zur Bodenschätzung vor. Daher können die einzelnen Bodenfunktionen nicht erfasst und bewertet werden. Die Bewertung erfolgt deshalb verbal-argumentativ und beruht hauptsächlich auf dem bereits erstellten Baugrundgutachten sowie den Daten von Geoinformationssystemen.

### 3.4.1 Bestands situation

Das Plangebiet befindet sich nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000 (dGK25) in der geologischen Haupteinheit „Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), würmzeitlich“. Diese Einheit wird wie folgend beschrieben: Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK 1:25.000) charakterisiert sich der Bodentyp im Plangebiet als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkliese (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Die ca. 0,22 ha große Fläche des Geltungsbereichs ist durch Versiegelung vorbelastet. Die Versiegelung liegt im Bereich der zwei Gebäude und des Parkplatzes mitsamt Zufahrt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen vollumfänglich verloren.

Für den Geltungsbereich wurde im Jahr 2000 von dem Unternehmen GEO-CONSULT Sauter + Stüber GmbH ein Baugrundgutachten erstellt. Bei den Bohrungen wurden Deckschichten bis 1,2 m, welche sich als sandiger, kiesiger Schluff mit schwankenden Konsistenzen von weich bis halbfest sowie Auffüllmaterial in Ausbildung als sandiger, schluffiger, schwach steiniger Kies (Ziegelreste) mit lockerer Lagerung herausstellten, erkundet. Die Rammsondierungen zeigten in einer Tiefe von maximal 2,4 m Deckschichten, welche eine bereichsweise sehr weiche Konsistenz bzw. lockere Lagerung haben. Die

Mächtigkeit der Deckschichten schwankt zwischen 0,9 und 2,4 m. Durch die weiche Konsistenz bzw. lockere Lagerung im Mittel sind sie nur gering tragfähig und damit stark kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering bis mittel wasserdurchlässig. Das Auffüllmaterial ist bei der lockeren Lagerung ebenfalls gering tragfähig und damit stark kompressibel, gering bis mittel wasser- und frostempfindlich sowie mittel bis stark wasserdurchlässig.

Unterhalb der Deckschichten wurden Moränenablagerungen in Form von sandigem, steinigem Kies-Schluff-Gemisch gefunden. Sie haben eine halbfeste Konsistenz und sind daher sehr gut tragfähig und gering kompressibel. Die Schichten sind außerdem stark frost- sowie wasserempfindlich und gering wasserdurchlässig. Laut Baugrundachten ist eine Gründung hier möglich.

Es wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser gefunden. Aufgrund der relativen Hochlage des Geländes zur Umgebung ist nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Laut einer fachtechnischen Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 15.09.2023, welche sich auf eine historische Erkundung vom Jahr 1999 sowie der Auskunft der Stadt Kempten beruft, liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.

### **Bewertung**

Da keine Bodenschätzungsdaten für den Geltungsbereich zur Verfügung stehen, können die Bodenfunktionen nicht im Einzelnen bewertet werden. Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Boden im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch Versiegelung / Auffüllung, der räumlichen Lage und der insgesamt eher geringen Größe eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

## **3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung des Erdaushubs und Verdichtung zu nennen.

Die temporäre Inanspruchnahme von bislang ungestörten Bodenverhältnissen für die Einrichtung von Baustraßen, Lagerflächen etc. wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „gering“ bewertet werden.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die anlagebedingte Versiegelung und Überbauung der Böden führt meist zu einem vollständigen Verlust der Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion für Niederschläge, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt volumnäßig aber nur für die versiegelten Flächenanteile, welche im Geltungsbereich vor allem das geplante Bürogebäude und die Zufahrt betrifft. Aber auch auf den teilversiegelten Böden im Bereich der Stellplätze werden die Bodenfunktionen durch Verdichtungen und eine Verringerung der Luft- und Feldkapazität beeinträchtigt. Wesentliche Folge der Überbauung ist ein verringelter Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre und der Pedosphäre.

Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des Nährstoffhaushaltes führt.

Zusätzlich können die geplanten Stell- und Parkplätze als potentielle Gefahr für das Schutzgut Boden angesehen werden, falls zum Beispiel ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte. Dies kann zu einer lokalen Verunreinigung der Böden und damit einhergehender Beeinträchtigung der Bodenlebewesen führen.

Da es sich bei der Versiegelung / Überbauung um eine eher kleine Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt und die Fläche teilweise schon durch Versiegelung vorbelastet ist, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „gering bis mittel“ zu bewerten.

### **3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

Nach der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind alle Mitgliedsstaaten der EU verpflichtet bis spätestens 2027 alle Oberflächengewässer in einen „guten ökologischen“ und „guten chemischen Zustand“ zu bringen. Für das Grundwasser ist ein „guter mengenmäßiger“ und „guter chemischer Zustand“ zu erreichen.

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydro-morphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Für oberirdische Gewässer gilt gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetz, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und dass analog der WRRL ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden soll. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keine Stoffeinträge (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser und in Oberflächengewässer einzubringen.

#### **3.5.1 Bestands situation**

##### **Oberflächengewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene größere Gewässer ist die Iller, welche ca. 550 m westlich des Plangebiets verläuft. Die Iller ist ein Gewässer 1. Ordnung (Landesgewässer). Auf Höhe des Plangebiets weist sie eine ökologische Gesamtbewertung von 5 (stark verändert) bzw. 4 (deutlich verändert) auf. Etwa 100 m südlich verläuft außerdem der zum Teil verrohrte Holzbach, ein Gewässer 3. Ordnung. Er mündet etwa auf Höhe des Plangebiets in die Iller.

Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub> betreffen das Plangebiet nicht und befinden sich ca. 450 m westlich, im Bereich der Iller. Zu beachten ist

hierbei, dass Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche nur dann veröffentlicht werden können, wenn sie rechnerisch ermittelt und digital an das LfU übermittelt wurden. Da für kleinere Gewässer diese Daten oftmals nicht vorliegen, können Überschwemmungen demnach nicht ausgeschlossen werden, nur weil sie nicht in ebensolchen Gebieten liegen.

### **Grundwasser**

Das Plangebiet gehört laut hydrogeologischen Karte 1:100.000 (dHK100) zur hydrogeologischen Einheit „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“. Das Gestein wird als Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen beschrieben, welches i.d.R. ein hohes Filtervermögen aufweist.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) „Moränenland - Dietmannsried (Grundwasser)“. Laut UmweltAtlas Bayern wird der chemische GWK-Zustand, die Belastung hinsichtlich der Komponenten Nitrat und PSM (Pflanzenschutzmittel), mit „gut“ bewertet. Auch hinsichtlich der Menge wird der Zustand des GWK mit „gut“ bewertet. Demnach liegen keine wesentlichen Vorbelastungen des Grundwassers im Untersuchungsgebiet vor, so dass damit die Umweltziele gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf die Parameter Menge und Chemie bereits erreicht sind. Es sind deshalb keine Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwassersituation zur Zielerreichung nach 2021 vorgesehen.

Laut dem Bodengrundgutachten aus dem Jahr 2000 wurde bei den Bohrungen kein Grundwasser gefunden. Aufgrund der relativen Hochlage des Geländes zur Umgebung ist nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Die vorhandenen Deckschichten sind gering bis mittel, das Auffüllmaterial mittel bis stark und die darunterliegenden Moränenablagerungen gering wasser-durchlässig.

Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

### **Starkregen Gefahrenkarte der Stadt Kempten**

Laut Starkregen Gefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020, ist das Planungsgebiet nicht durch Starkregen gefährdet (vgl. Abbildung 4).



Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte (100a) der Stadt Kempten, Stand August 2020

### Bewertung

Insgesamt wird die Bestandssituation des Schutzguts Wasser im Planungsraum mit „gering bis mittel“ bewertet, da keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen und das Gebiet nicht durch Starkregen gefährdet ist, jedoch Zustand und Menge des GWK gemäß WRRL mit gut bewertet werden.

### 3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Potentielle Verunreinigungen der in der Nähe liegenden Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet auszuschließen.

Im Zuge der Bauarbeiten werden die grundwasserschützenden Deckschichten und damit die Filter- und Pufferwirkung der Böden verringert, so dass sich die Wahrscheinlichkeit von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser tendenziell erhöht. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert, so dass abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen (z. B. Leckagen) die baubedingten Wirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer insgesamt als „gering“ einzustufen sind.

## Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Als grundsätzliche mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkung bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Flächenversiegelung sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse, wie bspw. Qualität und Fließrichtung, durch die geplanten Baukörper zu nennen. Das Bauvorhaben könnte sich in erster Linie durch eine verringerte Versickerungsfähigkeit infolge der Versiegelung bzw. Überbauung auswirken. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Bei der Grundwasserneubildungsrate ist eine leichte Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation in Folge der großflächigen Versiegelungen nicht gänzlich auszuschließen, ist aber aufgrund der Kleinflächigkeit der vollversiegelten Flächenanteile und den geplanten Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung eher unwahrscheinlich. Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

Einträge ins Grundwasser sind grundsätzlich durch Leckagen auf den geplanten Stellplätzen möglich. Da die geplante Bebauung als Bürogebäude genutzt werden soll, ist aufgrund dieser gewerblichen Nutzung mit keinen besonderen Gefahren für das Grundwasser zu rechnen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher insgesamt als „gering bis mittel“ zu beurteilen.

## 3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltlufttentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

### 3.6.1 Bestandssituation

Das Klima von Kempten wird als warm und gemäßigt beschrieben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,1 °C, der Jahresniederschlag beträgt 1.526 mm (vgl. Abbildung 5).

Im Februar fällt im Schnitt mit 97 mm am wenigsten Niederschlag. Der Juli ist mit durchschnittlich 166 mm der niederschlagsreichste Monat des Jahres und mit durchschnittlichen Temperaturen von 16,3 °C auch der wärmste. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit -2,6 °C im Mittel der Januar. Im November wird mit 83 % die höchste relative Luftfeuchtigkeit gemessen, die niedrigste im April mit 73 %.

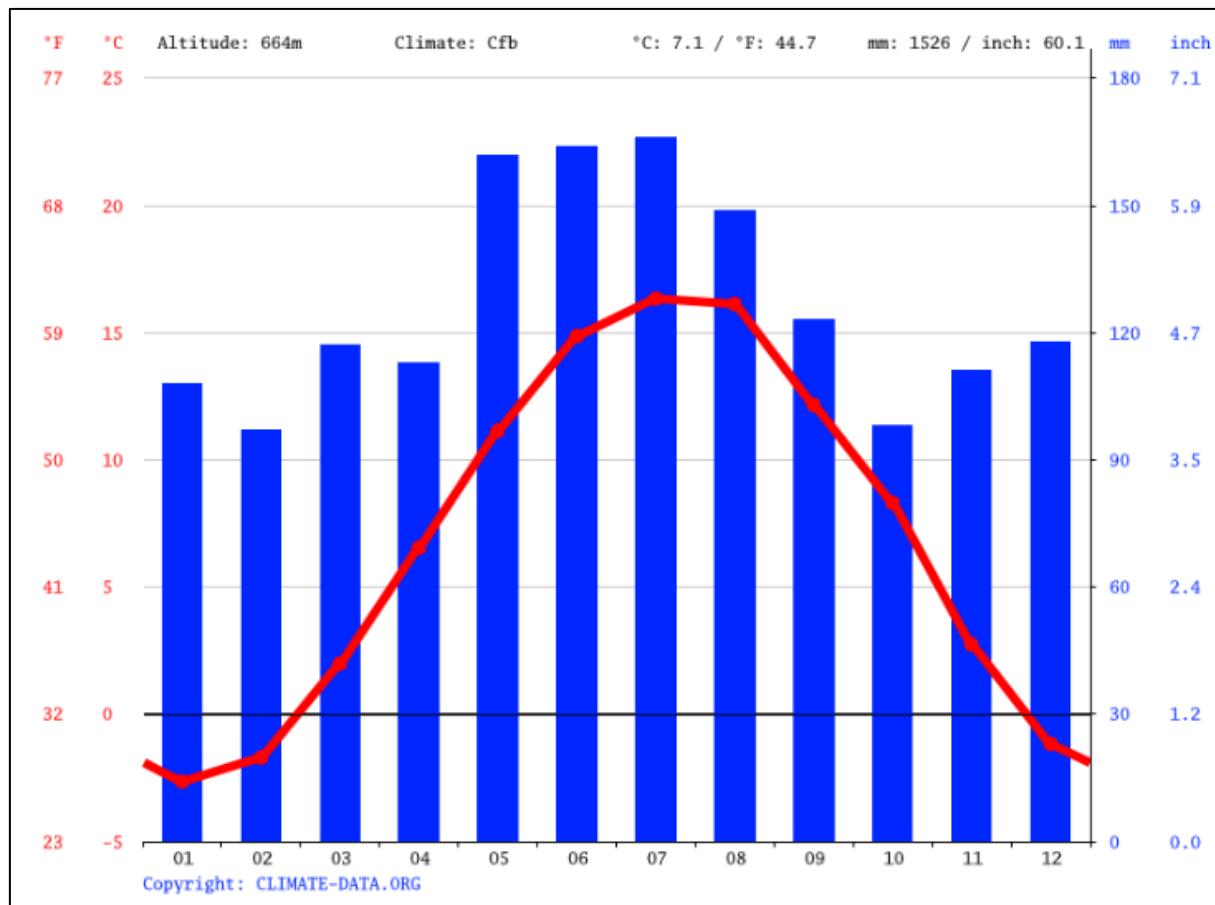


Abbildung 5: Klimadiagramm Kempten (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/kempten-allgaeu-23177/>)

Im Geltungsbereich liegen keine Wälder, die eine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen. Die Fläche kann zwar aufgrund des Anteils an unversiegelter Fläche als Kaltluftentstehungsfläche eingeordnet werden, sie besitzt jedoch keine relevante siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind starke Schadstoffvorbelastungen zu erwarten. Diese sind vor allem durch die Lage in einem großen Gewerbegebiet und der unmittelbaren Nähe zu der Bundesstraße B19 sowie der Autobahn A7 vorhanden. Da östlich des Plangebiets eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, ist auch dadurch von einer gewissen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

### Bewertung

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet aufgrund der starken Vorbelastung eine „geringe“ Bedeutung zu.

### **3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzbau Klima werden aufgrund der geringen Eingriffsgröße und der temporären Dauer als „gering“ eingestuft.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern.

Die geplante Nutzung als Bürogebäude wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. des projektbedingt verursachten Verkehrs) keine relevanten Schadstoff- und Treibhausgasemissionen gegenüber dem Ist-Zustand auftreten werden. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen. Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzbau Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (grünordnerisches Konzept), als „gering“ einzustufen.

## **3.7 Schutzbau Landschaft**

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

### 3.7.1 Bestands situation

Kempten liegt im Oberallgäu und damit im Voralpenraum. Die Innenstadt ist durch viele historische Gebäude geprägt. Außerdem zieht sich der Fluss Iller durch Kempten. Die Iller ist im Bereich der Stadt ein Landschaftsschutzgebiet. Mit dem „Schwabsberger Weiher“, „Rottachtobel“ und „Betzigauer Moos“ liegen weitere Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Kemptener Gemeindegrenze. Die Landschaft um die Stadt ist hügelig und durch Grünland, Seen, Wälder und das Bergpanorama der Alpen geprägt.

Die Umgebung des Geltungsbereichs hingegen ist aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebiets durch gewerbliche Bebauungen, vielbefahrene Verkehrswege und die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Bahngleise geprägt. Östlich des Planbereichs, hinter den Bahngleisen, befinden sich zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst ist ein spitz zulaufendes Baugrundstück, welches im Gegensatz zu der westlich angrenzenden Bundesstraße B19 sowie der östlich verlaufenden Bahnlinie topographisch erhöht, wie auf einer Art Plateau liegt. Der Bereich ist von außen aufgrund der steilen Böschung und den dort wachsenden Gehölzen (vgl. Abbildung 6) von der Bundesstraße, zumindest zur belaubten Jahreszeit, kaum einsehbar. Die östlich verlaufenden Bahngleise liegen höher als die Straße und zusätzlich ist die Böschung kaum bewachsen, sodass von hier eine bessere Einsehbarkeit gegeben ist (vgl. Abbildung 7). Der nördliche Teil des Geltungsbereichs war bis vor kurzem beinahe vollständig von Gehölzen eingewachsen. Es wird dabei von einem Sukzessionsbestand junger Ausprägung sowie einer Kirsche und einer Kiefer alter Ausprägung ausgegangen. Diese Gehölze werden als Bestand angenommen und werten das Landschaftsbild des Plangebiets selbst auf. Die Parkplatzflächen im Süden (vgl. Abbildung 8) sowie das baufällige Häuschen und der Schuppen (vgl. Abbildung 9) tragen dagegen zu keiner Wertsteigerung des Landschaftsbilds vor Ort bei.



Abbildung 6: Blick (in Richtung Westen) auf die Bundesstraße B19 und der davor liegenden Böschung mit Gehölzen



Abbildung 7: Blick (in Richtung Süden) auf die Bahngleise



Abbildung 8: Blick (in Richtung Süden) auf die Parkplätze und das gewerblich genutzte Gebäude



Abbildung 9: Blick (in Richtung Norden) auf die zwei bestehenden Gebäude

### Bewertung

Insgesamt kommt dem Eingriffsbereich im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und den damit einhergehenden Vorbelastungen, den jedoch als Bestand angenommen Gehölzen im Plangebiet und der „Ortsrandlage“ eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

### 3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z. B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffs-schwere. Folglich werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut als „gering“ eingestuft.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu dem neuen Baukörper. Eine maßgeblich erhöhte Fernwirkung im Vergleich zur bisherigen Bestands situation ist zu erwarten, da sich das geplante Gebäude deutlich von der jetzigen Nutzung unterscheidet. Die Einsehbarkeit ist dabei vor allem von den umliegenden Straßen, insbesondere der Bundesstraße B19, den nahegelegenen gewerbl. genutzten Flächen und den östlich verlaufenden Bahngleisen gegeben. In den laubtragenden Monaten wird die Sicht auf das Plangebiet bzw. das geplante Gebäude durch die bereits bestehenden Gehölze an der westlich gelegenen Böschung teilweise eingeschränkt, durch die Höhe des Gebäudes jedoch nur in bedingtem Maße. Um eine Eingrünung des Gebietes zu erreichen, wird außerdem für die aktuell offene Seite Richtung Bahn anlage eine Heckenpflanzung im gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzt. Die Hecke wird die Sicht aus Osten auf die geplante Bebauung zumindest einschränken.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der dadurch insgesamt eher geringen Wertigkeit des Landschaftsbilds und unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen, werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als „gering bis mittel“ eingestuft.

### 3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

#### 3.8.1 Bestands situation

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das nächstgelegene Bodendenkmal ist eine „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-8227-0045) und verläuft etwa 20 m westlich des Plangebiets. Es liegen keine Baudenkmäler im unmittelbaren Umfeld. Allgemein ist Art. 8 DSchG zu beachten.

Als vorhandene Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs sind die zwei Bestandsgebäude in Form eines alten Bahnwärterhäuschens und eines Schuppens sowie der vorhandene Parkplatz zu nennen.

#### Bewertung

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes der Kultur- und Sachgüter im Plangebiet aufgrund der Nähe zu dem Bodendenkmal D-7-8227-0045 mit „mittel“ bewertet.

### **3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Umfeld römischer Straßen ist regelhaft mit begleitenden Gräben und Materialentnahmegruben sowie in Einzelfällen mit Bestattungen und Gebäuden zu rechnen. Diese können über den Bereich des bekannten Bodendenkmals hinaus in die unmittelbare Umgebung ausgreifen. Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zu o.g. römischer Straße im Bereich des Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.

Zwar werden die zwei Bestandsgebäude abgerissen, durch den Bau des Bürogebäudes wird jedoch ein deutlich höherer Wert als Sachgut geschaffen.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher als „mittel“ einzustufen.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie das Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden jedoch nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch das Schutzgut Wasser und die Grundwasserneubildung. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst gering gehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch dem Schutzgut Wasser zu Gute kommt. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wirken sich auch auf die Erholungsfunktion aus, was dem Schutzgut Mensch zugeordnet wird. Die Beeinträchtigungen können durch grünordnerische Maßnahmen abgeschwächt werden, was wiederum beiden Schutzgütern und auch dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zu Gute kommt.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ „geringer“ Intensität.

### **3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben**

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.“

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Be lange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...].“

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert auch diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

### **3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Anbringung von Photovoltaikmodulen/ Solarthermieanlagen an der Fassade bzw. auf dem Flachdach des Gebäudes ist geplant. Folgendes wird diesbezüglich im Bebauungsplan festgesetzt:

Auf Dachflächen und Fassaden sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in regelmäßiger Verteilung zulässig. Auf Fassaden müssen die Anlagen parallel zu den übrigen Fassadenelementen ausgerichtet werden und dürfen die Fassadenkante nicht überragen. Auf Flachdächern sind aufgeständerte

Module bis zu einer Höhe, OK Dachhaut bis OK Modul, von maximal 1,40 m zulässig. Auf Hauptgebäuden muss der Abstand von Außenkante Modul zu Außenkante Attika mindestens 0,6 m betragen. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

### **3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um die Errichtung eines Bürogebäudes handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (VerpackV) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der ggf. bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

### **3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

#### **Erdbeben**

Der Planungsraum liegt in keinem erdbebengefährdeten Gebiet und Erdbeben sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z. B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen.

#### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Risiken ergeben sich auch aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen, Starkregen und Hochwassergefahren, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

## Brände

Die Gefahr eines Brandereignisses, das zum Beispiel durch einen Blitzeinschlag, einen technischen Defekt oder menschliches Fehlverhalten verursacht wird, kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gilt:

*„Bauliche Anlagen sind so anzurichten, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“*

Aufgrund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei dem Neubau die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch Brandereignisse deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr in nur ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet.

## Hochwasserrisiken

Der Geltungsbereich und sein weiteres Umfeld liegt in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie nicht in den Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>. Das Plangebiet befindet sich außerdem nicht in einem wassersensiblen Bereich. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegenen HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>-Hochwassergefahrenflächen im Bereich der Iller in ca. 450 m westlicher Richtung. Zu beachten ist hierbei, dass Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche nur dann veröffentlicht werden können, wenn sie rechnerisch ermittelt und digital an das LfU übermittelt wurden. Da für kleinere Gewässer diese Daten oftmals nicht vorliegen, können Überschwemmungen demnach nicht ausgeschlossen werden, nur weil sie nicht in ebensolchen Gebieten liegen. Laut Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten (2020) ist das Planungsgebiet nicht durch Starkregen gefährdet.

## Verunreinigungen von Oberflächengewässern und Grundwasser

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können Parkplatz- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. Wie in Kap. 3.4 dargestellt, ist das Grundwasser aufgrund des eher größeren Grundwasserflurabstandes und den gering wasserdurchlässigen Schichten der Moräne nicht besonders anfällig für Stoffeinträge. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretende Schadstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

## Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen

Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle, auch durch Lieferverkehr natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

### **3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich im Süden weiterhin als Parkplatz für das bestehende gewerblich genutzte Gebäude fungiert. Der nördliche Teil des Plangebiets würde hingegen weiterhin eine ungenützte, brachgefallene Fläche bleiben. Die beiden baufälligen Gebäude blieben bestehen und der Bereich um diese Gebäude bliebe weiterhin als Lebensraum für Flora und Fauna erhalten. Die Bodenfunktionen der unversiegelten Fläche im Geltungsbereich würden ebenfalls erhalten bleiben.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulisserwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes</li><li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen</li><li>- Mögliche Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten</li><li>- Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften</li></ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Innerhalb der Flächen sind Bäume und Hecken / Sträucher gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu pflanzen</li></ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
	von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten</li> <li>- Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind</li> <li>- Großflächige Glaselemente sind aus Gründen des Vogelschutzes zu vermeiden oder vogelfreundlich zu gestalten. Als vogelfreundlich gelten Ausführungsvarianten, welche den unter Punkt 2.2.1 bis 2.2.4 benannten wirksamen Vermeidungsmaßnahmen aus dem Hinweispapier „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ der Ländlerarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten vom 13.11.2023 entsprechen</li> <li>- Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, daher ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten</li> <li>- Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung</li> <li>- Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten</li> <li>- Es wird empfohlen, an den neuen Gebäudeteilen Nisthilfen für Gebäudebrüter Vögel, Fledermäuse) anzubringen</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken</li> </ul>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer geeigneten GRZ</li><li>- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.</li><li>- Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden</li><li>- Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden</li><li>- Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden</li></ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"><li>- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten</li><li>- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbödenchicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern</li><li>- Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen, ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisterne etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten</li><li>- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtungen) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden</li></ul>

Schutzwert	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"><li>- Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden</li></ul>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken</li><li>- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten</li></ul>
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes</li><li>- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen</li></ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig.</li></ul>

## 4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

### 4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), wird jedoch für den vorliegenden Fall entsprechend angepasst.

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden (bzw. ursprünglich vorhandenen) Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte). Im vorliegenden Fall besteht im südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 523-0 „Gewerbegebiet Holzbachtobel“ Baurecht. In diesem Bereich entsteht durch die Planung daher kein zusätzlicher Eingriff. Da für den gesamten Geltungsbereich eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgelegt wird, lässt sich die Eingriffsschwere in diesem Fall nicht aus der GRZ ableiten, sondern wird der Planung entsprechend angepasst (tatsächliche Inanspruchnahme der BNT).

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Kompensationsfaktor/Beeinträchtigungsfaktor} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

#### **4.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen**

In der nachfolgenden Abbildung 10 sind die im Geltungsbereich ermittelten Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach der BayKompV (2014) dargestellt. Da bereits alle Gehölze im nördlichen Teil des Geltungsbereichs entfernt wurden, wurde der ursprünglich vorliegende Bestand in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bestimmt und den in Abbildung 10 dargestellten

Biototypen zugeordnet. Da für den südlichen Teil des Geltungsbereichs bereits der Bebauungsplan Nr. 523 besteht, wird der Bestand gemäß dessen Festsetzung angenommen.



- Bestand  
[dashed box] Geltungsbereich  
● B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung (12 WP)  
■ B13 Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium (BK) (6 WP)  
■ X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete (0 WP)

Abbildung 10: Bestands situation des Geltungsbereichs gemäß BayKompV

Der Kompensationsfaktor im Plangebiet liegt im Bereich des geplanten Gebäudes und der privaten Verkehrsfläche bei 1,0. Dort, wo das alte Bahnwärterhäuschen und der Schuppen im Bestand stehen, wird von keinem Eingriff ausgegangen. Bei der geplanten Grünfläche um das Gebäude wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 bzw. im Bereich der ökologisch hochwertigen Einzelbäume (B313, 12 WP) von 1,0 angewendet, da hier im Vorhinein alle bestehenden Gehölze entfernt wurden. Der Kompensationsfaktor wurde aufgrund dieser temporären Inanspruchnahme bestimmt. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf wurde der dort verwendete Faktor von 0,4 für die hochwertigen Einzelbäume als angemessen angesehen, da durch die umfangreich festgesetzte Neupflanzung von Einzelbäumen eine ausreichende Entwicklungsvoraussetzung zur Wiederherstellung und sogar Verbesserung des ursprünglichen Zustands gesehen wurde. Da aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit die Anzahl der vorgesehenen Neupflanzungen im Vergleich zum Vorentwurf

von ursprünglich 6 auf 2 (im nördlichen Teil des Geltungsbereichs) reduziert werden musste, wurde der Kompensationsfaktor entsprechend angepasst und von 0,4 auf 1 erhöht. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs besteht durch den Bebauungsplan Nr. 523 bereits Baurecht. Daher wird in diesem Bereich von keinem Eingriff durch die vorliegende Planung ausgegangen. Abbildung 11 zeigt die Kompensationsfaktoren im Plangebiet.



Abbildung 11: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird der projektbedingt verursachte Ausgleichsbedarf dargestellt. Die geplanten Flächen, auf denen kein projektbedingt verursachter Eingriff erfolgt, sowie der südliche Teil des Geltungsbereichs mit bestehendem Baurecht, sind mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0 vollständigkeitshalber mit aufgelistet.

*Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche [m <sup>2</sup> ]	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotopt- Nutzungstyp	WP	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Beeinträchtigungs- faktor	WP
B13 Stark verbuschte Grün- landbrachen und initiales Gebüschstadium	6	342	1	2.052
B13 Stark verbuschte Grün- landbrachen und initiales Gebüschstadium	6	194	0,4	466
B313 Einzelbäume / Baum- reihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimi- schen, standortgerechten Arten (alte Ausprägung)	12	50	1	600
X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbege- biete	0	71	0	0
Südlicher Teil des Geltungs- bereichs mit bestehendem Baurecht	-	1.579	0	0
<b>Summe</b>		<b>2.236</b>		<b>3.118</b>

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert werden (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 3: Ermittlung des Planungsfaktors

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Für Parkplätze und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie Erhalt der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwässern	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb vom 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind.	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niedrigwüchsigen, überwiegend heimischen Mager-, Trockenrasen- und Sedum- bzw. Moosarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung muss als Mehrschichtaufbau mit einer Gesamtaufbauhöhe von mindestens 10 cm ausgeführt werden.	Dächer mit Dachbegrünung stellen eine wichtige Fläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie ein Lebensraum für die städtische Flora und Fauna dar. Zudem wird das Wasserrückhaltevermögen auf den Dächern erhöht.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Summe (max. 20 %): 10 %		
Summe: 3.118 * 90 % = <b>2.807 Wertpunkte</b>		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von **2.807 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

#### **4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen**

Der Vorhabensträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten. Diese Wertpunkte stammen von einer bereits anerkannten Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 427 in der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltenhofen (Aktenzeichen: SG 22.2 – 173/1) des Ökokontobetreibers Geiger. Die Geiger Flächen und Liegenschaften GmbH & Co. KG verfügte seit 16.11.2020 erst über ein betriebseigenes Ökokonto für den Eigenbedarf, ist jedoch seit 2021 vom LFU anerkannter gewerblicher Ökokontobetreiber. Die Maßnahme wurde im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Bei der Ausgleichsfläche handelte es sich im Ausgangszustand um eine rekultivierte Deponie- bzw. Kiesabbaufäche, die als mehrschürige Wiese genutzt wurde. Als Kompensationsmaßnahme wurde als Entwicklungsziel die Umwandlung in ein artenreiches Extensivgrünland (G214) festgesetzt. Des Weiteren wurden mähbare, zeitweise wasserführende Geländemulden, ein dauerhaft wasserführender Tümpel (S132), mehrreihige, mesophile Gebüsche/Hecken (B112), Säume und Staudenfluren frischer bis mäßiger Standorte (K132) sowie Kies- und Schotterflächen (O41) angelegt und entwickelt.

### **5 Planungsalternativen**

Aufgrund der Topographie und Lage des Grundstücks muss die Erschließung des Plangebiets über das bestehende, südlich gelegene Firmengelände verlaufen. Der nördliche Teilbereich des Geltungsreichs ist aufgrund seiner Lage und des Grundstückszuschnitts schwer zu beplanen. Der geplante Baukörper nimmt mit seiner dreieckigen Grundfläche die Grundstücksumrisse optimal auf und nutzt so geschickt die vorhandenen Gegebenheiten, um neue, dringend benötigte Arbeitsplätze für eine lokale Vermögensberatung zu schaffen. Mit Nutzung der Topographieunterschiede kann außerdem eine Tiefgarage im Bereich des Gebäudes untergebracht werden und ohne großflächige Zufahrten erschlossen werden. Das platzsparende architektonische und freiräumliche Konzept ist demnach mit einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet vereinbar und dient der wirtschaftlichen Weiterentwicklung Kemptens.

Sinnvolle Planungsalternativen, insbesondere solche die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden, drängen sich nicht auf.

## C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

### 6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans von Kempten, Fortschreibung vom 19.07.2024
- Auswertung digitaler Fachinformationssysteme (BayernAtlas, UmweltAtlas Bayern, Bay. Denkmalatlas, BAYSIS, FIN-Web)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Kempten
- Baugrundgutachten vom 17.10.2000, GEO-CONSULT Sauter + Stüber GmbH
- Fachtechnische Stellungnahme vom 15.09.2023, Deutsche Bahn AG
- Starkregengefahrenkarte der Stadt Kempten, Stand August 2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (LARS consult, 2025), inklusive Ortsbegehungen am 05.03.2025 und 04.04.2025
- Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung (LARS Consult, 2025)

### 7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Eine Herausforderung bei der Erstellung des Umweltberichts stellte die Bestimmung des Ausgangszustands der ehemals von Gehölzen überdeckten Fläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs dar. Da die Gehölze alle und mitsamt Wurzelwerk vor Start des Verfahrens entfernt wurden, konnte hier keine eindeutige Bestimmung / Kartierung des Bestands bzw. dessen ökologischer Wertigkeit getroffen werden. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Nutzung von Bildmaterial wurde daher ein Sukzessionsbestand junger Ausprägung sowie eine Kirsche und eine Kiefer alter Ausprägung angenommen.

Weitere außerordentliche Schwierigkeiten bei der Bearbeitung bzw. bei der Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ergaben sich keine.

## 8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung / Herstellung der Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen sowie auch die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen/ Ausgleichsmaßnahmen einer Überwachung unterzogen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den von ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Stadt Kempten zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

## 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 524 „Holzbachtobel Nord“ will die Stadt Kempten das Baurecht für die Errichtung eines Bürogebäudes im Grundstücksbereich Edisonstraße 3 schaffen. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ wird der bisher im südlichen Teil des Geltungsbereichs rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 523 im Bereich des Geltungsbereichs des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und tritt außer Kraft.

Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,22 ha und liegt im Nordosten der Stadt Kempten innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Das Gebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 4225 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit Fl.-Nr. 4224/1, Gemarkung Kempten (Allgäu).

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE), die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 708,50 m.ü.NHN festgesetzt. Geplant ist ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Parkdeck und Tiefgarage.

Im Planbereich existieren starke emissionsbedingte Vorbelastrungen durch die Lage in einem größeren Gewerbegebiet, die am Geltungsbereich vorbeiführende Bundesstraße B19, die ca. 700 m entfernten Autobahn A7, die angrenzende Bahnlinie sowie die dahinterliegende landwirtschaftlichen Nutzung. Für die Freizeit- und Erholungsfunktion hat der Geltungsbereich selbst sowie der darin geplante Eingriff keine große Bedeutung. Negative Auswirkungen auf immissionsschutzrechtlich sensible Wohnbebauungen sind aufgrund der räumlichen Lage bzw. ausreichenden Abstände zu Immissionsorten ebenfalls nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Gebiete nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie keine EU-rechtlich geschützten Flächen (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im nördlichen Teil des Plangebiets wurden vor Start des Verfahrens sämtliche Gehölze entfernt. Nach Absprache der zuständigen UNB wurde ein Sukzessionsbestand junger Ausprägung sowie zwei Einzelbäume alter Ausprägung als Bestand angenommen.

Bei der artenschutzrechtlichen Untersuchung (LARS Consult, 2025) konnten mit Ausnahme eines Gartenbaumläufers, welcher nicht zu den saP-relevanten Arten zählt, keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. Auch ergaben die Gebäudebegehung und die Ausflugskontrollen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zur Verhinderung des potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen erfolgte die Aufstellung eines Reptilienschutzzaunes. Der Zaun wurde fachgerecht aufgestellt und unterhalten, weshalb im Geltungsbereich bei keiner Begehung Zauneidechsen festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme „Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten nur von 1. Oktober bis 28. Februar“, kann der Eintritt von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000 (dGK25) in der geologischen Haupteinheit „Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), würmzeitlich“. Laut der Übersichtsbohrdenkarte von Bayern (ÜBK 1:25.000) charakterisiert sich der Bodentyp im Plangebiet als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmries (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Es liegen keine Bodenschätzungsdaten für den Geltungsbereich vor, Bewertungen der einzelnen Bodenfunktionen sind daher nicht möglich. Laut Baugrundgutachten ist eine Gründung auf den tragfähigen Moränenablagerungen möglich.

Der Geltungsbereich ist durch die zwei Bestandsgebäude, den Parkplatz und die Zufahrt bereits durch Versiegelung vorbelastet. Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude und Stellplätze haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Wasserversickerung, das Mikroklima und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es liegen keine Oberflächengewässer sowie keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Geltungsbereich. Überschwemmungen im Plangebiet können jedoch aufgrund mangelnder Daten zu Kleingewässern nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht durch Starkregen gefährdet. Der Grundwasserkörper wird hinsichtlich des Zustands und der Menge als „gut“ beurteilt. Von größeren Auswirkungen des projektbedingt verursachten Eingriffs auf das Schutzwasser ist nicht auszugehen.

Das Klima von Kempten wird als warm und gemäßigt beschrieben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,1 °C, der Jahresniederschlag beträgt 1.526 mm. Durch die Lage im Gewerbegebiet und den umliegenden, stark befahrenen Straßen ist eine lufthygienische Vorbelastung gegeben. Die Planung selbst trägt zu keiner weiteren nennenswerten Belastung der Luft oder des Klimas bei.

Die Landschaft des Geltungsbereichs ist ebenfalls durch die örtliche Lage und derer Vorbelastungen bestimmt. Durch eine steile, mit Gehölzen eingewachsene Böschung ist das Gebiet von den Westen

schlecht einsehbar, das geplante Gebäude wird jedoch aufgrund seiner Höhe und exponierten Lage trotz vorhandener und geplanter Eingrünung von allen Seiten sichtbar sein. Aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Vorbelastungen und der bereits bestehenden Bebauung in der Umgebung stellt dies jedoch keinen erheblichen zusätzlichen Eingriff dar.

Von der Planung sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale nach BauGB oder BayDSchG betroffen. Durch die Nähe des Plangebiets zu dem Bodendenkmal *D-7-8227-0045 - Straße der römischen Kaiserzeit* ist jedoch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, da aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zu o.g. römischer Straße im Bereich des Vorhabens Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Mit der Umsetzung des geplanten Projektes sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle 4):

*Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Schutgzut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering bis mittel	gering
Fläche	gering	gering bis mittel
Boden	gering	gering bis mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	mittel	mittel

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021), wird jedoch für den vorliegenden Fall entsprechend angepasst. Es ergibt sich, unter Berücksichtigung des Planungsfaktors von 10 %, ein Kompensationsbedarf von 2.807 Wertpunkten. Der Vorhabenträger deckt den durch das Vorhaben entstehenden Kompensationsbedarf durch den Erwerb von Wertpunkten, welche von einer anerkannten Ausgleichsfläche mit der Flurstücksnummer 427 in der Gemarkung Martinszell, Gemeinde Waltenhofen stammen (Aktenzeichen: SG 22.2 – 173/1).

## 10 Quellenregister

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm (LEP)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2012):  
Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Oberallgäu.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Kempten

BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten in Bayern

BAYRISCHES LANDESTAMT FÜR STATISTIK (2021): Kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu) – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

STADT KEMPTEN (2024): Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

STADT KEMPTEN (2024): Jahresbericht Kempten 2023

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2024): Regionalplan Allgäu (Region 16)

### Internetquellen:

BAYERNATLAS: <https://geoportal.bayern.de/>

BAYERISCHER DENKMALATLAS: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BYSIS: <https://www.bysis.bayern.de/internet/index.html>

STADT KEMPTEN <https://www.kempten.de/>

FIN-WEB: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

KLIMADATEN: <https://de.climate-data.org/>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>



**BAUGRUNDERKUNDUNG**  
**G U T A C H T E N**

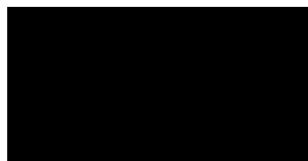
**BAUVORHABEN :**

Erweiterung [REDACTED], Kempten

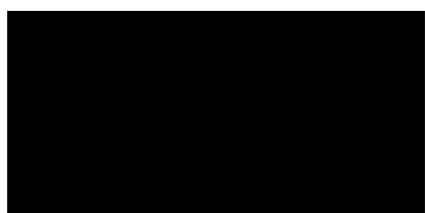
**ORT :**

Edisonstraße 1, Kempten

**BAUHERR UND  
AUFTRAGGEBER :**



**PLANUNG  
HOCHBAU :**



**BAUGRUNDGUTACHTEN :**

**GEO - CONSULT**

Sauter + Stüber GmbH

Im Wasen 12

**87544 Blaichach**

Tel.: 08321-85062 oder 81074

Fax: 08321-85020 oder 71386

**DATUM :**

17.10.2000

**PROJEKT-NR. :**



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 ALLGEMEINES</b>	3
1.1 VORGANG	3
1.2 UNTERLAGEN	3
<b>2 DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN</b>	4
2.1 BOHRUNGEN	4
2.2 RAMMSONDIERUNGEN	4
2.3 EINMESSUNG DER UNTERSUCHUNGSPUNKTE	5
<b>3 BESCHREIBUNG DER UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE</b>	6
3.1 SCHICHTBESCHREIBUNG	6
3.1.1 DECKSCHICHTEN	6
3.1.2 MORÄNE	7
3.2 HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE	8
<b>4 BODENKLASSIFIZIERUNG UND BODENPARAMETER</b>	9
4.1 BODENKLASSIFIZIERUNG	9
4.2 BODENPARAMETER	10
4.3 ZUL. BODENPRESSUNGEN NACH DIN 1054	10
4.4 ERDBEBENZONE NACH DIN 4149	11
<b>5 BAUTECHNISCHE FOLGERUNGEN</b>	12
5.1 GRÜNDUNGSBEURTEILUNG	12
5.2 BAUGRUBENVERBAU UND BÖSCHUNGEN	13
5.3 WASSERHALTUNGS- UND DRAINAGEMASSNAHMEN	13
5.4 WEITERE AUSFÜHRUNGSHINWEISE	14
<b>6 SCHLUSSBEMERKUNG</b>	15

**Beilagen:**

1. Lageplan 1:500 ( Beilage 1)
2. Geologische Schnittprofile ( Beilage 2)
3. Schichtenverzeichnisse ( Beilage 3)
4. Rammsondierprotokolle der schweren Rammsonde ( Beilage 4)
5. Vermessungsprotokoll ( Beilage 5)

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 VORGANG

Die Firma [REDACTED] plant einen Erweiterungsbau am bestehenden Firmengebäude in Kempten, Edisonstraße 1. Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein mehrstöckiges Bürogebäude mit Tiefgarage bzw. Untergeschoss. Das geplante Gebäude weist einen dreieckigen Grundriss mit Kantenlängen von ca. 58 m, 36 m und 67 m auf und schließt nördlich an das bestehende Gebäude an.

Das Gelände fällt um ca. 1,5 m nach Süden und ca. 1,0 m nach Westen ab. Nach Osten ist es durch eine steile, mehrere Meter hohe Böschung von der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm, im Westen durch eine ebenfalls steile, ca. 5 Meter hohe Böschung von der Kaufbeurer Straße begrenzt.

Die Gründungssohle liegt nach Angaben des Architekturbüros Sonnek + Jennes + Partner max. 2,2 m unter dem Bezugsnullpunkt. Bezugsnullpunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des bestehenden Gebäudes.

Mit Schreiben vom 27.07.2000 erteilte [REDACTED] dem Büro GEO-CONSULT den Auftrag zur Durchführung der Baugrunduntersuchung sowie zum Anfertigen eines Baugrundgutachtens gemäß Angebot vom 13.07.2000.

Das Baugrundgutachten liegt hiermit vor.

### 1.2 UNTERLAGEN

Zur Ausarbeitung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- a) Lageplan 1:500
- b) Vorplanungsunterlagen des AB Sonnek + Jennes + Partner
- c) Geologische Übersichtskarte M 1:200.000, Blatt CC8726 Kempten, Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, Hannover 1983.
- d) Angebot vom 13.07.2000
- e) Auftrag vom 27.07.2000
- f) Schichtenverzeichnisse der Bohrungen B-1 bis B-4 einschl. der entnommenen Proben
- g) Rammsondierprotokolle mit der schweren Rammsonde DPH-1 bis DPH-5
- h) Vermessungsprotokoll

**2 DURCHGEFÜHRTE UNTERSUCHUNGEN**

**2.1 BOHRUNGEN**

Die Bohrungen wurde vom 11.-14.09.2000 ausgeführt.

Anzahl : 4 (B 1-B-4)

Tiefe :  
B-1 : 5,0 m  
B-2 : 5,0 m  
B-3 : 5,0 m  
B-4 : 5,0 m

Bohrverfahren und Durchmesser : Rammkernbohrung 146 mm

Lage der Bohrungen: siehe Lageplan in Beilage 1

Graph. Darstellung: siehe graphische Darstellung in Beilage 2

Schichtenverzeichnisse: siehe Beilage 3

**2.2 RAMMSONDIERUNGEN**

Die Rammsondierungen wurden am 12.09.2000 ausgeführt.

Anzahl: 5 (DPH 1 - DPH 5)

Tiefe:  
DPH-1 : 3,6 m  
DPH-2 : 7,6 m  
DPH-3 : 2,8 m  
DPH-4 : 7,5 m  
DPH-5 : 2,2 m

Art: schwere Rammsonde nach DIN 4094

Lage der Sondierungen: siehe Lageplan in Beilage 1

Graph. Darstellung: siehe graphische Darstellung in Beilage 2

Sondierprotokolle: siehe Beilage 4

## **2.3 EINMESSUNG DER UNTERSUCHUNGSPUNKTE**

Die Untersuchungspunkte wurden nach Lage und Höhe am 14.09.2000 eingemesen. Alle Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugsnulldpunkt (HFP-1), welcher durch die Oberkante des Fertigfußbodens am Nordeingang des bestehenden Gebäudes definiert ist.

Der Höhenfestpunkt ist im Lageplan in Beilage 1 eingetragen.

Alle Höhenangaben im geologischen Schnittprofil in Beilage 2 beziehen sich auf den o.g. Höhenfestpunkt.

### **3 BESCHREIBUNG DER UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE**

Gemäß der zur Verfügung stehenden geologischen Karte ist im Bereich des Bauvorhabens mit Moräneablagerungen zu rechnen. Die Felduntersuchungen ergaben, dass die Moräne von unterschiedlich mächtigen Deckschichten und z.T. auch Auffüllungsmaterial (B-2) überprägt ist.

Der Übergang von Deckschichten zu Moränenablagerungen ist in den Rammsondierungen ebenfalls gut erkennbar.

Nachfolgend werden die einzelnen Schichten ihren Eigenschaften entsprechend zusammengefasst und beschrieben.

#### **3.1 SCHICHTBESCHREIBUNG**

##### **3.1.1 DECKSCHICHTEN**

Unter dem Begriff Deckschichten wurden Deckschichten im geologischen Sinne (Decklehme), Auffüllungen sowie generell alle oberflächennahen Schichten mit einer geringen Konsistenz zusammengefasst. Der Begriff Deckschichten stellt damit eine bautechnische Schichtabgrenzung dar.

Bei den Bohrungen wurden Deckschichten bis 1,2 m unter Ansatzpunkt in Ausbildung als +/- sandiger, +/- kiesiger Schluff mit schwankenden Konsistenzen von weich bis halbfest sowie Auffüllmaterial in Ausbildung als sandiger, schluffiger, schwach steiniger Kies (Ziegelreste) mit lockerer Lagerung erkundet.

Die Rammsondierungen zeigten in den Deckschichten bis max. 2,40 m Tiefe unterschiedliche, jedoch überwiegend geringe Schlagzahlen von teilweise nur 1 Schlag/10 cm Eindringtiefe, entsprechend einer bereichsweise sehr weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerung. Ein plötzliches Ansteigen und Abfallen der Schlagzahlen ist den in den Deckschichten eingelagerten Steinen zuzuordnen.

Die Mächtigkeit der Deckschichten schwankte auf dem Gelände örtlich zwischen 0,9 und 2,4 m. Zur Veranschaulichung wurden die geologischen Schnittprofile in Beilage 2 erstellt. Die Deckschichten sind bei der teilweise weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerung im Mittel nur gering tragfähig und damit stark kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering bis mittel wasserdurchlässig. Das Auffüllmaterial ist bei der lockeren Lagerung gering tragfähig und damit stark kompressibel, gering bis mittel wasser- und frostempfindlich sowie mittel bis stark wasserdurchlässig. Insgesamt ist von Lastabtragungen in den Deckschichten dringend abzuraten.

### 3.1.2 MORÄNE

Unterhalb der Deckschichten wurden durchwegs Moräneablagerungen erkundet. Die Moräne zeigte in den Bohrungen eine Ausbildung als sandiges, +/- steiniges Kies-Schluff Gemisch. Die Moräne wurde bei der Bohrung B-3 oberflächennah mit einer steifen bis halbfesten, ansonsten mit einer halbfesten bis festen Konsistenz angesprochen.

Bei den Rammsondierungen zeigte sich der Übergang Deckschichten-Moräne durch ein mehr oder weniger abruptes Ansteigen der Schlagzahlen. Nach einer geringen Übergangsschicht sind Schlagzahlen von mind. 20 Schlag/10 cm Eindringung registriert worden.

Entsprechend den Ablagerungsbedingungen einer Moräne kann die Kornzusammensetzung örtlich stark wechseln, sodass weder reine Schluff- noch Kiesbereiche ausgeschlossen werden können. Zudem können Findlingsblöcke bis mehrere Meter Durchmesser eingelagert sein.

Die Moräne ist bei der zumindest halbfesten Konsistenz gut bis sehr gut tragfähig und damit gering kompressibel. Im Übergangsbereich von Deckschichten und Moräne ist örtlich mit Aufweichungen und damit verminderter Konsistenz und Tragfähigkeit zu rechnen (B-3). Die Schichten sind stark frostempfindlich sowie stark wasserempfindlich und gering wasserdurchlässig.

### **3.2 HYDROLOGISCHE VERHÄLTNISSE**

Das Gelände fällt innerhalb der Grundstücksgrenzen um ca. 1,5 m nach Süden und ca. 1,0 m nach Westen ab. Daran anschließend sind die Straße und die Bahnlinie bis zu 5,5 m tiefer liegend. Grundwasser wurde weder bei den Bohrungen noch bei den Rammsondierungen erkundet. Aufgrund der relativen Hochlage des Geländes zur Umgebung ist auch nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. An der Grenze Deckschichten-Moräne kann es zu Schichtwasseraustritten kommen. Diese wurden in den angesprochenen Böschungen jedoch nicht beobachtet. Des weiteren ist mit Schichtwasser innerhalb stärker kiesiger und sandiger Schichtbereiche in der Moräne zu rechnen. Aufgrund des insgesamt hohen Schluffanteils ist jedoch mit einem insgesamt geringen Wasserandrang zu rechnen.

Die Wässer innerhalb der anstehenden Schichten sind nach allgemeiner Erfahrung als nicht betonangreifend nach DIN 4030 einzustufen.

#### 4 BODENKLASSIFIZIERUNG UND BODENPARAMETER

Nachfolgend werden die erbohrten Böden klassifiziert und für die erforderlichen statischen Berechnungen Bodenparameter angegeben.

##### 4.1 BODENKLASSIFIZIERUNG

Tabelle (1) - Bodenklassifizierung

Bodenschicht	Zustandsform	Bodenart DIN 4022	Bodengruppe DIN 18 196	Bodenklasse DIN 18 300
--------------	--------------	----------------------	---------------------------	---------------------------

##### DECKSCHICHTEN

Humus	weich	Mu		1
+/- sandiger, +/- kiesiger Schluff (teilweise mit Steinen)	weich-steif	U,s- $\bar{s}$ ,g'-g (x-x $\bar{x}$ )	UL/UM	4(5)
sandiger, schluffiger, schwach steiniger Kies	locker	G,s,u,x'	GU	3/4

##### MORÄNE

sandiges, +/- steiniges Kies- Schluff Gemisch	steif-fest	G-U, s, x $\bar{x}$	G $\bar{U}$ /UL	4/5
--	------------	---------------------	-----------------	-----

Innerhalb der Deckschichten und der Moräne wurden Steine erkundet. Zudem können in der Moräne auch Findlingsblöcke bis in m<sup>3</sup> -Größe nicht aus geschlossen werden. Bei einem höheren Steinanteil erhöhen sich die Bodenklassen wie folgt:

>30 % Steine von >63 mm bis 0,01 m <sup>3</sup> Rauminhalt	= Klasse 5
>30 % Steine von 0,01 m <sup>3</sup> bis 0,1 m <sup>3</sup> Rauminhalt	= Klasse 6
Blöcke > 0,1 m <sup>3</sup> Rauminhalt	= Klasse 7

In der Ausschreibung sollten deshalb die Bodenklassen bis zur Bodenklasse 7 - zumindest als Bedarfsposition - berücksichtigt werden.

## 4.2 BODENPARAMETER

Tabelle (2) - Bodenparameter

Bodenschicht	$\gamma$ kN/m <sup>3</sup>	$\gamma'$ kN/m <sup>3</sup>	$\varphi$ °	c' kN/m <sup>2</sup>	$E_s$ MN/m <sup>2</sup>
DECKSCHICHTEN weich-steif	19,0	9,0	22,5-27,5 25	0	*-4
locker (Auffüllung)	20,0	10,0	30	0	10-30
MORÄNE steif- fest	21	11,0	27,5	5-15 10	30-60 45

\* je nach der örtlichen Konsistenz

Die oben genannten Rechen-Mittelwerte basieren auf den Bohrergebnissen, DIN 1055 Teil 2 und auf Erfahrungswerten bei vergleichbaren Böden.

## 4.3 ZUL. BODENPRESSUNGEN NACH DIN 1054

### Deckschichten

Aufgrund der weichen Konsistenz bzw. lockeren Lagerung können für diese Schichten keine allgemein gültigen zul. Bodenpressungen angegeben werden. Von einer Lastabtragung in den Deckschichten wird generell abgeraten.

### Moräne

Die Moräne zeigte nach dem Untersuchungsergebnis oberflächennah eine steife bis halbfeste, im tieferen Bereich eine halbfeste bis feste Konsistenz. Wie aus Beilage 3 ersichtlich, liegen die Gründungssohlen überwiegend innerhalb der mind. halbfesten Konsistenz. Eine Unterscheidung zur festen Konsistenz dürfte bauseits nur schwer zu treffen sein. Es wird deshalb empfohlen, die Moräne generell für die Werte einer halbfesten Konsistenz zu belasten.

Für die Moräne wird empfohlen, für Einzel- und Streifenfundamente mit Fundamentbreiten zwischen 0,5 und 2 m folgende Bodenpressungen nicht zu überschreiten:

Tabelle (3) - Zulässige Bodenpressung nach DIN 1054  
für die Moräne

Einbindetiefe des Fundaments (m)	zul. Bodenpressung für Einzel- und Streifen- fundamente (kN/m <sup>2</sup> )
0,5	220
1,0	280
1,5	330
2,0	370

Die angegebenen Bodenpressungen beziehen sich auf DIN 1054, Tabelle 4 für gemischtkörnige Böden bei einer halbfesten Konsistenz.

#### **4.4 ERDBEBENZONE NACH DIN 4149**

Das Gelände liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 0, sodass der Lastfall Erdbeben nach den Ausführungen dieser Norm nicht berücksichtigt werden braucht.

## 5 BAUTECHNISCHE FOLGERUNGEN

### 5.1 GRÜNDUNGSBEURTEILUNG

Einzelheiten zu den Untergrundverhältnissen können den graphischen Darstellungen in Beilage 2 entnommen werden. In die Schnittprofile sind die Gründungssohlen mit eingetragen.

Wie aus Beilage 2 ersichtlich, liegen die Gründungssohlen des Gebäudes überwiegend innerhalb der halbfesten Moräneschichten. Nur im Bereich der Rammsondierung DPH-4 liegt der Übergang zur Moräne tiefer. Von einer Lastabtragung innerhalb der Deckschichten wird hier dringend abgeraten.

Das geplante Gebäude kann innerhalb der Moräneschicht auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Die hierbei zulässigen Bodenpressungen sind in Tabelle 4 im Abschnitt 4.3 angegeben. Die südwestliche Gebäudeecke im Bereich der DPH-4 ist ebenfalls auf der mind. halbfesten Moräne zu gründen, um Setzungsdifferenzen auszuschließen. Die Tiefergründung sollte am besten durch einen Bodenaustausch mit Magerbeton erfolgen. Da der Übergang zur Moräne entsprechend den unterschiedlichen Ablagerungsbedingungen starken Schwankungen unterworfen sein kann, sind sämtliche Gründungsebenen zu überprüfen und aufgeweichte Bereiche ebenfalls mit Magerbeton auszutauschen.

Der Keller- bzw. Tiefgaragenfußboden kann auf einem zumindest 0,3 m starken Kieskoffer aus kapillarwasserbrechendem Kies (Frostschutzkies im Straßenbau) gegründet werden. Auf eine ausreichende Entwässerungsmöglichkeit des Kieskoffers in die in Abschnitt 6.3 beschriebene Ringdrainage ist zu achten.

Die Moräneschichten sind stark wasserempfindlich. Die Gründungssohlen sind deshalb nach dem Freilegen umgehend durch eine zumindest 5 cm starke Magerbetonschutzschicht zu versiegeln, sofern nicht kurzfristig der Konstruktionsbeton eingebracht wird.

Alle unterschiedlich tief gegründeten sowie unterschiedlich hoch belasteten Gebäudeteile sind vollkommen voneinander abzufügen, sofern das unterschiedliche Setzungsverhalten nicht aus statischer Sicht in Kauf genommen werden kann.

## **5.2 BAUGRUBENVERBAU UND BÖSCHUNGEN**

Gemäß DIN 4124 dürfen freigeböschte Baugruben in den anstehenden Schichten nicht steiler als 45° angelegt werden.

Bei Baugrubentiefen von mehr als 3 m ist nach vorgenannter Norm eine Zwischenberme mit einer Breite von 1,5 m erforderlich. Bei Baugrubentiefen von > 5 m ist die Standsicherheit nach DIN 4084 nachzuweisen.

Die Baugrubenböschungen sind wegen der Wasserempfindlichkeit der Bodenschichten oberflächlich gegen Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen.

Da das geplante Gebäude bis in die Nähe der Hangkante zur tieferliegenden Kaufbeurer Straße gegründet werden soll und die Höhendifferenz zwischen 5 und 6 m beträgt, ist für die bestehende Böschung ein Geländebruchnachweis nach DIN 4084 unter Berücksichtigung der neuen Gebäude- und Verkehrslasten mit den in Abschnitt 4.2 angegebenen Bodenkennwerten zu führen. Für die Durchführung der Berechnung steht das Büro GEO-CONSULT gerne zur Verfügung.

## **5.3 WASSERHALTUNGS- UND DRAINAGEMASSNAHMEN**

Bezüglich der hydrologischen Verhältnisse wird auf Abschnitt 3.2 verwiesen.

Da kein zusammenhängender Grundwasserspiegel vorliegt, werden keine Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig.

Da die Böden in der Gründungsebene nur gering wasserdurchlässig sind, wird die Anordnung einer Ringdrainage zur Ableitung von Oberflächenwasser, welches in die verfüllte Baugrube eindringt, empfohlen.

Für die Ringdrainage ist eine ausreichende Vorflut zu erkunden.

Da die anstehenden Böden stark wasserempfindlich sind, wird nochmals darauf hingewiesen, dass auch Oberflächenwasser während der Bauzeit zu sammeln und abzuführen ist, um Aufweichungen der Bodenschichten zu vermeiden.

#### **5.4 WEITERE AUSFÜHRUNGSHINWEISE**

Beim Bauen in kalter Jahreszeit sind Maßnahmen gegen das Eindringen des Fros-  
tes in den frostgefährdeten Gründungsbereich zu treffen.

Für alle Bauteile ist eine frostfreie Mindestgründungstiefe von zumindest 1,2 m un-  
ter dem späteren Gelände einzuhalten.

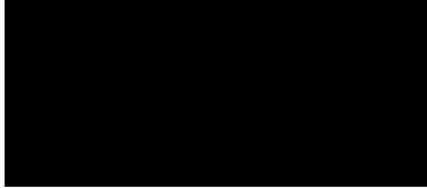
**6      SCHLUSSBEMERKUNG**

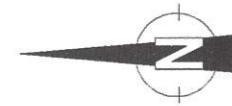
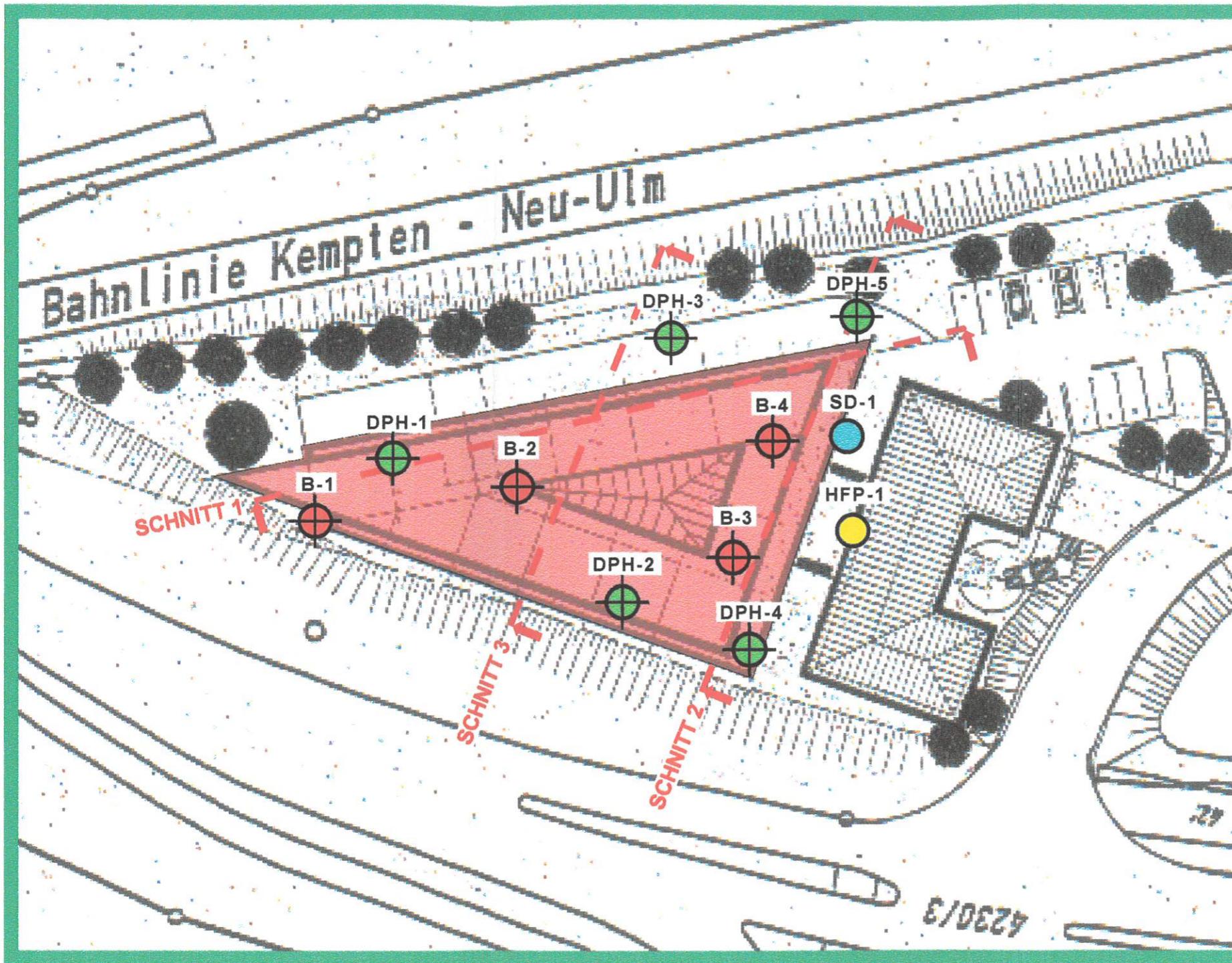
Im vorliegenden Baugrundgutachten wurden die durchgeführten feldtechnischen Untersuchungen ausgewertet und daraus die, für erdstatistische Berechnungen notwendigen Bodenkennwerte, sowie Gründungsvorschläge erarbeitet. Darüber hinaus wurden Vorschläge und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Damit sind von den am Bau Beteiligten die Ergebnisse in die weitere Planung einzuarbeiten und die jeweils erforderlichen Schlüsse zu ziehen.

Bei den Tiefbauarbeiten sind die Untergrundverhältnisse mit dem Ergebnis des vorliegenden Baugrundgutachtens zu vergleichen. Bei Abweichungen ist das Büro GEO-CONSULT Sauter+Stüber GmbH zu verständigen.

Das Baugrundgutachten darf nur als Gesamtes an Dritte weitergegeben werden. Bei der Weitergabe von einzelnen Kapiteln oder Anlagen besteht die Gefahr einer Fehlinterpretation.

Zur Durchführung von ggf. erforderlichen erdstatistischen Berechnungen sowie weiteren Beratungen bei fortgeschrittenem Planungsstand und im Zuge der Bauausführung steht das Büro GEO-CONSULT gerne zur Verfügung.

**GEO-CONSULT**  
Sauter + Stüber GmbH  


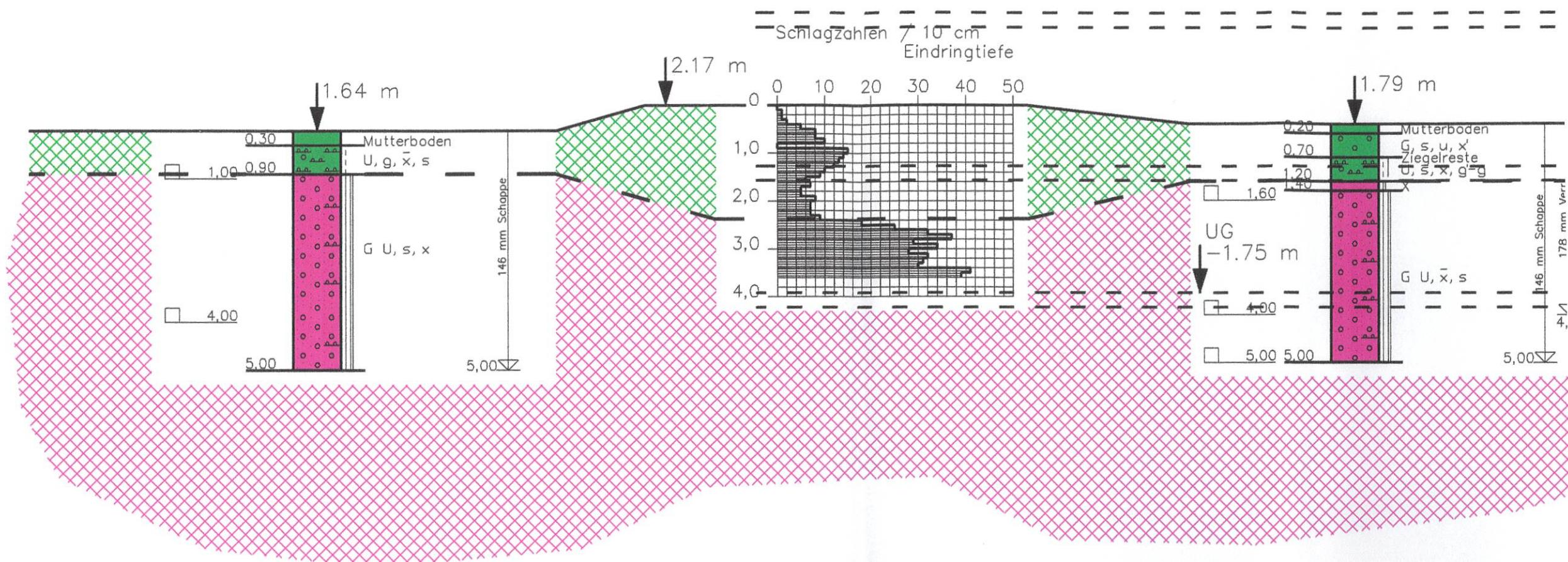


- B Aufschlussbohrung
- DPH Schweren Rammsondierung nach DIN 4094
- HFP Höhenfestpunkt (OK FFB Nordeingang)  
= 0.00 m Baustellenhöhe
- SD Schachtdeckel
- Geplantes Gebäude

	<b>GEO-CONSULT</b>	Telefon 08321-85062
	Sauter + Stüber GmbH	Telefax 08321-85020
PROJEKT : <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>		
PLANBEZEICHNUNG :		
<b>LAGEPLAN MIT EINGETRAGENEN UNTERSUCHUNGSPUNKTEN</b>		

D-1

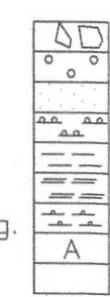
D-2



#### ZEICHENERKLÄRUNG nach DIN 4023

##### Bodenansprache

X, x	Steine	steinig
G, g	Kies	kiesig
S, s	Sand	sandig
U, u	Schluff	schluffig
T, t	Ton	tonig
H, h	Torf	torfig
F, o	Faulschlamm	org. Beimeng.
A	Auffüllung	
Mu	Mutterboden	



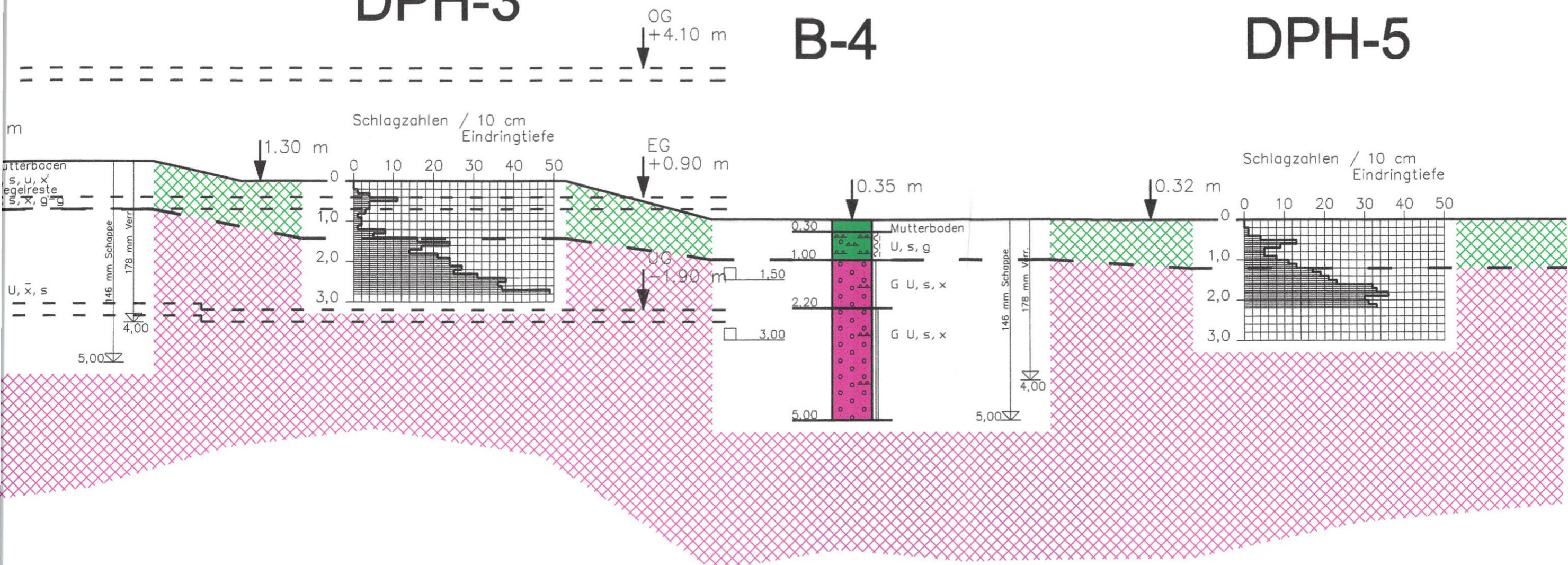
##### Proben

GP	Glasprobe 0,7
KP	Kübelprobe 5,
SP	Sonderprobe
VK	Kernprobe
Grundwasser	
GW	angebohrt
	nach ...
	Ruhewasser

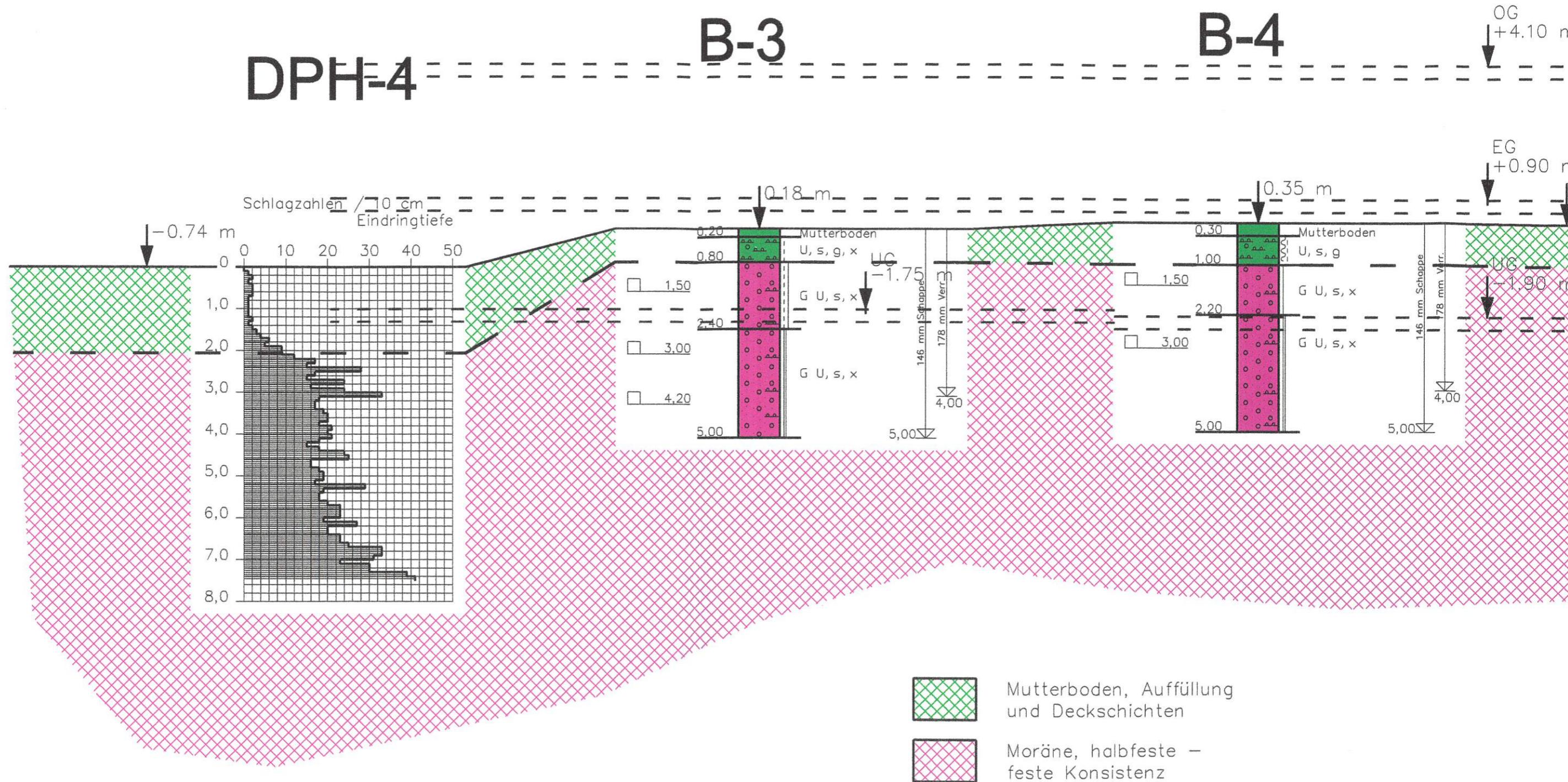
# DPH-3

# B-4

# DPH-5



— SCHNITT 2 —



ZEICHENERKLÄRUNG nach DIN 4023

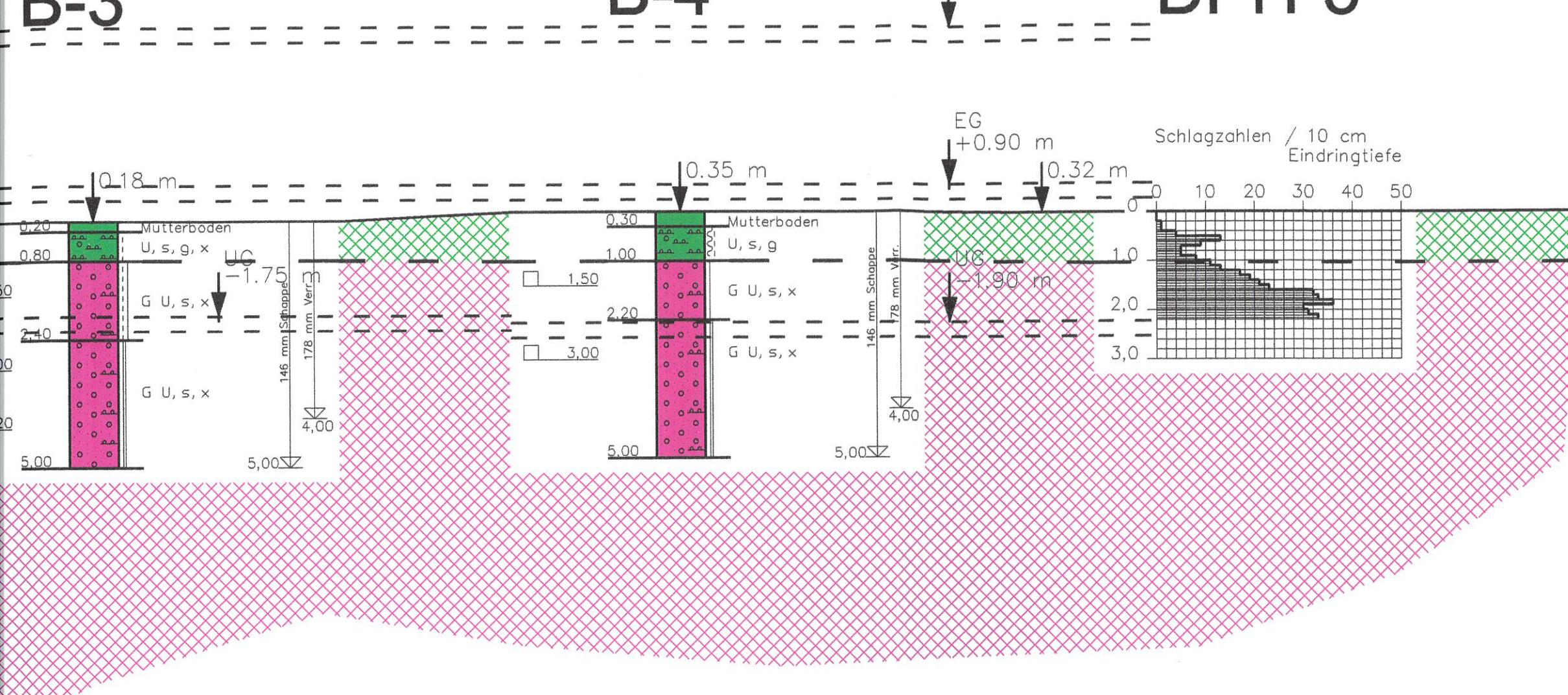
Bodenansprache	
X, x	Steine
G, g	Kies
S, s	Sand
U, u	Schluff
T, t	Ton
H, h	Torf
F, o	Faulschlamm
A	Auffüllung
Mu	Mutterboden

Proben	
□	GP Glasprobe 0,7 l
☒	KP Kübelprobe 5,0 l
■	SP Sonderprobe
■■	VK Kernprobe
Grundwasser	
▽	GW angebohrt
▼	GW nach ...
▼▼	GW Ruhewasser

Felsansprache	
Z	Fels allgemein
Sst	Sandstein
Ust	Schluffstein
Tst	Tonstein
Mst	Mergelstein
}	klüftig

Konsistenz	Bemerkung
„ nass	
„ breiig	
„ weich	
“ steif	
“ halbfest	Der Schichtverlauf zwischen den Untersuchungspunkten wurde interpoliert.
“ fest	Fundamente sind nur symbolisch dargestellt, zur Veranschaulichung der Einbindetiefe.

Masstab  
horizontal  
vertikal



## Mutterboden, Auffüllung und Deckschichten

1

Moräne, halbfeste  
feste Konsistenz

## B Aufschlussbohrung

## DPH Schwerer Rammsonde nach DIN 4094

Felsansprache	
Z	Fels allgemein
Sst	Sandstein
Ust	Schluffstein
Tst	Tonstein
Mst	Mergelstein
}	klüftig

<u>Konsistenz</u>	<u>Bemerkung</u>
„nass“	Der Schichtverlauf zwischen den Untersuchungspunkten wurde interpoliert.
„breiig“	
„weich“	
„steif“	Fundamente sind nur symbolisch dargestellt, zur Veranschaulichung der Einbindetiefe.
„halbfest“	
„fest“	

Masstab



**GEO-CONSULT**  
Sauter + Stüber GmbH

Telefon  
08321-85062  
Telefax  
08321-85020

PROJEKT

-SCHNITT 2-

PLANBEZEICHNUNG

## GRAPH. DARSTELLUNG DER BOHR- UND SONDIERPROFIL E

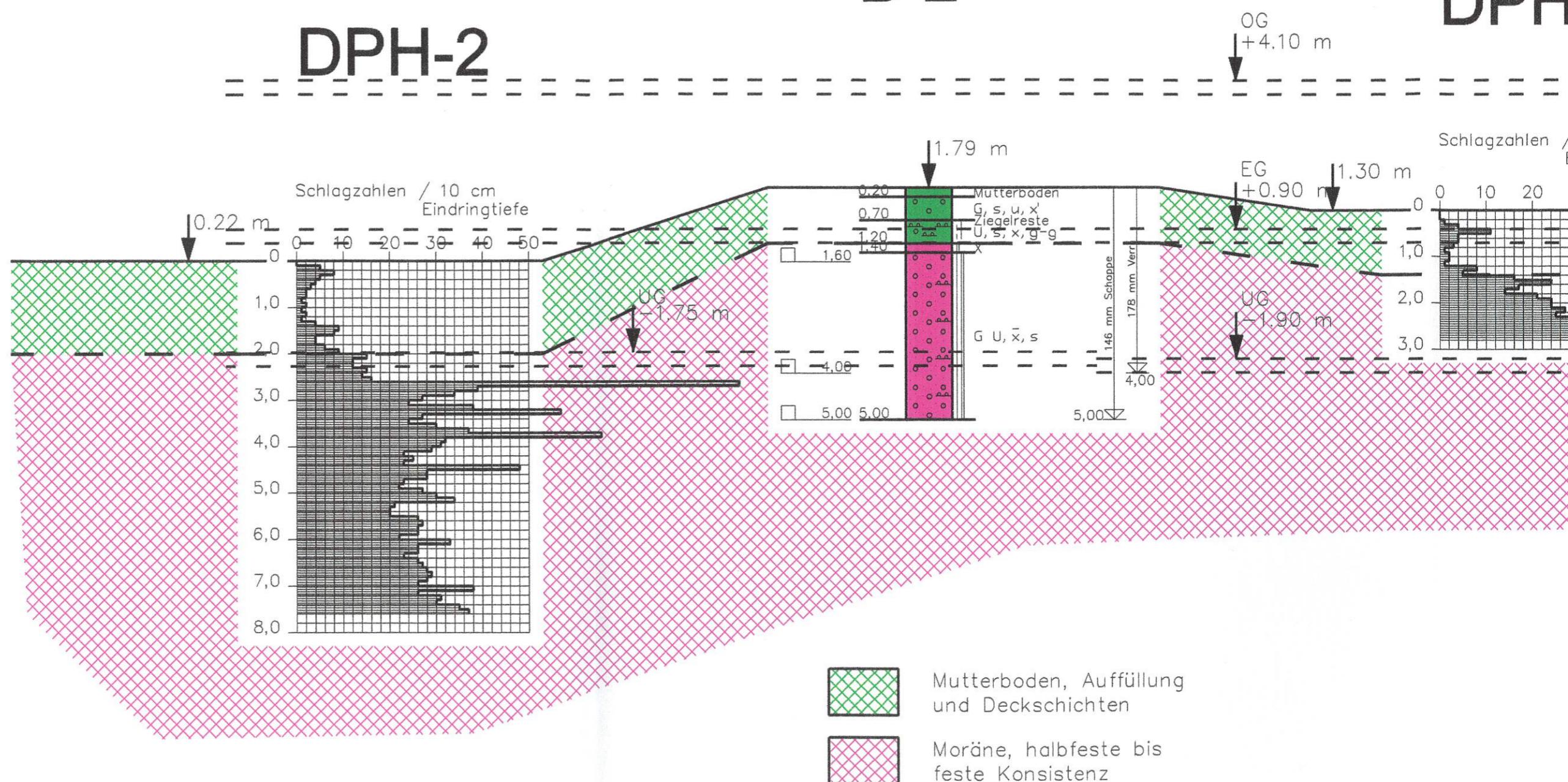
M = 1 :	<b>100</b>
Plan-Nr.	<b>2.2</b>

— SCHNITT 3 —

B-2

DPH

DPH-2



ZEICHENERKLÄRUNG nach DIN 4023

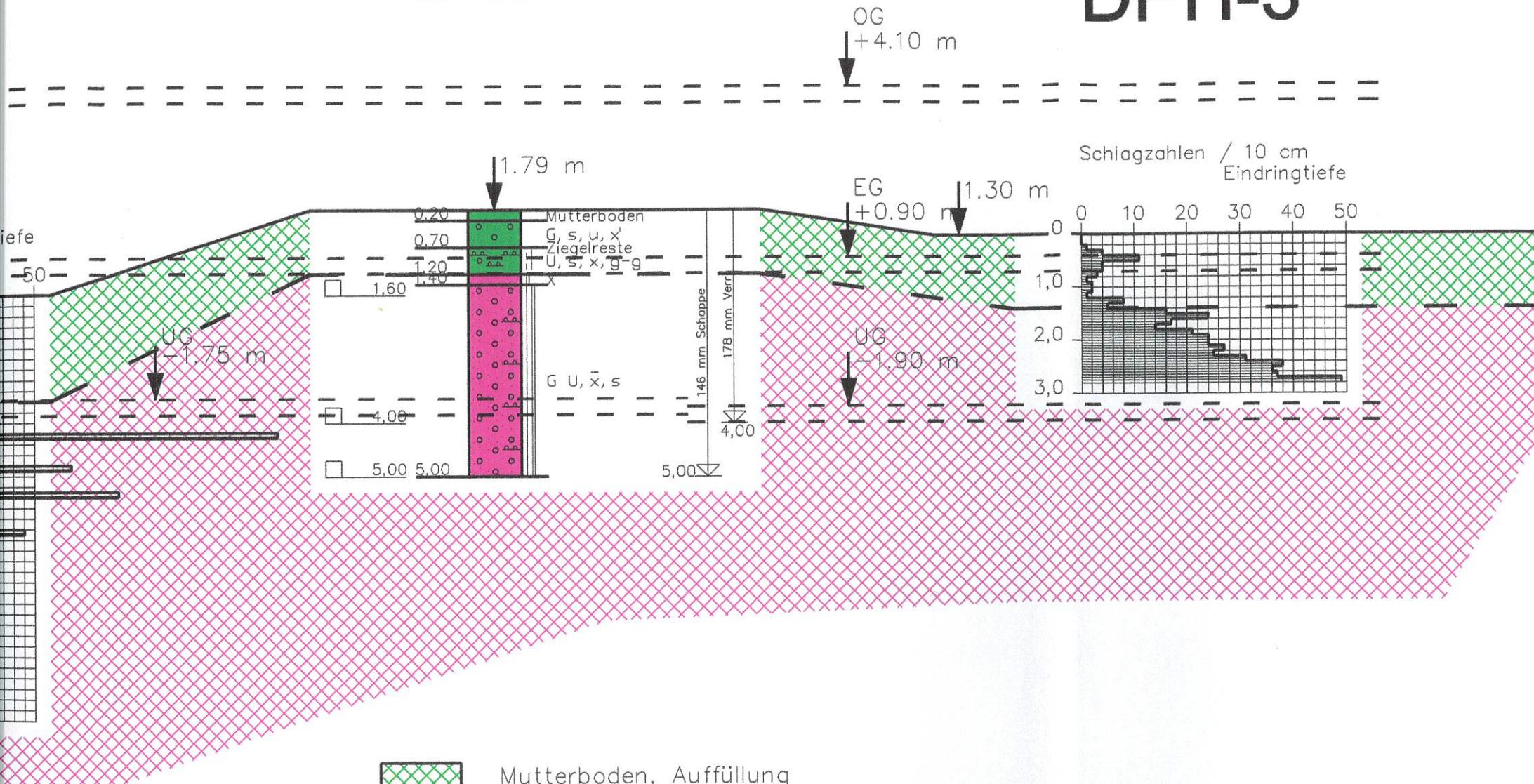
Bodenansprache	
X, x	Steine
G, g	Kies
S, s	Sand
U, u	Schluff
T, t	Ton
H, h	Torf
F, o	Faulschlamm
A	Auffüllung
Mu	Mutterboden

Proben	
□	GP Glasprobe 0,7 l
☒	KP Kübelprobe 5,0 l
■	SP Sonderprobe
■	VK Kernprobe
Grundwasser	
▽	GW angebohrt
▽	GW nach ...
▽	GW Ruhewasser

Felsansprache	
Z	Fels allgemein
Sst	Sandstein
Ust	Schluffstein
Tst	Tonstein
Mst	Mergelstein
{}	klüftig

Konsistenz	Bemerkung
„	nass
§	breiig
~	weich
:	steif
—	halbfest
	fest

Masst...  
horizont...  
vertikal...

**B-2****DPH-3**

B Aufschlussbohrung  
DPH Schwere Rammsonde nach DIN 4

**GEO-CONSULT**  
Sauter + Stüber GmbH

Telefon  
08321-  
Telefax  
08321-

PROJEKT : [REDACTED] KEM

-SCHNITT 3-

PLANBEZEICHNUNG :  
**GRAPH. DARSTELLUNG DER  
BOHR- UND SONDIERPROFILE**

M = 1 : 100  
Plan-Nr. 2.3

Felsansprache	
Z	Fels allgemein
Sst	Sandstein
Ust	Schluffstein
Tst	Tonstein
Mst	Mergelstein
{	klüftig

Z	Z
Z.	Z.
Z.	Z.
Z.	Z.
Z-	Z-

Konsistenz	Bemerkung
„ nass	Der Schichtverlauf zwischen den Untersuchungspunkten wurde interpoliert.
„ breiig	
„ weich	
“ steif	Fundamente sind nur symbolisch dargestellt, zur Veranschaulichung der Einbindetiefe.
“ halbfest	
“ fest	

Masstab  
horizontal ohne  
vertikal 1 : 100



# GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Schichtenverzeichnis  
für Bohrungen mit durch-  
gehender Gewinnung  
gekernter Proben

Projekt

Bohrung-Nr. B-1

Kempten

Beilage 3.1

Zeit 14.09.00

a) bis ...m unter Ansatz- punkt	Benennung und Beschreibung der Schicht					Feststellungen beim Bohren; Wasserführung; Bohrwerkzeuge; Werkzeugwechsel; Sonstiges	Entnommene Proben	
	Ergänzende Bemerkung						Art	Nr.
b) Mach- tigkeit in m	b) Beschaffenheit gemass Bohrgut	c) Beschaffenheit gemass Bohrvorgang	d) Farbe	e) Kalkgehalt				
	f) Ortsübliche Bezeichnung	g) Geologische Bezeichnung	h) Gruppe					
1		2				3	4	5 6
a) 0.30	a1) Mutterboden a2)					146 mm Schappe bis 5.0 m erdfeucht	GP GP	1 2
b) 0.30	b) locker	c) leicht	d) dk.-braun	e)				
	f)	g) Humus	h)					
a) 0.90	a1) Schluff, kiesig, st.steinig, sandig a2) Wurzeln					erdfeucht		
b) 0.60	b) steif	c) mittel	d) beige	e)				
	f)	g) Deckschicht	h)					
a) 5.00	a1) KiesSchluff, sandig, steinig a2) wenig Glimmer					erdfeucht		
b) 4.10	b) halbfest-fest	c) schwer	d) grau-beige	e)		kein Grundwasser		
	f)	g) Moräne	h)					
a)	a1) a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)					
a)	a1) a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)					
a)	a1) a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)					
a)	a1) a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)					



# GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Schichtenverzeichnis  
für Bohrungen mit durch-  
gehender Gewinnung  
gekernter Proben

Projekt [REDACTED], Kempten  
Bohrung-Nr. B-2

Beilage 3.2  
Zeit 13./14.09.00

a) bis ...m unter Ansatz- punkt	a1) Benennung und Beschreibung der Schicht				Kalkgehalt	Feststellungen beim Bohren; Wasserführung; Bohrwerkzeuge; Werkzeugwechsel; Sonstiges	Entnommene Proben		
	a2) Ergänzende Bemerkung						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
b) Mach- tigkeit in m	b) Beschaffenheit gemass Bohrgut	c) Beschaffenheit gemass Bohrvorgang	d) Farbe	e) =					
1	2		3	4	5	6			
a) 0.20	a1) Mutterboden a2)				146 mm Schappe bis 5.0 m 178 mm Verr. bis 4.0 m erdfeucht	GP GP GP	1	1.6	4.0
b) 0.20	b) locker	c) leicht	d) dk.-braun	e)			2	2	5.0
f)		g) Humus	h)						
a) 0.70	a1) Kies, sandig, schluffig, schw.steinig a2) Ziegelreste				erdfeucht				
b) 0.50	b) locker	c) leicht-mittel	d) braun	e)					
f)		g) Auffüllung	h)						
a) 1.20	a1) Schluff, st.sandig, steinig, schw.kiesig-kiesig a2) Wurzeln; Kohlereste				erdfeucht				
b) 0.50	b) steif-halbfest	c) leicht-mittel	d) braun-beige	e)					
f)		g) Deckschicht	h)						
a) 1.40	a1) Steine a2) Kalkstein				trocken				
b) 0.20	b) fest	c) sehr schwer	d) grau	e)					
f)		g) Stein	h)						
a) 5.00	a1) KiesSchluff, st.steinig, sandig a2) geringe Farbwechsel				erdfeucht				
b) 3.60	b) halbfest-fest	c) mittel-schwer	d) beige-grau	e)					
f)		g) Moräne	h)						
a)	a1)				kein Grundwasser				
b)	b)	c)	d)	e)					
f)		g)	h)						



# GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Schichtenverzeichnis  
für Bohrungen mit durch-  
gehender Gewinnung  
gekernter Proben

Projekt [REDACTED] Kempten  
Bohrung-Nr. B-3

Beilage 3.3  
Zeit 13.09.00

a) bis ...m unter Ansatz- punkt	Benennung und Beschreibung der Schicht					Feststellungen beim Bohren; Wasserführung; Bohrwerkzeuge; Werkzeugwechsel; Sonstiges	Entnommene Proben	
	Ergänzende Bemerkung						Art	Nr.
b) Mach- tigkeit in m	b) Beschaffenheit gemass Bohrgut	c) Beschaffenheit gemass Bohrvorgang	d) Farbe	e) Kalkgehalt				Tiefe in m (Unter- kante)
1		2				3	4	5 6
0.20	a1) Mutterboden				146 mm Schappe bis 5.0 m 178 mm Verr. bis 4.0 m	GP	1	1.5
0.20	a2)					GP	2	3.0
0.80	b) locker	c) leicht	d) dk.-braun	e)	erdfeucht-feucht	GP	3	4.2
0.60	f)	g) Humus	h)					
2.40	a1) KiesSchluff, sandig, kiesig, steinig				erdfeucht-feucht			
1.60	a2)							
5.00	b) steif-halbfest	c) mittel	d) beige-braun	e)	trocken			
2.60	f)	g) Moräne	h)		kein Grundwasser			
a)	a1)							
a)	a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				
a)	a1)							
a)	a2)							
b)	b)	c)	d)	e)				



# GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Schichtenverzeichnis  
für Bohrungen mit durch-  
gehender Gewinnung  
gekernter Proben

Projekt

Bohrung-Nr. B-4

Kempten

Beilage

3.4

Zeit

11.09.00

a) bis ...m unter Ansatz- punkt	a1) Benennung und Beschreibung der Schicht					Feststellungen beim Bohren; Wasserführung; Bohrwerkzeuge; Werkzeugwechsel; Sonstiges	Entnommene Proben		
	a2) Ergänzende Bemerkung						Art	Nr.	Tiefe in m (Unter- kante)
b) Mach- tigkeit in m	b) Beschaffenheit gemass Bohrgut	c) Beschaffenheit gemass Bohrvorgang	d) Farbe	e) Kalkgehalt	f) Ortsübliche Bezeichnung	g) Geologische Bezeichnung	h) Gruppe		
1	2					3	4	5	6
0.30	a1) Mutterboden a2)					146 mm Schappe bis 5.0 m 178 mm Verr. bis 4.0 m	GP	1 2	1.5 3.0
0.30	b) locker	c) leicht	d) schwarze)		e) erdfeucht				
	f)	g) Humus	h)						
1.00	a1) Schluff, sandig, kiesig a2) einz. Steine					erdfeucht			
0.70	b) weich-steif	c) leicht	d) beige-braun	e)	f)	g) Deckschicht	h)		
2.20	a1) KiesSchluff, sandig, steinig a2)					erdfeucht			
1.20	b) halbfest	c) mittel	d) beige	e)	f)	g) Moräne	h)		
5.00	a1) KiesSchluff, sandig, steinig a2)					trocken			
2.80	b) fest	c) schwer	d) hell-grau	e)	f)	g) Moräne	h)	kein Grundwasser	
	a1)								
	a2)								
b)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)		
a)	a1)								
	a2)								
b)	b)	c)	d)	e)	f)	g)	h)		



GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Rammsondierung  
nach  
DIN 4094

Projekt [REDACTED]

Beilage 4.1

Bearbeiter hg

Datum 12.09.2000

Versuchsstelle siehe Lageplan

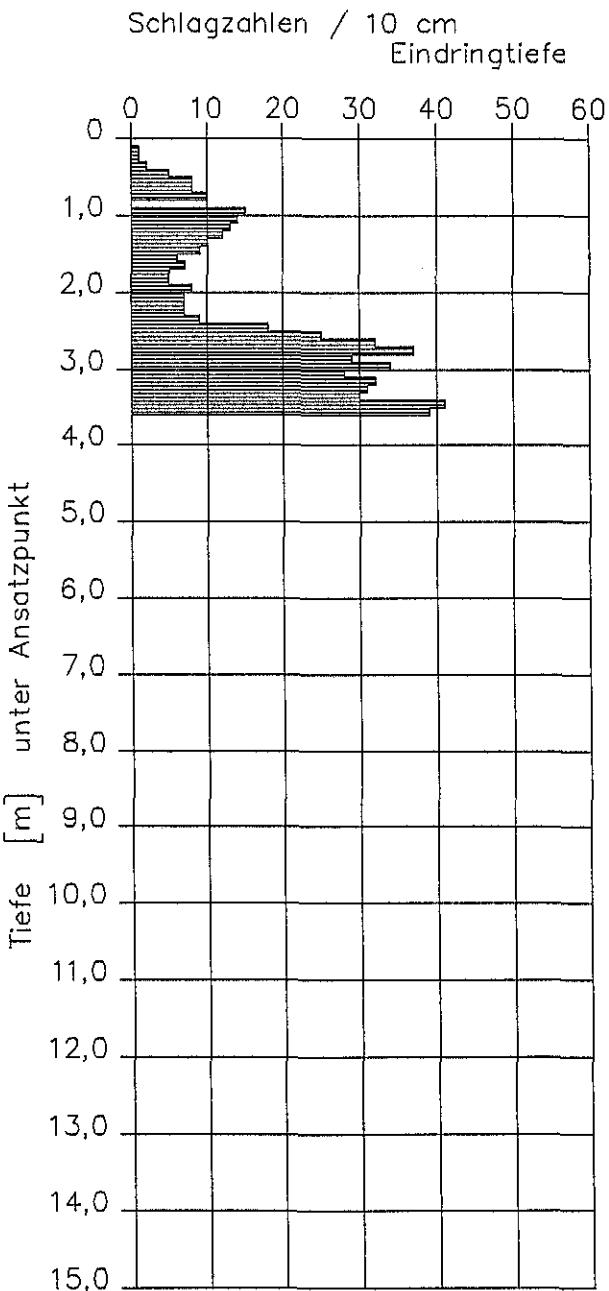
Ansatzhoehe 2.17

SONDIERUNG Nr.: DPH-1

ART DER SONDE:  Leichte Rammsonde nach DIN 4094

Schwere Rammsonde nach DIN 4094

0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0	1	1	2	5	8	8	10	0	15
1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
14	13	12	10	9	6	7	5	5	8
2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00
7	7	7	9	18	25	32	37	29	34
3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00
28	32	31	30	41	39				
4,10	4,20	4,30	4,40	4,50	4,60	4,70	4,80	4,90	5,00
5,10	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,70	5,80	5,90	6,00
6,10	6,20	6,30	6,40	6,50	6,60	6,70	6,80	6,90	7,00
7,10	7,20	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90	8,00
8,10	8,20	8,30	8,40	8,50	8,60	8,70	8,80	8,90	9,00
9,10	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80	9,90	10,00
10,10	10,20	10,30	10,40	10,50	10,60	10,70	10,80	10,90	11,00
11,10	11,20	11,30	11,40	11,50	11,60	11,70	11,80	11,90	12,00
12,10	12,20	12,30	12,40	12,50	12,60	12,70	12,80	12,90	13,00
13,10	13,20	13,30	13,40	13,50	13,60	13,70	13,80	13,90	14,00
14,10	14,20	14,30	14,40	14,50	14,60	14,70	14,80	14,90	15,00





Projekt [REDACTED]

Beilage 4.2

Bearbeiter hg

Datum 12.09.2000

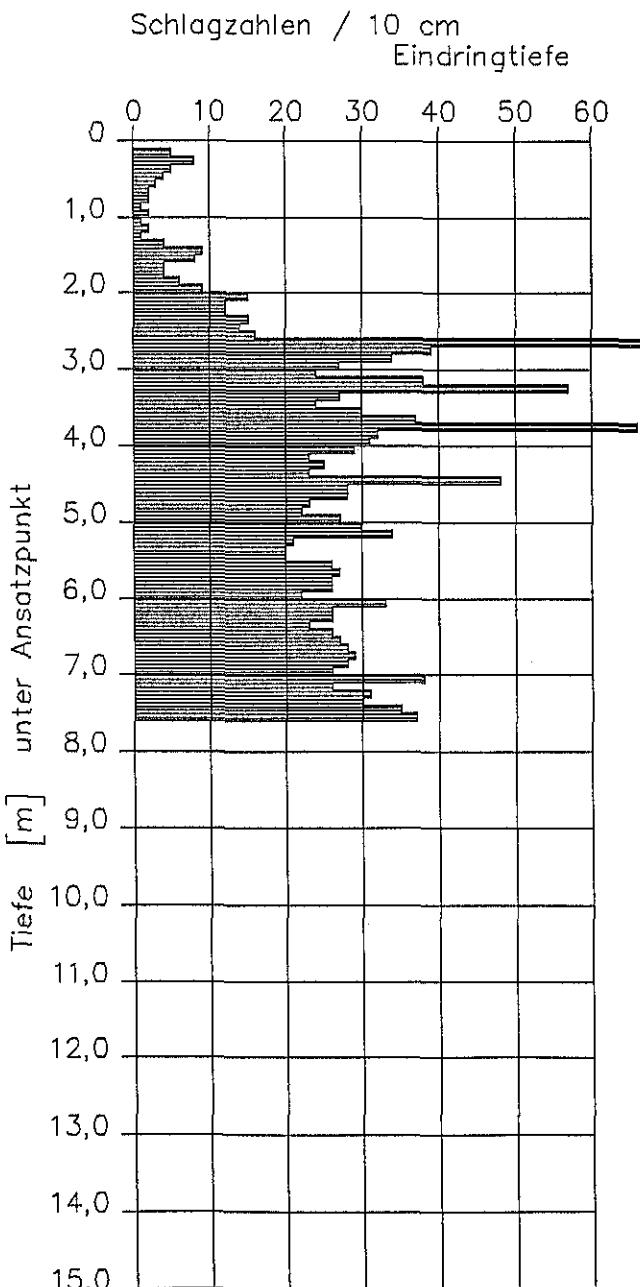
Versuchsstelle siehe Lageplan

Ansatzhoehe 0.22

SONDIERUNG Nr.: DPH-2

ART DER SONDE:  Leichte Rammsonde nach DIN 4094  
 Schwere Rammsonde nach DIN 4094

0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0 5	8	5	4	3	2	2	1	2	
1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
1 2	1	4	9	8	4	4	6	9	
2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00
15 12	12	15	14	16	96	39	34	27	
3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00
24 38	57	27	24	30	37	66	32	31	
4,10	4,20	4,30	4,40	4,50	4,60	4,70	4,80	4,90	5,00
29 23	25	23	48	28	28	23	22	27	
5,10	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,70	5,80	5,90	6,00
30 34	21	20	20	26	27	26	26	22	
6,10	6,20	6,30	6,40	6,50	6,60	6,70	6,80	6,90	7,00
33 26	26	23	26	27	28	29	28	26	
7,10	7,20	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90	8,00
38 26	31	30	35	37					
8,10	8,20	8,30	8,40	8,50	8,60	8,70	8,80	8,90	9,00
9,10	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80	9,90	10,00
10,10	10,20	10,30	10,40	10,50	10,60	10,70	10,80	10,90	11,00
11,10	11,20	11,30	11,40	11,50	11,60	11,70	11,80	11,90	12,00
12,10	12,20	12,30	12,40	12,50	12,60	12,70	12,80	12,90	13,00
13,10	13,20	13,30	13,40	13,50	13,60	13,70	13,80	13,90	14,00
14,10	14,20	14,30	14,40	14,50	14,60	14,70	14,80	14,90	15,00





GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Rammsondierung  
nach  
DIN 4094

Projekt [REDACTED]

Beilage 4.3

Bearbeiter hg

Datum 12.09.2000

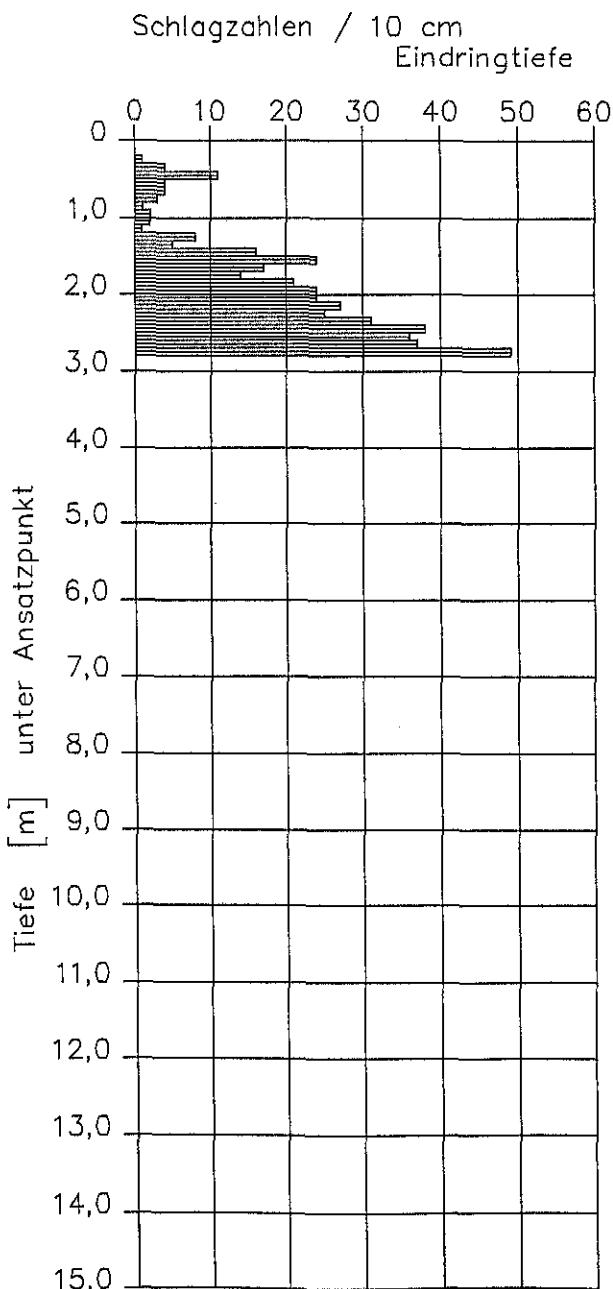
Versuchsstelle siehe Lageplan

Ansatzhoehe 1.30

SONDIERUNG Nr.: DPH-3

ART DER SONDE:  Leichte Rammsonde nach DIN 4094  
 Schwere Rammsonde nach DIN 4094

0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0	0	1	4	11	4	4	3	1	2
1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
2	1	8	5	16	24	17	14	21	24
2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00
24	27	25	31	38	36	37	49		
3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00
4,10	4,20	4,30	4,40	4,50	4,60	4,70	4,80	4,90	5,00
5,10	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,70	5,80	5,90	6,00
6,10	6,20	6,30	6,40	6,50	6,60	6,70	6,80	6,90	7,00
7,10	7,20	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90	8,00
8,10	8,20	8,30	8,40	8,50	8,60	8,70	8,80	8,90	9,00
9,10	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80	9,90	10,00
10,10	10,20	10,30	10,40	10,50	10,60	10,70	10,80	10,90	11,00
11,10	11,20	11,30	11,40	11,50	11,60	11,70	11,80	11,90	12,00
12,10	12,20	12,30	12,40	12,50	12,60	12,70	12,80	12,90	13,00
13,10	13,20	13,30	13,40	13,50	13,60	13,70	13,80	13,90	14,00
14,10	14,20	14,30	14,40	14,50	14,60	14,70	14,80	14,90	15,00





Projekt [REDACTED]

Beilage 4.4

Bearbeiter hg

Datum 12.09.2000

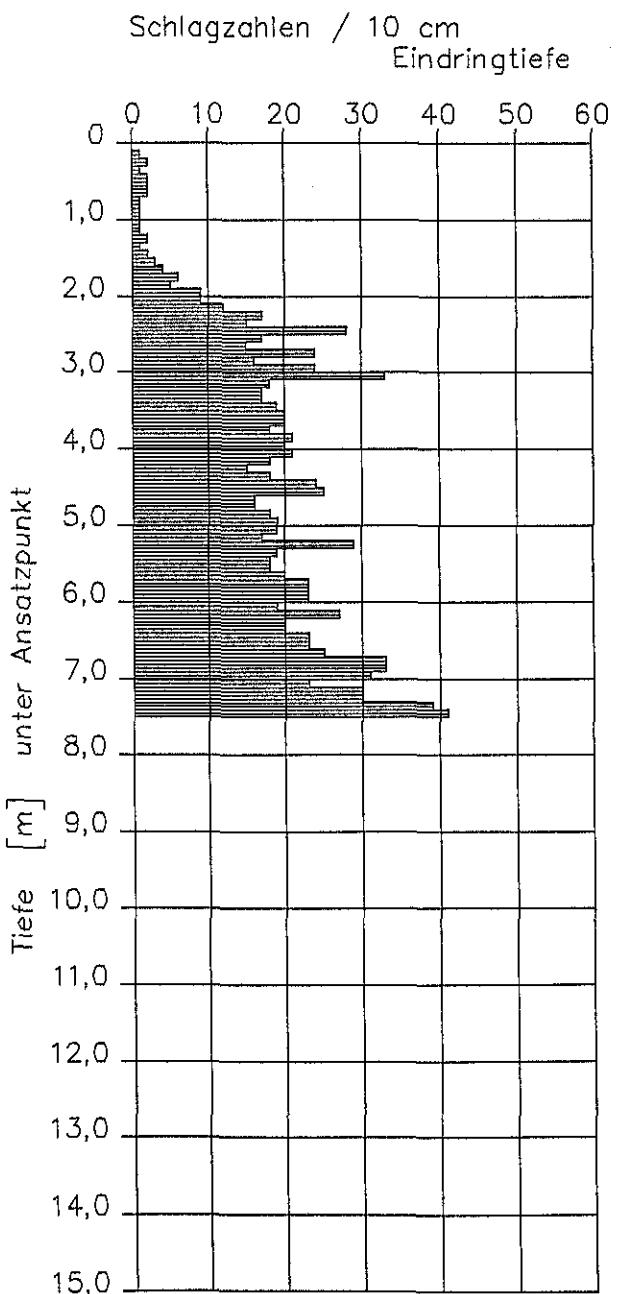
Versuchsstelle siehe Lageplan

Ansatzhoehe -0.74

SONDIERUNG Nr.: DPH-4

ART DER SONDE:  Leichte Rammsonde nach DIN 4094  
 Schwere Rammsonde nach DIN 4094

0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0	1	2	1	2	2	2	1	1	1
1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
1	1	2	1	2	3	4	6	5	9
2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00
9	12	17	15	28	17	15	24	16	24
3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00
33	18	17	17	19	20	20	18	21	20
4,10	4,20	4,30	4,40	4,50	4,60	4,70	4,80	4,90	5,00
21	18	15	18	24	25	16	16	18	19
5,10	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,70	5,80	5,90	6,00
19	17	29	19	18	18	20	23	23	23
6,10	6,20	6,30	6,40	6,50	6,60	6,70	6,80	6,90	7,00
19	27	20	20	23	23	25	33	33	31
7,10	7,20	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90	8,00
23	30	30	39	41					
8,10	8,20	8,30	8,40	8,50	8,60	8,70	8,80	8,90	9,00
9,10	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80	9,90	10,00
10,10	10,20	10,30	10,40	10,50	10,60	10,70	10,80	10,90	11,00
11,10	11,20	11,30	11,40	11,50	11,60	11,70	11,80	11,90	12,00
12,10	12,20	12,30	12,40	12,50	12,60	12,70	12,80	12,90	13,00
13,10	13,20	13,30	13,40	13,50	13,60	13,70	13,80	13,90	14,00
14,10	14,20	14,30	14,40	14,50	14,60	14,70	14,80	14,90	15,00





# GEO-CONSULT

Sauter + Stüber GmbH

Rammsondierung  
nach  
DIN 4094

Projekt [REDACTED]

Beilage 4.5

Bearbeiter hg

Datum 12.09.2000

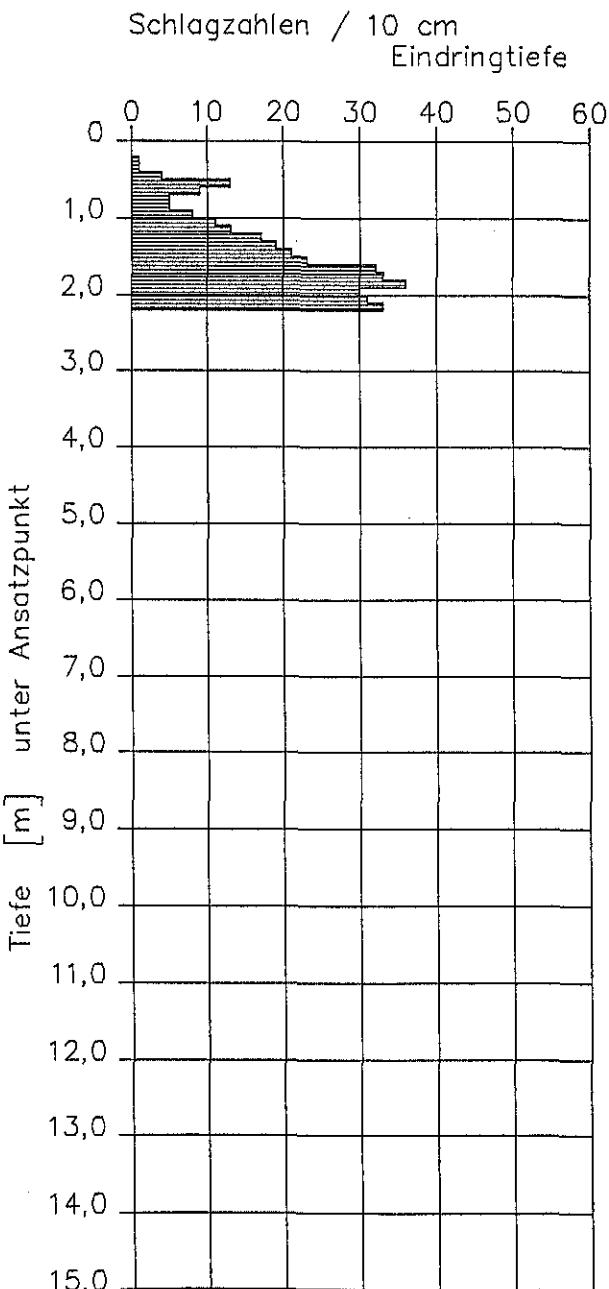
Versuchsstelle siehe Lageplan

Ansatzhoehe 0.32

SONDIERUNG Nr.: DPH-5

ART DER SONDE:  Leichte Rammsonde nach DIN 4094  
 Schwere Rammsonde nach DIN 4094

0,10	0,20	0,30	0,40	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90	1,00
0	0	1	1	4	13	9	5	5	8
1,10	1,20	1,30	1,40	1,50	1,60	1,70	1,80	1,90	2,00
11	13	17	19	21	23	32	33	36	30
2,10	2,20	2,30	2,40	2,50	2,60	2,70	2,80	2,90	3,00
31	33								
3,10	3,20	3,30	3,40	3,50	3,60	3,70	3,80	3,90	4,00
4,10	4,20	4,30	4,40	4,50	4,60	4,70	4,80	4,90	5,00
5,10	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,70	5,80	5,90	6,00
6,10	6,20	6,30	6,40	6,50	6,60	6,70	6,80	6,90	7,00
7,10	7,20	7,30	7,40	7,50	7,60	7,70	7,80	7,90	8,00
8,10	8,20	8,30	8,40	8,50	8,60	8,70	8,80	8,90	9,00
9,10	9,20	9,30	9,40	9,50	9,60	9,70	9,80	9,90	10,00
10,10	10,20	10,30	10,40	10,50	10,60	10,70	10,80	10,90	11,00
11,10	11,20	11,30	11,40	11,50	11,60	11,70	11,80	11,90	12,00
12,10	12,20	12,30	12,40	12,50	12,60	12,70	12,80	12,90	13,00
13,10	13,20	13,30	13,40	13,50	13,60	13,70	13,80	13,90	14,00
14,10	14,20	14,30	14,40	14,50	14,60	14,70	14,80	14,90	15,00



## Vermessungsprotokoll

Projekt:

Projekt-Nr.:

Bearbeiter: mk/hg

Datum: 14.09.00

Bezugspunkt	Bezugshöhe	Rückblick	Horizont	Vorblick	Punkthöhe	Punktnummer
HFP-1	0,00	1,90	1,90	1,95	-0,05	SD-1
			1,90	1,58	0,32	DPH-5
			1,90	1,55	0,35	B-4
			1,90	1,72	0,18	B-3
			1,90	2,64	-0,74	DPH-4
			1,90	1,68	0,22	DPH-2
			1,90	0,48	1,42	HP-1
HP-1	1,42	1,28	2,70	1,40	1,30	DPH-3
			2,70	0,91	1,79	B-2
B-2	1,79	1,18	2,97	0,80	2,17	DPH-1
			2,97	1,33	1,64	B-1
			2,97	2,47	0,50	HP-2
	0,50	1,23	1,73	1,72	0,01	HFP-1

HFP-1 = OK FFB Nordeingang (s. Lageplan) =+/- 0,00 m

Stadt Kempten

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord", Stadt Kempten

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord", Stadt Kempten  
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

---

## AUFTAGGEBER

### **Stadt Kempten**

Kronenstraße 8

87435 Kempten

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Web: www.kempten.de

Vertreten durch: [REDACTED]

---

## AUFTAGNEHMER UND VERFASSER

### **LARS consult**

### **Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



## BEARBEITER

Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 10.03.2025

A handwritten signature in blue ink that reads "Artinger L." followed by a short horizontal line.

Lennart Artinger  
M.Sc. Biodiversität & Ökologie

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Bestand des Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung</b>	<b>12</b>
<b>4.1</b>	<b>Säugetiere</b>	<b>12</b>
<b>4.2</b>	<b>Vögel</b>	<b>13</b>
<b>4.3</b>	<b>Reptilien</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>14</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	6
Abbildung 2:	Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	7
Abbildung 4:	Südansicht des abzureißenden Gebäudes	7
Abbildung 5:	Öffnung im Dachbereich an der Nordostseite des Gebäudes	8
Abbildung 6:	Potentieller Neststandort mit Nistmaterial am Dach	8
Abbildung 7:	Hohlraum in der Westfassade durch fehlendes Verkleidungselement	9
Abbildung 8:	Spalt im Mauerwerk an der Nordseite des Gebäudes	9
Abbildung 9:	Baufälliger Holzschuppen südwestlich des Gebäudes	10
Abbildung 10:	Schutthaufen mit lockerem Boden an der Südseite des Gebäudes	10
Abbildung 11:	Bahnböschung – Blick nach Süden	11
Abbildung 12:	Südlicher Geltungsbereich mit bestehenden Parkplätzen und Gewerbegebäuden	11

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Kempten plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ nördlich anschließend an den bestehenden Bebauungsplan „Holzbachtobel“. Geplant ist der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses sowie eines Schuppens und anschließend die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes. Die südlich bereits bestehenden Stellflächen sollen erweitert und zudem ein Parkdeck innerhalb des Bürogebäudes integriert werden. Für das Vorhaben hat die Stadt Kempten das Büro LARS consult beauftragt, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchzuführen.

Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes (u.a. Abriss von Gebäuden). Dabei ist zu erörtern, ob es bei der Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. „*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten<sup>1</sup> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. „*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*“ (Störungsverbot),
3. „*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG, also in Gebieten wo Baurecht durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB geschaffen wird sowie während der Planaufstellung wird durch das BNatSchG § 44 Abs. 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird und
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

---

<sup>1</sup> Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

Eine fachgerechte Prüfung, ob ein Vorhaben gegen diese Verbote verstößt, erfordert nach ständiger Rechtsprechung<sup>2</sup> eine ausreichende Bestandsaufnahme, der, im Gebiet vorkommenden, planungsrelevanten Arten. Ziel der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ist es, anhand des vorliegenden Habitatpotentials abzuschätzen, welches Artenspektrum potenziell vom Vorhaben betroffen ist und ggf. vertieft untersucht werden muss.

## **2 Lage und Bestand des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt in der Stadt Kempten nördlich des Stadtteils Bühl im Bereich des Gewerbegebiets Dieselstraße und umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup>. Das Gebiet schließt dabei an bestehende Gewerbekomplexe an der Edisonstraße an, welche zwischen der Kaufbeurerstraße und der Bahnlinie Memmingen-Kempten liegt. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die folgenden Flurstücke der Gemarkung Kempten: 4225, 4225/1, 4225/2 und 4224/1 (Teilfläche).

Mittig im Plangebiet befinden sich ein zweistöckiges, leerstehendes Bahnwärterhäuschen sowie süd-westlich davon ein baufälliger Holzschuppen. Der umgebende Bereich war bis vor kurzem wie auf Satellitenbildern zu erkennen (Abb. 2) stark von Gehölzen eingewachsen, inzwischen wurden jedoch sämtliche Gehölze mitsamt Wurzelwerk entfernt. Die überwiegend jungen Gehölze an der westlich verlaufenden Böschung hin zur Kaufbeurerstraße sind weiterhin erhalten, ebenso die Bäume am Bahndamm östlich des Parkplatzes. Zwei dieser Bäume, eine Esche und eine Stieleiche, sollen für die geplante Zufahrt zum Parkdeck wegfallen. Im Südteil des Geltungsbereichs befinden sich neben den bestehenden Stellflächen für das sich südlich befindende Bürogebäude darüber hinaus auch Rasenflächen (Abb. 11).

Das 2-stöckige Gebäude steht seit längerer Zeit leer und weist daher einige für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse geeignete Strukturen auf. Insbesondere im Bereich des Traufs sind durch morsch Holz mehrere zum Teil große Öffnungen entstanden, die einen ungehinderten Zugang ins Gebäudeinnere bieten. Das Mauerwerk ist ebenfalls brüchig und es haben sich Risse über die gesamte Gebäudehöhe gebildet. Die auf der Westseite angebrachten Verschalungselemente sind stellenweise locker, wodurch ebenfalls Hohlräume in der Fassade entstanden sind.

Der Holzschuppen westlich des Gebäudes ist ebenfalls in schlechtem baulichen Zustand. Die Dachziegel sind abschnittsweise verrutscht und ermöglichen Zugänge ins Innere. Weitere Öffnungen entstehen durch morsch gewordenes Holz im Bereich des Giebels.

Die östlich angrenzende Bahnlinie und ihre Böschungen ist überwiegend gehölzfrei, dadurch besonnt und weist lückige Vegetation auf (Abb. 10).

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 - 9 A 14.07

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete. Die nächstgelegenen biotopkartierten Flächen sind die „Gehölzbestände an der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm“ (KE-1607-010) ca. 70 m nördlich und die „Hecke an der Kaufbeurer Straße beim Holzbachtobel“ (KE-1613) ca. 100 m südlich.

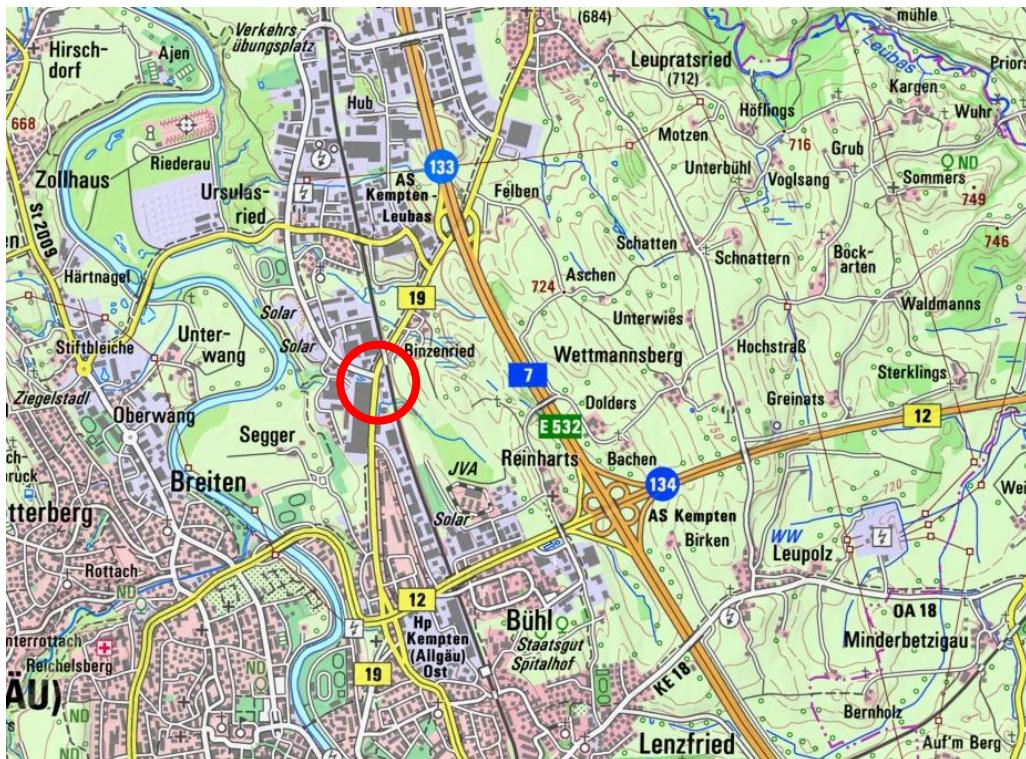


Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Abbildung 2: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Abbildung 3: Südansicht des abzureißen Gebäudes



Abbildung 4: Öffnung im Dachbereich an der Nordostseite des Gebäudes



Abbildung 5: Potentieller Neststandort mit Nistmaterial am Dach



Abbildung 6: Hohlraum in der Westfassade durch fehlendes Verkleidungselement

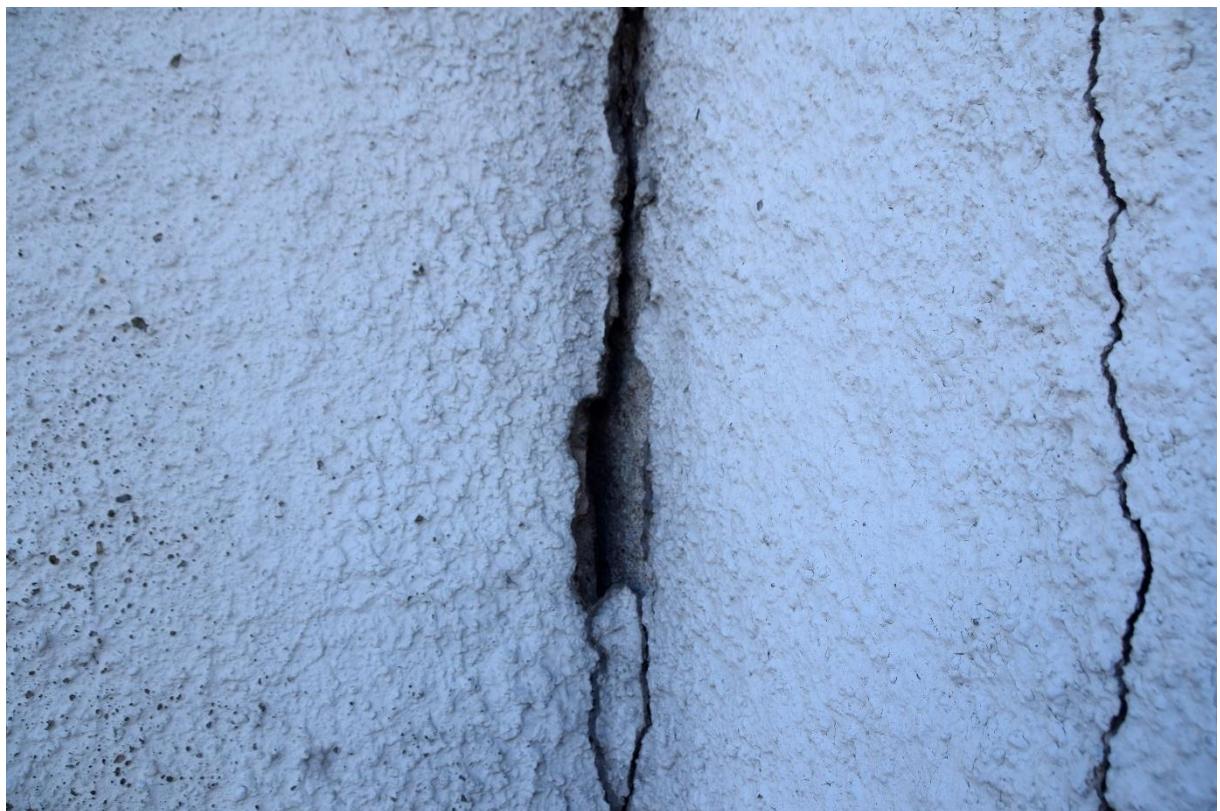


Abbildung 7: Spalt im Mauerwerk an der Nordseite des Gebäudes



Abbildung 8: Baufälliger Holzschuppen südwestlich des Gebäudes



Abbildung 9: Schutthaufen mit lockerem Boden an der Südseite des Gebäudes



Abbildung 10: Bahnböschung – Blick nach Süden



Abbildung 11: Südlicher Geltungsbereich mit bestehenden Parkplätzen und Gewerbegebäuden

### **3      Methodik**

Um im Voraus einen Überblick über den Geltungsbereich zu bekommen, wurden die öffentlich zugänglichen Umweltdaten im Fachinformationssystem Naturschutz (über das FIN-Web) ausgewertet. Zudem wurden bei Karla.Natur die ASK-Daten des Bereichs abgerufen. Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums orientiert sich an der Arbeitshilfe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Prüfablauf“ des Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern). Dazu wurde die Online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Arteninformation durchgeführt. Das Artenvorkommen (Abschichtungskriterium V=Verbreitungsgebiet) wurde auf die Stadt Kempten begrenzt abgefragt. Anschließend erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung bezüglich der vorhandenen Lebensraumtypen (Abschichtungskriterium L=Lebensraumtyp) und Wirkungsempfindlichkeit (Abschichtungskriterium E=Wirkungsempfindlichkeit). Daraus wurde eine Abschichtungstabelle (Anlage 1) erstellt, die eine vollständige Betrachtung aller planungsrelevanten Arten sicherstellt. Es erfolgte eine Begehung vor Ort am 05.03.2025.

### **4      Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

Nach Abschichtung der unter Punkt 3 genannten Kriterien, können folgende Artgruppen im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommen und werden nachfolgend auf ihre Wirkungsempfindlichkeit hin geprüft: Säugetiere, Vögel und Reptilien. Für die weiteren planungsrelevanten Arten aus den Artgruppen Fische, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Libellen und Weichtiere liegen keine geeigneten Habitate vor.

#### **4.1    Säugetiere**

Das Gebäude weist wie beschrieben eine Vielzahl von Nischen, Spalten und Löchern auf (Abb. 4, 6 und 7) die möglicherweise Zugang ins Gebäudeinnere bieten und für Fledermäuse somit geeignete Quartiersstrukturen erschließen. Äußerliche Hinweise auf Fledermäuse, z.B. in Form von Kotpellets oder Verfärbungen entlang der Fassade, waren in den einsehbaren Bereichen nicht feststellbar. Aufgrund der jüngst erfolgten Rodungsarbeiten unmittelbar um das Gebäude könnten aber insbesondere auch Kotkrümel beim Abräumen des Schnittguts entfernt worden sein. Die Zugänge in das Gebäude (Türen, Kellerschächte, Fenster) sind entweder durch geschlossene Fensterläden oder durch angeschraubte Bretter verschlossen. Ob sich anschließend an Spalten zwischen Brettern und Mauerwerk potentiell Einflugöffnungen ins Gebäude befinden, kann von außen nicht beurteilt werden.

Da das Gebäude im Rahmen der Relevanzbegehung nur von außen betrachtet wurde, ist für eine weitere Beurteilung hinsichtlich der Potentiale für Fledermäuse eine Gebäudekontrolle von innen durchzuführen. Aufgrund der Strukturen an der Fassade sowie im Traufbereich die ebenfalls als Quartier dienen können, ist unabhängig der Erkenntnisse der Gebäudebegehung eine Ausflugskontrolle durchzuführen, da im Bereich ausgefaulter Sparren etc. auch potentielle Quartiere, welche auch vom Dachboden aus nicht ersichtlich sind, vorhanden sein könnten.

Der Holzschuppen (Abb. 8) weist ebenfalls Spalten auf, die grundsätzlich von Fledermäusen genutzt werden können. Verrutschte Dachziegel erlauben zudem Zugänge in den Schuppen. Dieser ist im Rahmen der Gebäudekontrolle daher ebenfalls von innen auf Fledermaushinweise zu kontrollieren.

Die für die geplante Zufahrt für das Parkdeck zu fällenden Bäume weisen keine Höhlenstrukturen auf. Somit besteht durch deren Rodung keine Beeinträchtigung von Fledermäusen.

## 4.2 Vögel

Durch Öffnungen und Spalten im Dachbereich (Abb. 4) ergeben sich zahlreiche Strukturen die von gebäudebrütenden Vogelarten wie Haus- oder Feldsperling als Brutplatz genutzt werden können. Lose herabhängende Grashalme im Spalt am Traubereich (Abb. 5) lassen auf erfolgten Nestbau am Gebäude schließen. Zudem befindet sich an mehreren Bereichen Vogelkot an der Fassade.

Ein Vorkommen des Mauerseglers und ferner des Alpenseglers am Gebäude ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen, da wie auf den Satellitenbildern ersichtlich, das Gebäude bis vor kurzem von allen Seiten von hohen Bäumen umgeben war, welche den Anflug aus dem freien Luftraum an die Dachbereiche erschwert haben dürften.

Der Holzschuppen bietet ebenfalls potentielle Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Diese befinden sich unter anderem im Bereich der Giebel, wo sich durch abgebrochenes, morsches Holz Vorsprünge ergeben haben.

Für eine artenschutzrechtliche Bewertung ist daher an beiden Gebäuden eine Erfassung von Brutvögeln durchzuführen.

Da die für die Zufahrt zum Parkdeck zu rodenden Bäume keine Höhlen aufweisen, können diese allenfalls von freibrütenden Vogelarten genutzt werden. Auf Grund des hohen Störpotentials im Umfeld (Gewerbegebiet, Bahnlinie) und der nur kleinflächigen Gehölzausbildung ohne geeignete Bruthöhlen, sind nur Allerweltvogelarten zu erwarten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass Eingriffe keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen und die ökologische Funktion von Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Grundsätzlich ist jedoch darauf zu achten, die Bäume und Sträucher ausschließlich außerhalb der Brutzeit zu entfernen (zwischen dem 01. Oktober und 29. Februar; § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

## 4.3 Reptilien

Der Geltungsbereich weist eine grundsätzliche Habitateignung für Zauneidechsen auf. Durch Die Rodung der Gehölze und die Entfernung der Wurzelballen wurde der Boden aufgelockert, sodass sich dieser insbesondere an trockenen, sandigen Stellen an der Südseite des Gebäudes im Bereich der Treppe zur Eiablage sowie zur Thermoregulation eignet (Abb. 9). Vorhandener Bauschutt und Betonplatten schaffen zusätzlich die notwendigen Versteckmöglichkeiten.

Auch wenn der Geltungsbereich bisher stark beschattet war sind Vorkommen der Zauneidechse nicht auszuschließen, da sich östlich unmittelbar eine Bahnlinie anschließt, deren Böschungsbereiche

**Fazit**

---

regelmäßig von der Art besiedelt werden. Somit besteht die grundsätzliche Möglichkeit, dass insbesondere abwandernde Jungtiere den frisch gerodeten Bereich erschließen.

Um dies zu überprüfen, sind Zauneidechsen im Geltungsbereich zu erfassen.

## 5 Fazit

Die beiden, im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude besitzen aufgrund ihres baufälligen Zustandes zahlreiche Öffnungen und Spalten die von Gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen genutzt werden können. Entstandene Rohbodenbereiche innerhalb des Plangebiets mit lockerem Boden und Versteckmöglichkeiten können zudem von der Zauneidechse als Habitat besiedelt werden.

Zur rechtssicheren Beurteilung von Betroffenheiten der genannten Arten bzw. Artengruppen werden daher folgende zusätzliche Erfassungen empfohlen:

Fledermäuse: Gebäudekontrolle und Ausflugbeobachtung inkl. Erfassung der Rufaktivität mittels Ultraschalldetektor an 2 Terminen zwischen Mitte Mai und Ende Juli mit 2 Personen

Vögel: Kartierung Gebäudebrüter an 3 Terminen zwischen Mitte April und Mitte Juni.

Zauneidechse: 4 Begehungen zwischen April und September

## Anlage 1

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord", Stadt Kempten

Stand: 10.03.2025

#### Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums

Diese Anlage basiert auf der Vorlage „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr mit Stand 08/2018

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Artenlisten. Die in den Arteninformationen des LfU zum Download verfügbaren Tabellen beinhalten alle in Bayern aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IVa und IVb der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2016) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste, nicht autochthone Arten sowie Gastvögel sind in den Listen nicht enthalten. Ebenso sind in den o.a. Artenlisten des LfU diejenigen Vogelarten nicht enthalten, die aufgrund ihrer euryöken Lebensweise und mangels aktueller Gefährdung in einem ersten Schritt (Relevanzprüfung) einer vereinfachten Betrachtung unterzogen werden können. Bei diesen weit verbreiteten, sog. „Allerweltsvogelarten“ kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass durch Vorhaben keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes erfolgt (Regelvermutung).

Die Artentabelle wird seitens des LfU regelmäßig überprüft und ggf. bei neueren Erkenntnissen fortgeschrieben (aktuell aufgrund der Fortschreibung der Roten Liste Vögel Bayern und Deutschland um 5 weitere Vogelarten).

Wenn im konkreten Einzelfall aufgrund einer besonderen Fallkonstellation eine größere Anzahl von Individuen oder Brutpaaren dieser weitverbreiteten und häufigen Vogelarten von einem Vorhaben betroffen sein können, sind diese Arten ebenfalls als zu prüfende Arten gelistet.

Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

Anhand der unten dargestellten Kriterien wird durch Abschichtung das artenschutzrechtlich zu prüfende Artenspektrum im Untersuchungsraum des Vorhabens ermittelt.

Die ausführliche Tabellendarstellung dient vorrangig als interne Checkliste zur Nachvollziehbarkeit der Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums und als Hilfe für die Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Die Ergebnisse der Auswahl der Arten müssen jedoch in geeigneter Form (z.B. in Form der ausgefüllten Listen) in den Genehmigungsunterlagen dokumentiert und hinreichend begründet werden.

## Abschichtungskriterien (Spalten am Tabellenanfang):

### **Schritt 1: Relevanzprüfung**

V: Wirkraum des Vorhabens liegt:

- X** = innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern  
oder keine Angaben zur Verbreitung der Art in Bayern vorhanden (k.A.)  
**0** = außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in Bayern

L: Erforderlicher Lebensraum/Standort der Art im Wirkraum des Vorhabens (Lebensraum-Grobfilter nach z.B. Feuchtlebensräume, Wälder, Gewässer):

- X** = vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art voraussichtlich erfüllt  
oder keine Angaben möglich (k.A.)

- 0** = nicht vorkommend; spezifische Habitatansprüche der Art mit Sicherheit nicht erfüllt

E: Wirkungsempfindlichkeit der Art:

- X** = gegeben, oder nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden können

- 0** = projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "0" bewertet wurde, sind zunächst als nicht-relevant identifiziert und können von einer weiteren detaillierten Prüfung ausgeschlossen werden.

Alle übrigen Arten sind als relevant identifiziert; für sie ist die Prüfung mit Schritt 2 fortzusetzen.

---

### **Schritt 2: Bestandsaufnahme**

NW: Art im Wirkraum durch Bestandserfassung nachgewiesen

- X** = ja  
**0** = nein

PO: potenzielles Vorkommen: Vorkommen im Untersuchungsgebiet möglich, d. h. ein Vorkommen ist nicht sicher auszuschließen und aufgrund der Lebensraumausstattung des Gebietes und der Verbreitung der Art in Bayern nicht unwahrscheinlich

- X** = ja  
**0** = nein

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung (Schritt 1) vorgenommenen Abschichtung nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

Arten, bei denen *eines* der o.g. Kriterien mit "X" bewertet wurde (rot markiert), werden der saP zugrunde gelegt. Ausnahmen davon sind entsprechend in der Spalte „Bemerkung“ kommentiert.

Für alle übrigen Arten ist dagegen eine weitergehende Bearbeitung in der saP entbehrlich.

### Weitere Abkürzungen:

RLB: Rote Liste Bayern:

Alle bewerteten Arten der Roten Liste gefährdeter Tiere werden gem. LfU 2016 einem einheitlichen System von Gefährdungskategorien zugeordnet (siehe folgende Übersicht).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> LfU 2016: [Rote Liste gefährdeter Tiere Bayerns](#) – Grundlagen.

Kategorie	Bedeutung
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekannten Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
◆	Nicht bewertet (meist Neozooen)
-	Kein Nachweis oder nicht etabliert (nur in Regionallisten)

Die in Bayern gefährdeten Gefäßpflanzen werden folgenden Kategorien zugeordnet<sup>2</sup>:

Gefährdungskategorien	
<b>0</b>	ausgestorben oder verschollen ( <b>0*</b> ausgestorben und <b>0</b> verschollen)
<b>1</b>	vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	stark gefährdet
<b>3</b>	gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung anzunehmen
<b>R</b>	extrem selten ( <b>R*</b> äußerst selten und <b>R</b> sehr selten)
<b>V</b>	Vorwarnstufe
•	ungefährdet
••	sicher ungefährdet
<b>D</b>	Daten mangelhaft

**RLD:** Rote Liste Tiere/Pflanzen Deutschland gem. BfN<sup>3</sup>:

Symbol	Kategorie
<b>0</b>	Ausgestorben oder verschollen
<b>1</b>	Vom Aussterben bedroht
<b>2</b>	Stark gefährdet
<b>3</b>	Gefährdet
<b>G</b>	Gefährdung unbekannten Ausmaßes
<b>R</b>	Extrem selten
<b>V</b>	Vorwarnliste
<b>D</b>	Daten unzureichend
*	Ungefährdet
◆	Nicht bewertet

Bei der Angabe des jeweiligen Gefährdungsstatus einer Art ist jeweils auf die aktuellen Ausgaben der entsprechenden Roten Listen Bezug zu nehmen. Diese sind auf den Webseiten des Bundesamts für Naturschutz und des Bay. Landesamts für Umwelt veröffentlicht.

**sg:** streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

<sup>2</sup> LfU 2003: [Grundlagen und Bilanzen](#) der Roten Liste gefährdeter Gefäßpflanzen Bayerns.

<sup>3</sup> Ludwig, G. e.a. in: Naturschutz und Biologische Vielfalt, Schriftenreihe des BfN 70 (1) 2009 ([https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik\\_2009.pdf](https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/roteliste/Methodik_2009.pdf)).

Zur Ermittlung des prüfungsrelevanten Artenspektrums, wurde die online-Abfrage des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (LfU Bayern, Stand 2025) zur Arteninformation für die Stadt Kempten (Abschichtungskriterium V) durchgeführt. Die Einschätzungen zum Lebensraum (L) und der Wirkungsempfindlichkeit (E) wurden gutachterlich vorgenommen.

## A Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

### Tierarten:

V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg	Bemerkung
<b>Fledermäuse</b>										
0					Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	3	2	X	
X	X	X			Brandtfledermaus	<i>Myotis brandtii</i>	2	*	X	Potentielle Beeinträchtigungen durch Gebäudeabriß. Dies gilt für alle Fledermausarten
X	X	X			Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	*	3	X	
X	X	X			Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3	X	
X	X	X			Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	*	*	X	
X	X	X			Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	1	X	
0					Große Hufeisennase	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	1	1	X	
X	X	X			Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	*	V	X	
X	X	X			Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	*	*	X	
0					Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	X	
X	X	X			Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	*	*	X	
0					Kleine Hufeisennase	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	2	2	X	
X	X	X			Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	3	2	X	
X	X	X			Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	V	*	X	

X	X	X			Nordfledermaus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	3	3	X	
0					Nymphenfledermaus	<i>Myotis alcathoe</i>	1	1	X	
X	X	X			Rauhhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	*	X	
X	X	X			Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	*	*	X	
0					Weißrandfledermaus	<i>Pipistrellus kuhlii</i>	*	*	X	
0					Wimperfledermaus	<i>Myotis emarginatus</i>	1	2	X	
X	X	X			Zweifarbfledermaus	<i>Vespertilio murinus</i>	2	D	X	
X	X	X			Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	*	X	

#### Säugetiere ohne Fledermäuse

0					Baumschläfer	<i>Dryomys nitedula</i>	1	R	X	
X	0				Biber	<i>Castor fiber</i>	*	V	X	
0					Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	1	1	X	
0					Fischotter	<i>Lutra lutra</i>	3	3	X	
0					Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>	*	V	X	
0					Luchs	<i>Lynx lynx</i>	1	1	X	
0					Waldbirkenmaus	<i>Sicista betulina</i>	2	2	X	
0					Wildkatze	<i>Felis silvestris</i>	2	3	X	

#### Kriechtiere

0					Äskulapnatter	<i>Zamenis longissimus</i>	2	2	X	
0					Mauereidechse	<i>Podarcis muralis</i>	1	V	X	
0					Östliche Smaragdeidechse	<i>Lacerta viridis</i>	1	1	X	
0					Schlingnatter	<i>Coronella austriaca</i>	2	3	X	
X	X	X			Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V	X	Potentielle Beeinträchtigung durch Bautätigkeiten

#### Lurche

X	0				Alpensalamander	<i>Salamandra atra</i>	*	*	X	
---	---	--	--	--	-----------------	------------------------	---	---	---	--

X	0			Europäischer Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	2	3	X	
0				Geburtshelferkröte	<i>Alytes obstetricans</i>	1	2	X	
0				Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	2	2	X	
X	0			Kleiner Wasserfrosch	<i>Pelophylax lessonae</i>	3	G	X	
0				Knoblauchkröte	<i>Pelobates fuscus</i>	2	3	X	
0				Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	2	2	X	
0				Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>	1	3	X	
0				Nördlicher Kammmolch	<i>Triturus cristatus</i>	2	3	X	
0				Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	V	V	X	
0				Wechselkröte	<i>Bufo viridis</i>	1	2	X	

#### Fische

0				Balons Kaulbarsch	<i>Gymnocephalus baloni</i>	G	*	X	
---	--	--	--	-------------------	-----------------------------	---	---	---	--

#### Libellen

0				Asiatische Keiljungfer	<i>Gomphus flavipes</i>	3	*	X	
0				Grosse Moosjungfer	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	2	3	X	
0				Grüne Flussjungfer	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	V	*	X	
0				Östliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	1	2	X	
0				Sibirische Winterlibelle	<i>Sympetrum paedisca</i>	2	1	X	
0				Zierliche Moosjungfer	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	1	3	X	

#### Käfer

0				Alpenbock	<i>Rosalia alpina</i>	2	2	X	
0				Breitrand	<i>Dytiscus latissimus</i>	1	1	X	
0				Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	X	
0				Schwarzer Grubenlaufkäfer	<i>Carabus variolosus nodulosus</i>	2	1	X	
0				Großer Eichenbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	1	X	

0				Scharlach-Plattkäfer	<i>Cucujus cinnaberinus</i>	R	1	X	
0				Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	0	1	X	

#### Tagfalter

0			Apollo	<i>Parnassius apollo</i>	2	2	X	
0			Blauschillernder Feuerfalter	<i>Lycaena helle</i>	2	2	X	
X	0		Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris nausithous</i>	V	V	X	
0			Gelbringfalter	<i>Lopinga achine</i>	2	2	X	
0			Großer Feuerfalter	<i>Lycaena dispar</i>	R	3	X	
0			Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	<i>Phengaris teleius</i>	2	2	X	
0			Maivogel	<i>Euphydryas maturna</i>	1	1	X	
0			Moor-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha oedippus</i>	1	1	X	
0			Schwarzer Apollo	<i>Parnassius mnemosyne</i>	2	2	X	
0			Thymian-Ameisenbläuling	<i>Phengaris arion</i>	2	3	X	
0			Wald-Wiesenvögelchen	<i>Coenonympha hero</i>	2	2	X	

#### Nachtfalter

0			Haarstrangwurzeleule	<i>Gortyna borelii</i>	1	1	X	
0			Heckenwollafter	<i>Eriogaster catax</i>	1	1	X	
X	0		Nachtkerzenschwärmer	<i>Proserpinus proserpina</i>	V	*	X	

#### Schnecken

0			Gebänderte Kahnschnecke	<i>Theodoxus transversalis</i>	1	1	X	
0			Zierliche Tellerschnecke	<i>Anisus vorticulus</i>	2	1	X	

#### Muscheln

0					Bachmuschel	<i>Unio crassus (Gesamtart)</i>	1	1	X	
---	--	--	--	--	-------------	---------------------------------	---	---	---	--

Gefäßpflanzen:

V	L	E	NW	PO	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg	Bemerkung
0					Bayerisches Federgras	<i>Stipa pulcherrima subsp. bavarica</i>	1	1	X	
0					Bodensee-Vergissmeinnicht	<i>Myosotis rehsteineri</i>	1	1	X	
0					Böhmischer Fransenenzian	<i>Gentianella bohemica</i>	1	1	X	
0					Braungrüner Streifenfarn	<i>Asplenium adulterinum</i>	2	2	X	
0					Dicke Trespe	<i>Bromus grossus</i>	1	1	X	
X	0				Europäischer Frauenschuh	<i>Cypripedium calceolus</i>	3	3	X	
0					Finger-Küchenschelle	<i>Pulsatilla patens</i>	1	1	X	
0					Froschkraut	<i>Luronium natans</i>	0	2	X	
0					Herzlöffel	<i>Caldesia parnassifolia</i>	1	1	X	
0					Kriechender Sumpfschirm, Kriechende Sellerie	<i>Helosciadium repens</i>	2	1	X	
0					Liegendes Büchsenkraut	<i>Lindernia procumbens</i>	2	2	X	
0					Lilienblättrige Becherglocke	<i>Adenophora liliifolia</i>	1	1	X	
0					Moor-Steinbrech	<i>Saxifraga hirculus</i>	0	1	X	
0					Prächtiger Dünnfarn	<i>Trichomanes speciosum</i>	R	*	X	
0					Sand-Silberscharte	<i>Jurinea cyanoides</i>	1	2	X	
0					Sommer-Wendelähre	<i>Spiranthes aestivalis</i>	2	2	X	
X	0				Sumpf-Glanzkraut	<i>Liparis loeselii</i>	2	2	X	
0					Sumpf-Siegwurz	<i>Gladiolus palustris</i>	2	2	X	

**B      Vögel**

Nachgewiesene Brutvogelarten in Bayern (2005 bis 2009 nach RÖDL ET AL. 2012) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

V	L	E	NW	PO	Deutscher*Name	Wissenschaftlicher Name	RLB	RLD	sg	Bemerkung
X	0				Alpenbirkenzeisig	<i>Acanthis cabaret</i>	*	*		
0					Alpenbraunelle	<i>Prunella collaris</i>	*	R		
0					Alpendohle	<i>Pyrrhocorax graculus</i>	*	R		
0					Alpenschneehuhn	<i>Lagopus muta helvetica</i>	R	R		
0					Alpensegler	<i>Tachymarptis melba</i>	1	*		Aufgrund bisheriger Lage des Gebäudes zwischen hohen Bäumen kein Brutvorkommen anzunehmen
0					Alpenstrandläufer	<i>Calidris alpina</i>	*	1	S	
X	0				Auerhuhn	<i>Tetrao urogallus</i>	1	1	S	
0					Bartmeise	<i>Panurus biarmicus</i>	R	*		
X	0				Baumfalke	<i>Falco subbuteo</i>	*	3	S	
0					Baumpieper	<i>Anthus trivialis</i>	2	3		
X	0				Bekassine	<i>Gallinago gallinago</i>	1	1	S	
0					Bergfink	<i>Fringilla montifringilla</i>	*	*		
0					Berglaubsänger	<i>Phylloscopus bonelli</i>	*	*	S	
0					Bergpieper	<i>Anthus spinolella</i>	*	*		
0					Beutelmeise	<i>Remiz pendulinus</i>	V	*		
0					Bienenfresser	<i>Merops apiaster</i>	R	*	S	
0					Birkhuhn	<i>Lyrurus tetrix</i>	1	1	S	
0					Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	*	*		
X	0				Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	*	*		

0					Blaukehlchen	<i>Luscinia svecica</i>	*	*	S	
0					Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	2	3		
0					Brachpieper	<i>Anthus campestris</i>	0	1	S	
0					Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	R	*		
X	0				Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	1	2		
0					Bruchwasserläufer	<i>Tringa glareola</i>	*	1	S	
X	0				Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	V	*		
0					Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	V	*		
X	0				Dreizehenspecht	<i>Picoides tridactylus</i>	*	*	S	
0					Drosselrohrsänger	<i>Acrocephalus arundinaceus</i>	3	*	S	
X	0				Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	3	*	S	
X	0				Erlenzeisig	<i>Spinus spinus</i>	*	*		
X	0				Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	3		
X	0				Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	V	2		
X	X	X		X	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V		Potentielle Beeinträchtigung durch Gebäudeabbriss
0					Felsenschwalbe	<i>Ptyonoprogne rupestris</i>	R	R	S	
X	0				Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	1	3	S	
X	0				Flussregenpfeifer	<i>Charadrius dubius</i>	3	*	S	
0					Flußseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	3	2	S	
X	0				Flussuferläufer	<i>Actitis hypoleucos</i>	1	2	S	
X	0				Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	*	V		
0					Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	3	V		
X	0				Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	3	*		
X	0				Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	*	V		
0					Goldregenpfeifer	<i>Pluvialis apricaria</i>	*	1	S	

0				Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	1	V	S	
X	0			Graugans	<i>Anser anser</i>	*	*		
X	0			Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	V	*		
X	0			Grauspecht	<i>Picus canus</i>	3	2	S	
0				Grosser Brachvogel	<i>Numenius arquata</i>	1	1	S	
X	0			Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	*	S	
X	0			Habicht	<i>Accipiter gentilis</i>	V	*	S	
0				Habichtskauz	<i>Strix uralensis</i>	R	R	S	
0				Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	3	3	S	
0				Haselhuhn	<i>Tetrastes bonasia</i>	3	2		
0				Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	1	1	S	
X	0			Haubentaucher	<i>Podiceps cristatus</i>	*	*		
X	X	X	X	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		Potentielle Beeinträchtigung durch Gebäudeabbriss
0				Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	2	V	S	
X	0			Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	*	*		
0				Hohltaube	<i>Columba oenas</i>	*	*		
0				Kampfläufer	<i>Calidris pugnax</i>	0	1	S	
				Karmingimpel	<i>Carpodacus erythrinus</i>	1	V	S	
X	0			Kiebitz	<i>Vanellus vanellus</i>	2	2	S	
X	0			Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	3	*		
X	0			Kleinspecht	<i>Dryobates minor</i>	V	V		
X	0			Knäkente	<i>Spatula querquedula</i>	1	2	S	
X	0			Kolbenente	<i>Netta rufina</i>	*	*		
X	0			Kormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>	*	*		
X	0			Kornweihe	<i>Circus cyaneus</i>	0	1	S	

X	0			Kranich	<i>Grus grus</i>	1	*	S	
X	0			Krickente	<i>Anas crecca</i>	3	3		
X	0			Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V		
X	0			Lachmöwe	<i>Chroicocephalus ridibundus</i>	*	*		
X	0			Löffelente	<i>Spatula clypeata</i>	1	3		
0				Mauerläufer	<i>Tichodroma muraria</i>	R	R		
X	0			Mauersegler	<i>Apus apus</i>	3	*		Aufgrund bisheriger Lage des Gebäudes zwischen hohen Bäumen kein Brutvorkommen anzunehmen
X	0			Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	*	*	S	
X	0			Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3		Kein Nachweis von Nestern an den Gebäuden
X	0			Mittelmeermöwe	<i>Larus michahellis</i>	*	*		
0				Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	*	*	S	
X	0			Moorente	<i>Aythya nyroca</i>	0	1	S	
0				Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*		
X	0			Nachtreiher	<i>Nycticorax nycticorax</i>	R	2	S	
X	0			Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V	*		
0				Ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>	1	3	S	
X	0			Pfeifente	<i>Mareca penelope</i>	0	R		
0				Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V		
0				Prachttaucher	<i>Gavia arctica</i>	*	*		
0				Purpureiher	<i>Ardea purpurea</i>	R	R	S	
X	0			Raubwürger	<i>Lanius excubitor</i>	1	2	S	
X	0			Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3		
0				Raufußkauz	<i>Aegolius funereus</i>	*	*	S	
0				Rebhuhn	<i>Perdix perdix</i>	2	2		
0				Ringdrossel	<i>Turdus torquatus</i>	*	*		

X	0			Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	1	3	S	
0				Rohrschwirl	<i>Locustella lusciniooides</i>	*	*	S	
X	0			Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	*	*	S	
X	0			Rotdrossel	<i>Turdus iliacus</i>	*	*		
0				Rotfussfalke	<i>Falco vespertinus</i>	*	*	S	
0				Rothalstaucher	<i>Podiceps grisegena</i>	*	*	S	
X	0			Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	V	V	S	
0				Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	1	3	S	
0				Saatgans	<i>Anser fabalis</i>	*	*		
X	0			Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	*	*		
0				Schafstelze	<i>Motacilla flava</i>	*	*		
X	0			Schellente	<i>Bucephala clangula</i>	*	*		
0				Schilfrohrsänger	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	*	*	S	
0				Schlagschwirl	<i>Locustella fluviatilis</i>	V	*		
0				Schleiereule	<i>Tyto alba</i>	3	*	S	
X	0			Schnatterente	<i>Mareca strepera</i>	*	*		
0				Schneesperling	<i>Montifringilla nivalis</i>	R	R		
0				Schwarzhalstaucher	<i>Podiceps nigricollis</i>	2	*	S	
X	0			Schwarzkehlchen	<i>Saxicola torquatus</i>	V	*		
0				Schwarzkopfmöwe	<i>Ichthyaetus melanocephalus</i>	R	*		
X	0			Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>	*	*	S	
X	0			Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	*	*	S	
X	0			Schwarzstorch	<i>Ciconia nigra</i>	*	*	S	
0				Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	R	*	S	
0				Seidenreiher	<i>Egretta garzetta</i>	*	*	S	

0				Silbermöwe	<i>Larus argentatus</i>	*	*		
X	0			Silberreiher	<i>Egretta alba</i>	*	R	S	
0				Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	*	R	S	
X	0			Sperber	<i>Accipiter nisus</i>	*	*	S	
0				Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	1	3	S	
0				Sperlingskauz	<i>Glaucidium passerinum</i>	*	*	S	
0				Spiessente	<i>Anas acuta</i>	*	2		
X	X	X	X	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3		Potentielle Beeinträchtigung durch Gebäudeabriß
0				Steinadler	<i>Aquila chrysaetos</i>	R	R	S	
0				Steinhuhn	<i>Alectoris graeca saxatilis</i>	R	R	S	
0				Steinkauz	<i>Athene noctua</i>	3	3	S	
0				Steinrötel	<i>Monticola saxatilis</i>	1	2	S	
X	0			Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	1	1		
0				Steppenmöwe	<i>Larus cachinnans</i>	*	R		
0				Sterntaucher	<i>Gavia stellata</i>	*	*		
X	0			Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	V	*		
X	0			Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*		
0				Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	R	*		
0				Sumpfohreule	<i>Asio flammeus</i>	0	1	S	
X	0			Tafelente	<i>Aythya ferina</i>	*	V		
X	0			Teichhuhn	<i>Gallinula chloropus</i>	*	V	S	
X	0			Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	*	*		
X	0			Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>	V	3		
0				Trauerseeschwalbe	<i>Chlidonias niger</i>	0	1	S	
X	0			Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	1	3	S	

X	X	X		X	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	*	*	S	Potentielle Beeinträchtigung durch Gebäudeabriß
0					Turteltaube	<i>Streptopelia turtur</i>	2	2	S	
0					Uferschnepfe	<i>Limosa limosa</i>	1	1	S	
0					Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	V	V	S	
X	0				Uhu	<i>Bubo bubo</i>	*	*	S	
X	0				Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	3	V		
0					Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	2	2	S	
X	0				Waldkauz	<i>Strix aluco</i>	*	*	S	
X	0				Waldlaubsänger	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	2	*		
X	0				Waldoireule	<i>Asio otus</i>	*	*	S	
X	0				Waldrapp	<i>Geronticus eremita</i>	0	0	S	
0					Waldschneipe	<i>Scolopax rusticola</i>	*	V		
X	0				Waldwasserläufer	<i>Tringa ochropus</i>	R	*	S	
X	0				Wanderfalke	<i>Falco peregrinus</i>	*	*	S	
X	0				Wasseramsel	<i>Cinclus cinclus</i>	*	*		
0					Wasserralle	<i>Rallus aquaticus</i>	3	V		
X	0				Weißrückenspecht	<i>Dendrocopos leucotos</i>	3	2	S	
X	0				Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	*	3	S	
X	0				Wendehals	<i>Jynx torquilla</i>	1	2	S	
X	0				Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	V	3	S	
0					Wiedehopf	<i>Upupa epops</i>	1	3	S	
X	0				Wiesenpieper	<i>Anthus pratensis</i>	1	2		
0					Wiesenweihe	<i>Circus pygargus</i>	R	2	S	
0					Zaunammer	<i>Emberiza cirlus</i>	0	3	S	
0					Ziegenmelker	<i>Caprimulgus europaeus</i>	1	3	S	

0				Zippammer	<i>Emberiza cia</i>	R	1	S	
0				Zitronenzeisig	<i>Carduelis citrinella</i>	*	3		
X	0			Zwergdommel	<i>Ixobrychus minutus</i>	1	2	S	
0				Zwergsäger	<i>Mergellus albellus</i>	*	*		
0				Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	2	V	S	
0				Zwergschneepfe	<i>Lymnocryptes minimus</i>	0	*	S	
0				Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	*	*		

Stadt Kempten

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord", Stadt Kempten**

Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung



## GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Holzbachtobel Nord", Stadt Kempten  
Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Bewertung

---

## AUFTAGGEBER

### Stadt Kempten

Kronenstraße 8

87435 Kempten

Telefon: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

Web: [www.kempten.de](http://www.kempten.de)

Vertreten durch: [REDACTED]

---

## AUFTAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22

87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

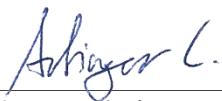


## BEARBEITER

Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie

Maximilian von Vequel-Westernach - M.Sc. Forstwissenschaften

Memmingen, den 20.08.2025

  
\_\_\_\_\_  
Lennart Artinger  
M.Sc. Biodiversität & Ökologie

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Bestand</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Methoden</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Vögel</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Reptilien</b>	<b>10</b>
<b>4.3</b>	<b>Fledermäuse</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>12</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Erfassungstermine	8
Tabelle 2: Im Geltungsbereich nachgewiesene bzw. potentiell vorkommende Fledermausarten <b>Fehler!</b> <b>Textmarke nicht definiert.</b>	

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	6
Abbildung 2:	Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de	7
Abbildung 3:	Reptilienschutzaun am Ostrand des Geltungsbereiches hin zur Bahnlinie	7
Abbildung 4:	Nordansicht des Gebäudes	8
Abbildung 5:	Nistmaterialtragender Gartenbaumläufer an der Ostfassade des Gebäudes	10
Abbildung 6:	Östlicher Dachstuhlbereich	11
Abbildung 7:	Westlicher Dachstuhlbereich mit durchgebrochenen Brettern	11

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Kempten plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbachtobel Nord“ nördlich anschließend an den bestehenden Bebauungsplan „Holzbachtobel“. Geplant ist der Abbruch eines bestehenden Wohnhauses sowie eines Schuppens und anschließend die Errichtung eines dreigeschossigen Bürogebäudes. Die südlich bereits bestehenden Stellflächen sollen erweitert und zudem ein Parkdeck innerhalb des Bürogebäudes integriert werden.

Ziel des gegenständlichen Gutachtens ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Nutzungsänderung innerhalb des Plangebietes (u.a. Abriss von Gebäuden). Dabei ist zu erörtern, ob es bei der Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. „*wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten<sup>1</sup> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. „*wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert*“ (Störungsverbot),
3. „*Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*“ (Schädigungsverbot).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG, also in Gebieten wo Baurecht durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB geschaffen wird sowie während der Planaufstellung wird durch das BNatSchG § 44 Abs. 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gelten. Zusätzlich wird darin unter anderem ergänzt, dass

- das Tötungsverbot nicht eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben nicht signifikant erhöht wird und
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

<sup>1</sup> Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 sind handlungsbezogen. Das bedeutet, dass sie nicht durch die Planung, sondern erst bei der konkreten Umsetzung ausgelöst werden können.

Eine fachgerechte Prüfung, ob ein Vorhaben gegen diese Verbote verstößt, erfordert nach ständiger Rechtsprechung<sup>2</sup> eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Gebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten. Dies wurde für das gegenständliche Vorhaben in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kempten anhand einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie daran anschließender, faunistischer Kartierungen von LARS consult 2025 durchgeführt.

## **2 Lage und Bestand**

Der Geltungsbereich des Vorhabens liegt in der Stadt Kempten nördlich des Stadtteils Bühl im Bereich des Gewerbegebiets „Dieselstraße“ und umfasst eine Fläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 1 und 2). Das Gebiet schließt dabei an bestehende Gewerbekomplexe an der Edisonstraße an, welche sich zwischen der Kaufbeurerstraße und der Bahnlinie Memmingen-Kempten befindet. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die folgenden Flurstücke der Gemarkung Kempten: 4225, 4225/1 und 4224/1 (Teilfläche).

Mittig im Plangebiet befinden sich ein zweistöckiges, leerstehendes, ehemaliges Bahnwärterhäuschen sowie südwestlich davon ein baufälliger Holzschuppen. Der umgebende Bereich war bis zum Winter 2024/2025, wie im Luftbild zu erkennen (Abb. 2), stark von Gehölzen eingewachsen. Vor Projektbeginn wurden sämtliche Gehölze mitsamt Wurzelwerk entfernt. Die überwiegend jungen Gehölze an der westlich verlaufenden Böschung hin zur Kaufbeurerstraße sind weiterhin erhalten, ebenso die Bäume am Bahndamm östlich des Parkplatzes. Zwei dieser Bäume, eine Esche und eine Stieleiche, sollen für die geplante Zufahrt zum Parkdeck noch gerodet werden. Im Südteil des Geltungsbereichs (Flurstück 4224/1) befinden sich neben den bestehenden Parkflächen Rasenflächen.

Das 2-stöckige Gebäude im Zentrum des Geltungsbereichs steht bereits seit längerer Zeit leer und ist in einem baufälligen Gesamtzustand. Es weist dadurch eine Vielzahl an für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse geeigneten Strukturen auf. Insbesondere im Bereich des Traufs sind durch morsche Sparrenköpfe und Dachschalung mehrere, zum Teil große Öffnungen entstanden, die einen ungehinderten Zugang ins Gebäudeinnere bieten. Das Mauerwerk ist ebenfalls brüchig und es haben sich Risse über die gesamte Fassade gebildet. Die auf der Westseite angebrachten Asbestzementplatten sind stellenweise locker bzw. fehlen Einzelne, wodurch ebenfalls geeignete Strukturen in der Fassade entstanden sind.

Der Holzschuppen westlich des Gebäudes ist ebenfalls in schlechtem baulichem Zustand. Die Dachziegel sind abschnittsweise verrutscht und ermöglichen Zugänge ins Innere. Weitere Öffnungen entstehen durch morschtes Holz am Giebel.

---

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil vom 09.07.2008 - 9 A 14.07

Die östlich angrenzende Bahnlinie und ihre Böschungen ist überwiegend gehölzfrei, dadurch besonnt und weist lückige Vegetation auf (Abb. 3).

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie nach europäischem Recht ausgewiesene Natura-2000-Gebiete. Die nächstgelegenen biotopkartierten Flächen sind die „Gehölzbestände an der Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm“ (KE-1607-010) ca. 70 m nördlich und die „Hecke an der Kaufbeurer Straße beim Holzbachtobel“ (KE-1613) ca. 100 m südlich.



Abbildung 1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Abbildung 2: Übersichtslageplan (unmaßstäblich), rot umrandet = Plangebiet; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)



Abbildung 3: Reptilienschutzaun am Ostrand des Geltungsbereiches hin zur Bahnlinie



Abbildung 4: Nordansicht des Gebäudes

### 3 Methoden

Im Zeitraum zwischen dem 23.04.2024 und dem 24.05.2024 wurden zur Erfassung von Brutvögeln und Zauneidechsen insgesamt vier Begehungen durchgeführt. Hierbei wurde insbesondere das Gebäude auf Gebäudebrüter überprüft und die umliegenden Bereiche zur Erfassung der Zauneidechse abgegangen.

In Tabelle 1 sind die einzelnen Kartiertermine aufgeführt. Alle Kartierungen wurden bei trockenen Witterungsbedingungen, geeigneten Temperaturen und Windstille bzw. wenig Wind durchgeführt.

Tabelle 1: Übersicht der Erfassungstermine

Datum	Kartierung
23.04.2025	Brutvögel, Zauneidechse
28.04.2025	Brutvögel, Zauneidechse
15.05.2025	Brutvögel, Zauneidechse

Datum	Kartierung
24.05.2025	Brutvögel, Zauneidechse
27.05.2025	Ausflugkontrolle Fledermäuse
01.07.2025	Ausflugkontrolle Fledermäuse

## 4 Ergebnisse

### 4.1 Vögel

Innerhalb des Untersuchungsgebietes konnten, auch aufgrund der vorangegangenen Rodungsarbeiten, nur wenige Vogelarten nachgewiesen werden. Ein Gartenbaumläufer wurde beim Kartiertermin am 15.05. nistmaterialtragend an der Ostfassade des Gebäudes beobachtet, wie er einen Spalt im Dachbereich aufsuchte (Abb. 5). Da es sich bei der Art um eine allgemein häufige und lt. Arteninformation des bayerischen Landesamtes für Umwelt nicht um eine saP-relevante Art handelt, sind bis auf den Abriss des Gebäudes außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 29. Februar) keine weiteren (Ausgleichs-)Maßnahmen für die Art notwendig.

Die weiteren, in Kap. 2 beschriebenen Öffnungen und Spalten im Dachbereich waren unbesetzt. Auch eine Nutzung durch Mauersegler wurde am Gebäude nicht festgestellt.

Neben allgemein häufigen, sogenannten Allerweltsvogelarten wie Blaumeise und Zilpzalp, konnte in den angrenzenden Gehölzen auch der Stieglitz beobachtet werden. Aufgrund der nur einmaligen Feststellung der Art ist jedoch nicht von einem Brutrevier auszugehen.



Abbildung 5: Nistmaterialtragender Gartenbaumläufer an der Ostfassade des Gebäudes

## 4.2 Reptilien

Zur Verhinderung eines potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen von der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie in den Geltungsbereich wurde im April ein Reptilienschutzaun entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches errichtet. Bei allen vier Kartierdurchgängen konnten keine Zauneidechsen im Geltungsbereich und dessen angrenzenden Bereichen nachgewiesen werden. Lediglich eine Blindschleiche konnte während eines Kartierdurchgangs erfasst werden.

## 4.3 Fledermäuse

Da das Gebäude im Rahmen der Relevanzbegehung nur von außen betrachtet wurde erfolgte am 04.04.2025 zusätzlich eine Gebäudekontrolle von innen.

Hierbei konnte ein potentieller Zugang in den Dachstuhl auf der Nordseite des Gebäudes festgestellt werden. Es wurde besonders auf Verfärbungen und Kotspuren von Fledermäusen geachtet. Zudem wurden die von außen teils nicht zugänglichen Fensterläden und Verkleidungen von innen durch die Fenster auf Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Dabei konnten keine Hinweise auf Fledermäuse festgestellt werden. Der westseitige Bereich des Dachstuhles konnte aus Sicherheitsgründen (Baufälligkeit) nicht begangen werden (Abb. 7). In den einsehbaren Bereichen waren jedoch auch dort keine

Verfärbungen oder Kotspuren ersichtlich. Das Gebäude verfügt darüber hinaus über einen Keller, welcher über ein gekipptes Fenster zugänglich war. Spuren von Fledermäusen wurden nicht festgestellt, zudem erscheint eine Nutzung des Kellers als Quartier aufgrund der bodennahen Öffnung mit davor gelagerten Steinplatten als unwahrscheinlich.



Abbildung 6: Östlicher Dachstuhlbereich



Abbildung 7: Westlicher Dachstuhlbereich mit durchgebrochenen Brettern

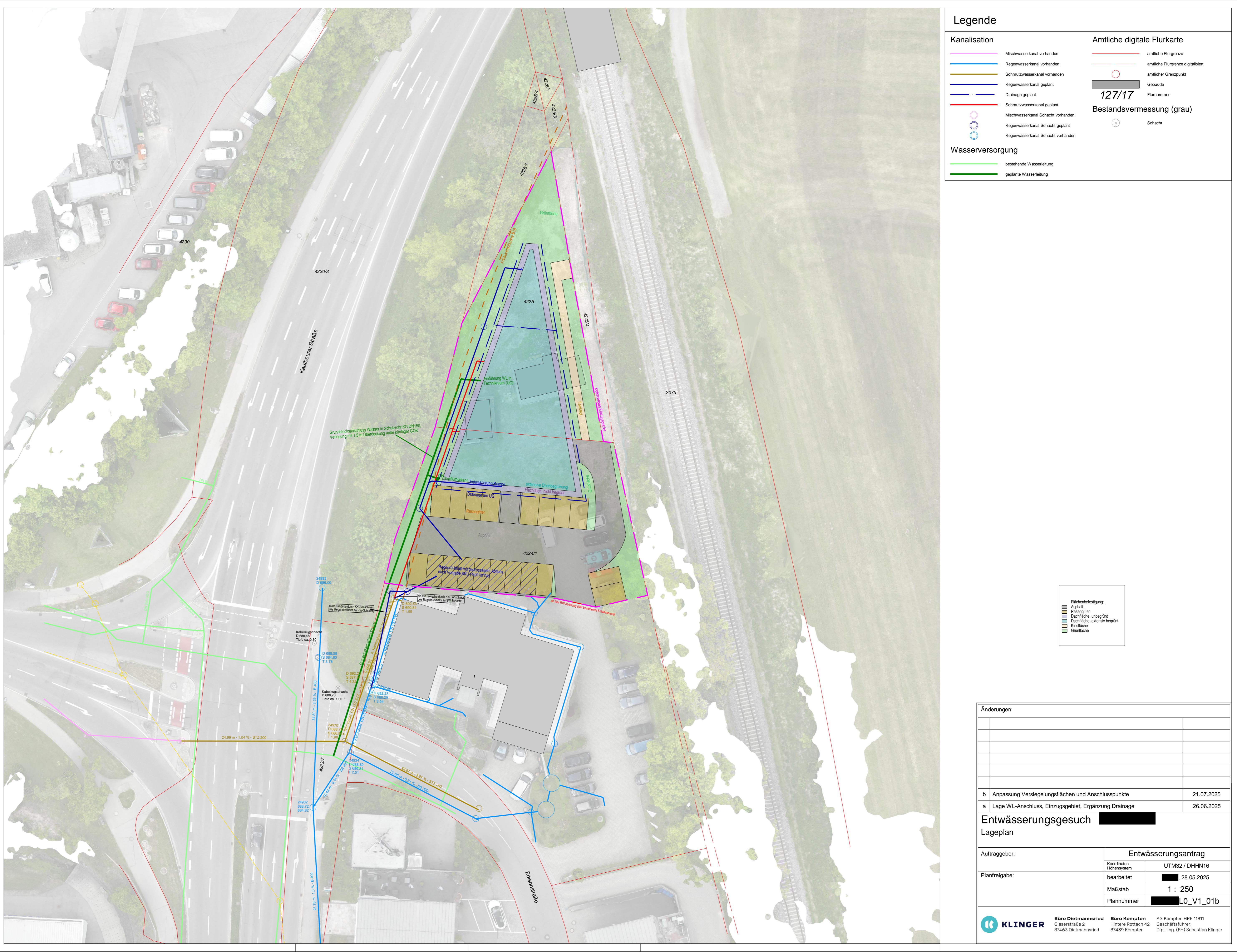
Bei beiden Ausflugskontrollen konnten keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet werden. Im Geltungsbereich wurden 30 Rufkontakte der Zwergfledermaus, 2 der Gattung Myotis und 15 Nyctaloid-Rufkontakte, darunter Rufe des Großen Abendseglers, aufgezeichnet. Diese Tiere nutzen den Geltungsbereich als Nahrungshabitat bzw. Durchfliegen das Gebiet nur auf dem Weg zu ihren Nahrungsgründen. Aufgrund des Fehlens bedeutsamer Leitstrukturen und der geringen Größe des Plangebietes handelt es sich jedoch nicht um ein essentielles Nahrungshabitat. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch das gegenständliche Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

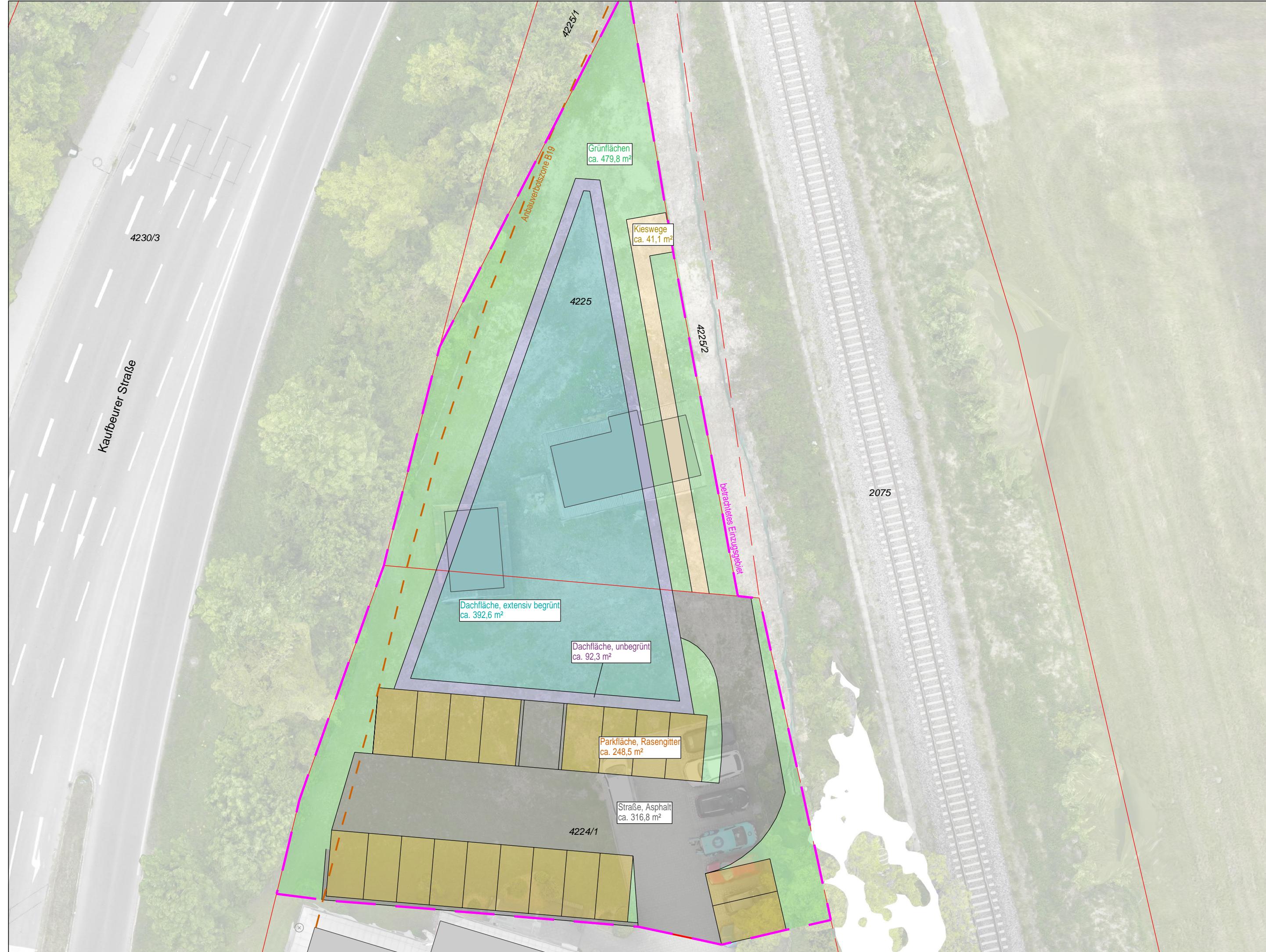
## 5 Fazit

Bei den Brutvogelerfassungen konnten mit Ausnahme eines Gartenbaumläufers keine Brutvögel am Gebäude festgestellt werden. Auch ergaben die Gebäudebegehung und die Ausflugskontrollen keine Hinweise auf eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse. Zur Verhinderung des potentiellen Einwanderns von Zauneidechsen erfolgte die Aufstellung eines Reptilienschutzaunes. Der Zaun wurde fachgerecht aufgestellt und unterhalten, weshalb im Geltungsbereich bei keiner Begehung Zauneidechsen festgestellt wurden. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der unten genannten Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **Vermeidungsmaßnahme - Gehölzentfernung und Abbrucharbeiten nur von 1. Oktober bis 28. Februar**

Die Rodungen von Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur zwischen 01.10. und 28.02., also außerhalb der allgemeinen Schutzzeit brütender Vögel (BNatSchG § 39) zulässig. Das anfallende Schnittgut ist unverzüglich abzutransportieren.





Änderungen:
a Anpassung Versiegelungsflächen und Anschlusspunkte
21.07.2025

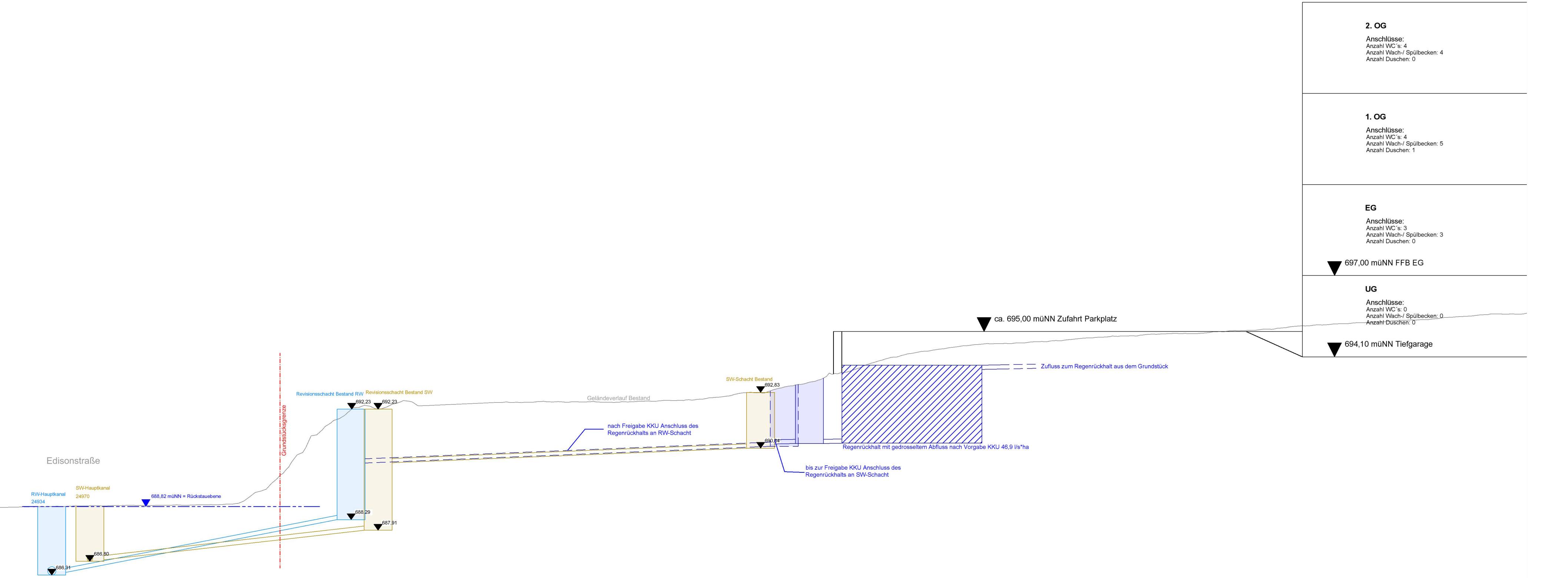
Auftraggeber:	Entwässerungsantrag
Koordinaten-Höhensystem	UTM32 / DHHN16
Planfreigabe:	bearbeitet
	27.06.2025
Maßstab	1 : 250
Plannummer	L0_V1_02a

**KLINGER**

Büro Dietmannsried Glaserstraße 2  
87463 Dietmannsried

Büro Kempten Hintere Rottach 42  
87439 Kempten

AG Kempten HRB 11811  
Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Klinger



Änderungen:	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1	
<b>Entwässerungsgesuch [REDACTED]</b>	
<b>Längsschnitt</b>	
Auftraggeber:	<b>Entwässerungsantrag</b>
Koordinaten-Höhensystem	UTM32 / DHHN16
Planfreigabe:	bearbeitet [REDACTED] 28.05.2025
Maßstab	1 : 100 / 100
Plannummer	[REDACTED] L0_V1_10
<b>KLINGER</b>	Büro Dietmannsried Büro Kempten AG Kempten HRB 11811 Glaserstraße 2 Hintere Rottach 42 87463 Dietmannsried 87439 Kempten Geschäftsführer: Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Klinger

**Einzelbeckenberechnung gem. DWA-A 117**

Becken: 1 Abfluss nach: 0

Bezeichnung: Regenrückhalt - Flächenermittlung mit extensiver Dachbegrünung

**Bemessungsgrundlagen**

Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes	$A_{E,k} =$	0,16 ha
Befestigte Fläche	$A_{E,b} =$	0,11 ha
Mittlerer Abflussbeiwert der befestigten Fläche	$\Psi_{m,b} =$	0,550 -
Nicht befestigte Fläche	$A_{E,nb} =$	0,05 ha
Mittlerer Abflussbeiwert der nicht befestigten Fläche	$\Psi_{m,nb} =$	0,100 -
Rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung	$t_f =$	2,00 min
Mittlerer täglicher Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM} =$	0,10 l/s
Drosselabfluss	$Q_{Dr} =$	7,40 l/s
Zuschlagsfaktor	$f_z =$	1,20 -

**Berechnungsergebnisse**

Undurchlässige Fläche: $A_u = A_{E,b} * \Psi_{m,b} + A_{E,nb} * \Psi_{m,nb}$	$A_u =$	0,06 ha
Regenanteil der Drosselabflussspende $q_{Dr,R,u}$	$q_{Dr,R,u} =$	121,67 l/s·ha
Abminderungsfaktor aus $t_f = 2,00$ min und $n = 0,20/a$	$f_A =$	0,998 -
Gewählter Niederschlag:	<b>Kostra DWD 2020 - 87437 Kempten</b>	
Überschreitungshäufigkeit:	$n = 0,200/a$	

Dauerstufe D min, h	Niederschlags- höhe hN mm	Zugehörige Regenspende r l/s·ha	Drosselabflussspende $q_{Dr,R,u}$ l/s·ha	Differenz $r - q_{Dr,R,u}$ l/s·ha	Spez. Speicher- volumen $V_{s,u}$ m³/ha
5 min	11,2	373,3	121,7	251,7	90
<b>10 min</b>	<b>15,0</b>	<b>250,0</b>	<b>121,7</b>	<b>128,3</b>	<b>92</b>
15 min	17,5	194,4	121,7	72,8	78
20 min	19,5	162,5	121,7	40,8	59
30 min	22,5	125,0	121,7	3,3	7

Erforderliches spezifisches Volumen  $V_{s,u} = 92 \text{ m}^3/\text{ha}$   
 Erforderliches Rückhaltevolumen  $V = V_{s,u} \cdot A_u$   $V = 6 \text{ m}^3$

**Einzelbeckenberechnung gem. DWA-A 117**

Becken: **2** Abfluss nach: **0**  
 Bezeichnung: Regenrückhalt - Flächenermittlung mit extensiver Dachbegr., Überflutungsnachweis T = 30

**Bemessungsgrundlagen**

Fläche des kanalisierten Einzugsgebietes	$A_{E,k} =$	0,16 ha
Befestigte Fläche	$A_{E,b} =$	0,11 ha
Mittlerer Abflussbeiwert der befestigten Fläche	$\Psi_{m,b} =$	0,740 -
Nicht befestigte Fläche	$A_{E,nb} =$	0,05 ha
Mittlerer Abflussbeiwert der nicht befestigten Fläche	$\Psi_{m,nb} =$	0,200 -
Rechnerische Fließzeit im Kanalnetz bei Vollfüllung	$t_f =$	2,00 min
Mittlerer täglicher Trockenwetterabfluss	$Q_{T,d,aM} =$	0,10 l/s
Drosselabfluss	$Q_{Dr} =$	7,40 l/s
Zuschlagsfaktor	$f_z =$	1,20 -

**Berechnungsergebnisse**

Undurchlässige Fläche: $A_u = A_{E,b} * \Psi_{m,b} + A_{E,nb} * \Psi_{m,nb}$	$A_u =$	0,09 ha
Regenanteil der Drosselabflussspende $q_{Dr,R,u}$	$q_{Dr,R,u} =$	81,11 l/s·ha
Abminderungsfaktor aus $t_f = 2,00$ min und $n = 0,03/a$	$f_A =$	0,998 -

Gewählter Niederschlag:

**Kostra DWD 2020 -  
87437 Kempten**

Überschreitungshäufigkeit:

 $n = 0,033/a$ 

Dauerstufe D min, h	Niederschlags- höhe hN mm	Zugehörige Regenspende r l/s·ha	Drosselabflusss- pende $q_{Dr,R,u}$ l/s·ha	Differenz $r - q_{Dr,R,u}$ l/s·ha	Spez. Speicher- volumen $V_{s,u}$ m³/ha
5 min	16,0	533,3	81,1	452,2	162
10 min	21,4	356,7	81,1	275,6	198
15 min	25,0	277,8	81,1	196,7	212
<b>20 min</b>	<b>27,8</b>	<b>231,7</b>	<b>81,1</b>	<b>150,6</b>	<b>216</b>
30 min	32,0	177,8	81,1	96,7	208
45 min	36,8	136,3	81,1	55,2	178
60 min	40,5	112,5	81,1	31,4	135
90 min	46,3	85,7	81,1	4,6	30

Erforderliches spezifisches Volumen  $V_{s,u} = 216 \text{ m}^3/\text{ha}$   
 Erforderliches Rückhaltevolumen  $V = V_{s,u} \cdot A_u$   $V = 19 \text{ m}^3$

**Projekt:** [REDACTED] Kempten

**Objekt:** Flächenermittlung

**Flächendaten**

gemäß DIN 1986-100

Flächentyp	Art der Befestigung	A <sub>E</sub> [m <sup>2</sup> ]	C <sub>m</sub>	A <sub>U</sub> [m <sup>2</sup> ]	Bemerkung
<b>befestigte Flächen:</b>					
Straße	Asphalt	316,8	0,9	285,1	
Parkflächen	Rasengitter	248,5	0,2	49,7	
Dachfläche	Flachdach, unbegrünt	92,3	0,9	83,1	
Dachfläche	Flachdach, extensive Dachbegrünung	392,6	0,4	157,0	<u>Annahme:</u> - PV-Anlage wird aufgeständert (Regenwasser gelangt auf die Dachbegrünung) - Extensivbegrünung > 5°
Kiesweg	Kies	41,1	0,6	24,7	
<b>Gesamtfläche [m<sup>2</sup>]</b>		<b>1091</b>		<b>600</b>	
<b>nicht befestigte Flächen:</b>					
Grünfläche	flaches Gelände	479,8	0,1	48,0	
<b>Gesamtfläche [m<sup>2</sup>]</b>		<b>480</b>		<b>48</b>	

**mittlerer Abflussbeiwert für gesamtes Grundstück**

befestigte Flächen                   $\Psi_m = A_U / A_E$                   0,55

nicht befestigte Flächen                   $\Psi_m = A_U / A_E$                   0,1

Drosselabfluspende (Vorgabe KKU)    46,9       l/s\*ha

**Drosselabfluss**                  **7,4**       l/s