

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 02.05.2024 im Amtsblatt der Stadt Kaufbeuren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 03.05.2024 bis einschließlich 10.06.2024 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben/E-Mail vom 29.04.2024 bezüglich des Bauleitplanverfahrens benachrichtigt.

1. Stadt Kaufbeuren Bau- und Umweltreferat - Immissionsschutz - Abt. 407
Schreiben vom 07.06.2024

„I. Stellungnahme Immissionsschutz zu:

Bebauungsplan "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr 56.1,

Sachverhalt Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die untere Immissionsschutzbehörde gebeten, anhand der vorgelegten Unterlagen für den Bebauungsplan "Blasiusblick", Plan-Nr. 56.1, der Stadt Kaufbeuren, eine Beurteilung zum Immissionsschutz abzugeben. Hierzu wurde die Schallimmissionsprognose der Fa. Kurz und Fischer Beratende Ingenieure "Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet, Blasiusblick' in 87600 Kaufbeuren" vom 29.04.2024, Bericht-N r. 22127-05 vorgelegt. Um das geplante allgemeine Wohngebiet gibt es einige Gewerbebetriebe, deren Betrieb bzw. evtl. Auswirkungen auf das neu zu schaffende Wohngebiet immissionsschutztechnisch zu beachten sind. Insbesondere sind die Geräusche aus Kfz-Verkehr von der benachbarten stark befahrenen Kemptener Straße und deren Einwirkungen auf das Wohngebiet zu berücksichtigen. Auch eventuell relevante Auswirkungen durch das Wohngebiet auf bestehende Bebauung ist zu beachten.

Vorgelegte Schallimmissionsprognose

1. Parkplätze für das Plangebiet

Eine schalltechnische Beurteilung der im Plangebiet als Parkplätze gekennzeichneten Flächen ist nicht erforderlich. Allerdings reichen die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen für Parkplätze nicht aus. Ein Stellplatznachweis

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>soll außerhalb des Plangebietes erfolgen. Weitere Informationen zu dieser Problematik insbesondere in immissionsschutzfachlicher Hinsicht sind aus den Planunterlagen nicht ersichtlich. Je nach Realisierung dieser Parkplätze (z.B. durch ein Parkhaus) wären diese immissionsschutzfachlich zu beurteilen. In der Immissionsprognose wurde diese Problematik nicht behandelt. Es wurde auch keine Abschätzung über die Lösbarkeit eventuell vorhandener Probleme am zukünftig vorgesehenen Standort vorgelegt. Eine Beurteilung über die Einhaltung von Immissionsrichtwerten bzw. evtl. notwendigen Maßnahmen ist für diese zukünftige Emissionsquelle, die der Bebauungsplan vorgibt (7 des Satzungsentwurfs), somit nicht möglich.</p> <p><u>2. Gewerbelärm, hier: Parkplätze der Sportsbar, Kemptener Straße 21</u> Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose) im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist die Feststellung bestehender (möglicher) Emissionsquellen und deren Auswirkung auf die zukünftige Bebauung/Nutzung. Obwohl die Sportsbar (Kemptener Straße 21) in der vorgelegten Schallimmissionsprognose als Emissionsquelle aufgeführt ist, wurde deren Parkplatznutzung für die Nachtzeit aus unserer Sicht fehlerhafterweise nicht berücksichtigt.</p> <p>Das für diese Nichtberücksichtigung in der Immissionsprognose aufgeführte Argument ist zur Beurteilung des Bebauungsplanes offensichtlich irrelevant und vermutlich auch nicht zutreffend. (Weitere Informationen hierzu wurden nicht vorgelegt.) Dagegen ist festzustellen, dass sich die Gebäude Kemptener Straße 21 und Kemptener Straße 23 gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet befinden, die neu geplante Wohnbebauung im vorgelegten Bebauungsplan –Entwurf soll dagegen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (unterschiedliche Richtwerte, die einzuhalten sind!). Sowohl dies wie die Situierung schließt eine direkte Vergleichbarkeit aus.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Zu 1.) Eine schalltechnische Beurteilung wird für die, auf dem Baugrund zurzeit nachgewiesenen Stellplätze auf Grund der geringen Anzahl nicht benötigt. Weiterer Stellplatzbedarf und dessen Auswirkungen im Hinblick auf Emissionen wurde mangels Stellplatznachweis und fehlenden Informationen nicht bewertet.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Auf die ursprüngliche Lösung, die Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen, kann wegen der Planänderungen verzichtet werden. Die Stellplätze werden zukünftig innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als offene Stellplätze im östlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Zu 2.) Nach Ansicht der Umweltabteilung fehlt eine Schallimmissionsprognose für weitere, mögliche Emissionsquellen und deren Auswirkung auf die zukünftige Bebauung/Nutzung. Die Umweltabteilung verweist insbesondere auf die Parkplatznutzung der Sportsbar, sowie zweier weiterer Einrichtungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Überschreitungen der Nacht-Richtwerte wahrscheinlich sind und Gegenmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen sind. Die Umweltabteilung sieht die vorgeschlagene Lösung, eine Änderung der Gebietseinstufung im Süden des Bebauungsplanes, als indiskutabel an. Die Untersuchung ist zu ergänzen. Hinweis auf einen redaktionellen Fehler in der Schallimmissionsprognose.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Aus der schalltechnischen Untersuchung der Fa. tecum, Bericht-Nr. 20.016-1 vom 28.09.2020 geht hervor, dass an dieser Stelle, an der Südseite des Bebauungsplans, Überschreitungen der Nacht-Richtwerte (Beurteilungspegel und Spitzenpegelkriterium) durch den genannten Parkplatz wahrscheinlich sind und vermutlich Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich wären. Hinweis:</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung der Fa. tecum weist darauf hin, dass die Emissionen, die von diesem Parkplatz ausgehen, durch abschirmende Hindernisse erheblich reduziert werden können. Diese Maßnahmen wären aus unserer Sicht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Voraussetzung dafür ist die Aufnahme dieser Problematik in die aktuelle Schallimmissionsprognose.</p> <p>Der unteren Immissionsschutzbehörde sind keine klaren rechtlich eindeutig bindenden Vorgaben für den Betrieb der Sportsbar bekannt, in denen Fahrbewegungen auf dem betroffenen Parkplatz während der Nachtzeit untersagt werden. (Hinweis: in der Baugenehmigung ist eine solche Auflage nicht enthalten.) Unter dieser Prämisse ist dieser Parkplatz auch für die Nachtzeit im Rahmen der Betriebszeiten der Sportsbar im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung schalltechnisch mit zu untersuchen. Sollte es zu Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm kommen, wären immissionsmindernde Maßnahmen im Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung vorzuschlagen. Auch eine Änderung der Gebietseinstufung im Süden des Bebauungsplanes, wie im tecum-Gutachten vorgeschlagen, erscheint diskutabel.</p> <p>3. Auswirkungen der geplanten Bebauung auf benachbarte Wohnnutzung</p> <p>Jenseits der Kemptener Straße liegen gemäß Schallimmissionsprognose mehrere Immissionsorte, in denen die Schwellenwerte (Anwendungsbereich) der 16. BImSchV durch die geplanten Baumaßnahmen erreicht werden. Im Text der Schallimmissi-</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung zu o.g. Sachverhalten wurde ergänzend eingeholt.</p> <p>Das Untersuchungsergebnis zeigt, dass durch die, von außerhalb des Plangebietes einwirkenden Anlagengeräuschemissionen, die Orientierungswerte nach DIN 18005 (1,2) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (3) sowie die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen nach TA-Lärm im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden. (vgl. Gutachten von Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure – Bauphysik, vom 08.07.2024)</p> <p>Das o.g. Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die bestehenden Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnbebauung nicht von einschränkenden Maßnahmen auszugehen ist und an den geplanten Gebäuden keine Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Anlagenlärms erforderlich werden.</p> <p>s.o. vgl. schalltechnische Untersuchung von Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure – Bauphysik, vom 08.07.2024</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Zu 3.)</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>onsprognose wird fehlerhaft angeführt, dass in der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV bauliche Änderungen als nicht wesentlich anzusehen seien, wenn ... die einwirkenden Immissionen die Schwellenwerte von 70 dB(A) für den Tag und 60 dB(A) für die Nacht nicht überschreiten. Tatsächlich weist die 16. BImSchV eine Änderung als wesentlich aus, wenn die genannten Werte erreicht werden (1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV). Eine Darstellung mit Dezimalwerten wurde in der Prognose nicht vorgenommen, vermutlich weit nach der RLS-19 die ermittelten Beurteilungspegel sowieso auf ganze Dezibel aufzurunden sind. Somit ist von Seiten der unteren Immissionsschutzbehörde nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass - gemäß der 16. BImSchV - Schallschutzmaßnahmen für bestehende jenseits der Kemptener Straße befindliche Wohnbebauung zumindest teilweise erforderlich werden.</p> <p>Dies wäre gegebenenfalls näher für die Gebäude Kemptener Straße 16, 18 und 20 zu untersuchen (z.B. stockwerks-, fassadenweise; sind dort evtl. bereits Schallschutzfenster vorhanden?). Gegebenenfalls wären auch für diese Problematik Maßnahmen vorzuschlagen (z.B. Schallschutzmaßnahmen, Geschwindigkeitsabsenkung auf der Kemptener Straße etc.).</p> <p>Hinweis auf einen redaktionellen Fehler in der Schallimmissionsprognose: die Karten zur Beurteilung des Verkehrslärms außerhalb des Plangebiets wurden mit einer falschen Ziffer gekennzeichnet (Anlage 5 statt wie im Text angegeben Anlage 4).</p> <p>4. Immissionsschutz im Bebauungsplan In den Bebauungsplan bzw. die Satzung des Bebauungsplanes sollten gegebenenfalls weitere Maßnahmen zum Schallschutz mit aufgenommen werden. So wird vom Gutachter beispielsweise eine geeignete Grundrissgestaltung der Gebäude empfohlen, was auch aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde eine wichtige Maßnahme wäre</p>	<p>Das Umweltamt verweist auf fehlerhafte Begründungen hinsichtlich der Beurteilung von Schallemissionen durch die neue Bebauung auf benachbarte Wohnbebauung und vermutet, dass gemäß der 16. BImSchV Schallschutzmaßnahmen zumindest teilweise erforderlich werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> s.o. vgl. schalltechnische Untersuchung von Kurz und Fischer, Beratende Ingenieure – Bauphysik, vom 08.07.2024 „Auswirkungen des Plangebietes durch Verkehrslärm: Die zur Beurteilung hilfsweise heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB (A) am Tag und 54 dB (A) in der Nacht werden bereits im Prognose-Nullfall deutlich überschritten. Auf Grund von Reflexionen an der geplanten Bebauung sind Pegelerhöhungen von 1, 2 dB zu erwarten. Entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV können Pegelzunahmen von weniger als 3 dB als nicht wesentlich eingestuft werden, sofern die Schwellenwerte von 70 dB (A) am Tag und 60 dB (A) in der Nacht nicht erreicht werden. Im vorliegenden Fall werden die vorgenannten Werte unterschritten. Die Pegelzunahmen können somit als nicht wesentlich eingestuft und ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen als zulässig betrachtet werden.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Hinweis auf einen redaktionellen Fehler in der Schallimmissionsprognose</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der redaktionelle Fehler in der Schallimmissionsprognose wurde korrigiert.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Zu 4.)</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><u>Beurteilung</u></p> <p>Beim derzeitigen Kenntnisstand und auf Basis der vorgelegten Unterlagen ist eine abschließende Beurteilung durch die untere Immissionsschutzbehörde nicht möglich. In der vorgelegten Schallimmissionsprognose wurden wichtige Punkte nicht ausreichend gewürdigt. Es wird dringend empfohlen, die vorgelegte Immissionsprognose in den genannten Punkten zu überarbeiten bzw. zu ergänzen. Erst nach Vorlage dieser ergänzenden Informationen kann eine Beurteilung durch die untere Immissionsschutzbehörde erfolgen.</p> <p>- Abteilung 407 - Kaufbeuren, 07.06.2024 Grondinger</p>	<p>Die Umweltabteilung weist auf weitere wichtige Maßnahmen zum Schallschutz hin, die vom Gutachter genannt werden und empfiehlt, sie in die Festsetzungen mit aufzunehmen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Grundrisse, insbesondere der Häuser A-C wurden auf die Erfordernisse der Lärmimmissionen abgestimmt. Die Darstellung von Grundrissen ist Teil der Objektplanung und mit der Baueingabe einzureichen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Die Umweltabteilung stellt fest, dass eine abschließende Beurteilung des Gutachtens erst nach Überarbeitung und Ergänzung der o.g. Sachverhalte möglich ist.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die in der Stellungnahme genannten Punkte wurden ergänzend untersucht und berücksichtigt. Die Gutachten und überarbeitete, ergänzte Festsetzungen werden im nächsten Verfahrensschritt nochmals vollständig vorgelegt.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>2. <u>Stadt Kaufbeuren Bau- und Umweltreferat Bauverwaltung - Abt. 401 Schreiben vom 10.06.2024</u></p> <p>„I. Aufstellung des Bebauungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1</p> <p>Stellungnahme der Bauverwaltung im Rahmen der Behördenbeteiligung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB</p> <p>Mit der geplanten Aufstellung des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>In der Satzung findet sich der Hinweis, es handle sich um eine „Änderung“ des Bebauungs- und Grünordnungsplanes, tatsächlich besteht für das betroffene Gebiet noch kein Bebauungsplan, es wäre eine Erstaufstellung. Dies ist durchgehend zu korrigieren.</p> <p>In der Planzeichnung ist eine feste Geschoßfläche für die einzelnen Gebäude festgesetzt. Dies bringt Probleme bei einer eventuellen späteren Aufteilung des Grundstücks mit sich, Beiträge (Entwässerungsbeiträge, Wasserherstellungsbeiträge) zu erheben. Eine einheitliche zulässige Geschoßflächenzahl statt punktueller zulässiger Geschoßflächen erleichtert die Berechnung der Beiträge.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Verweis darauf, dass es sich um Erstaufstellung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet handelt, während im Verfahren jeweils von einer Änderung gesprochen wird.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Fehler wurde korrigiert.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Geschoßfläche) Die Bauverwaltung verweist auf Probleme bei der Berechnung von Beiträgen (Entwässerungsbeiträge, Wasserherstellungsbeiträge) durch die, in der Planzeichnung festgesetzte feste Geschoßfläche für die einzelnen Gebäude und schlägt eine einheitliche zulässige Geschoßflächenzahl vor.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) gemäß § 16 Abs.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zwischenzeitlich wurde durch Verschmelzung ein geeignetes Grundstück geschaffen. Da zuvor einzelne Grundstücke bisher als „Außenbereich im Innenbereich“ bzw. als unbebaubar galten, wurden für diese Teile bisher keine Entwässerungsbeiträge erhoben. Mit Rechtskraft des Bebauungs- und Grünordnungsplans werden Entwässerungsbeiträge fällig und nacherhoben.</p>	<p>2 Nr. 1 BauNVO ist für das Plangebiet das geeignetere und städtebaulich ziel- führende Steuerungsinstrument. Als Gründe hierfür ist aufzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Präzise Steuerung der baulichen Dichte Die maximale Geschossfläche ermöglicht eine exakt begrenzte bauliche Ausnutzung unabhängig von Veränderungen der Grundstücksgröße oder einer späteren Parzellierung. Eine GFZ würde dagegen nur ein relatives Maß festlegen, das bei Veränderungen der Grundstückszu- schnitte zu unerwünschten baulichen Verdichtungen führen könnte.- Sicherung des städtebaulichen Konzepts Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans beruht auf einer gleichmäßigen baulichen Intensität, die nur durch eine absolute Ge- schossflächenbegrenzung dauerhaft gesichert werden kann. Eine GFZ könnte je nach Grundstücksentwicklung zu deutlichen Unterschieden in der baulichen Masse führen und damit das städtebauliche Leitbild be- einträchtigen
<p>Die interne Wegeverbindung sollte entweder eine Widmung erfahren, oder durch dingliche Geh- (und Fahrt-) rechte gesichert werden, insbesondere im Hinblick darauf, dass ggf. ein Gebäude veräußert werden soll. Abgesehen davon sollte dafür Sorge getragen werden, dass auch die Privat- wege so hergestellt werden, dass Feuerwehr, Krankenwagen, Notarzt etc. zu jedem Gebäude kommen.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Entwässerungsbeiträge) Kenntnisnahme</p>
<p>Die Trafostation ist nicht erschlossen.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (dingliche Sicherung von Geh- und Fahrrecht) Kenntnisnahme. Alle Gebäude sind so erschlossen, dass Feuerwehr, Kranken- wagen, Notarzt etc. die Gebäude den einschlägigen Regelungen und Richtlinien entsprechend erreichen können.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Trafostation)</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Durch das Gebiet verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal. Hierfür ist, sofern noch nicht geschehen, ein dingliches Leitungsrecht einzutragen.</p> <p>Je Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Dieser Nachweis ist bisher nicht geführt, die Stellplätze nicht gesichert. Ein Nachweis im Plangebiet ist unmöglich. Sollte die Stellplatzfrage erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, ist ein Freistellungsverfahren nicht möglich. Grundsätzlich gehört es jedoch mit zu Abwägung und Begründung eines Bebauungsplans, Probleme des ruhenden Verkehrs zu lösen. Eine Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren, nachdem Baurecht geschaffen wurde, heilt den Mangel nicht.</p> <p>Gleiches gilt, sollten die umweltrelevanten Fragen (SaP o.ä.) nicht vorab im Bebauungsplanverfahren abgehandelt, sondern in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Auch dann ist mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Freistellungsverfahren ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme; im Rahmen der Planänderungen wird die Trafostation über die künftigen Erschließungswege erschlossen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Mischwasserkanal) Kenntnisnahme</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Stellplatznachweis) Die Bauverwaltung weist auf die ungelöste Stellplatzfrage hin, deren Lösung in die Begründung und Abwägung des Verfahrens gehört. Ein Freistellungsverfahren ist ausgeschlossen, falls die Fragestellung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Kenntnisnahme. Auf die ursprüngliche Lösung, die Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen, kann wegen der Planänderungen verzichtet werden. Die Stellplätze werden zukünftig innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als offene Stellplätze im östlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (umweltrelevante Fragen) Die Bauverwaltung weist darauf hin, dass ungelöste Fragen (z.B. saP o.ä.) dazu führen, dass der Bauantrag nicht im Freistellungsverfahren durchgeführt werden kann.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Kenntnisnahme.</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Da das Gebiet (teilweise) als Außenbereich im Innenbereich gilt und als faktisches Überschwemmungsgebiet gilt, wird rein vorsorglich auf § 78 Abs. 2 WHG hingewiesen, dessen Voraussetzungen grds. kumulativ vorliegen müssen.</p> <p>In der Begründung findet sich unter Ziff. 3.8 der Abschnitt „Gründung Erschließungsstraße“. Da hier keine verkehrliche Erschließung außer einigen Privatwegen erfolgen soll, ist dieser Abschnitt evtl. überflüssig?</p> <p>II. An 402 z. W. III. z. A. bei 401 c</p> <p>Stadt Kaufbeuren Bauverwaltung, 10.06.2024 Kirchmaier Bauverwaltung Stadt Kaufbeuren“</p>	<p>Die umweltrelevanten Fragen werden vorab im Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Zur Baueingabe ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem die Berücksichtigung auch aller umweltrelevanten Festsetzungen nachzuweisen sind.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> <u>(faktisches Überschwemmungsgebiet)</u></p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Da es sich bei dem Plangebiet nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, (sondern „nur“ um ein faktisches Überschwemmungsgebiet s. auch Stellungnahme Untere Wasserrechtsbehörde) steht das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG dem Erlass eines entsprechenden Bebauungsplanes nicht entgegen und eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung, sowie die Prüfung deren Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG sind nicht erforderlich. Es wird auf die Abwägung des WWA Kempten zum Pkt. 1 Überschwemmungsgebiet verwiesen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Gründung Erschließungsstraße)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Da die Erschließung auch für Feuerwehrfahrzeuge, Kranken- und Möbelwagen sicherzustellen ist, sind diese Angaben sinnvoll. Der Abschnitt bleibt unverändert Bestandteil der Begründung.</p>
<p>3. <u>Stadt Kaufbeuren Bau- und Umweltreferat Naturschutz Abt. 407,</u> <u>Schreiben vom</u> „Vollzug der Naturschutzgesetze:</p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (uNB) zu: Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans „Blasiusblick“ Anlagen: Bebauungsplan, Satzung, Begründung, Grünbestand, Relevanzprüfung, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Herrn Harsch, Sachverhalt Auf den Grundstücken mit Fl.Nr. 790, 793/12 und Teilflächen von Fl.Nr. 784/7, 789/2 und 793/3 (Gmkg. Kaufbeuren) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum.</p> <p>Umweltauswirkungen Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass mehrere Gebäude errichtet werden. Dazu wird eine Fläche herangezogen, die sich gemäß Bestandskarte vorwiegend aus brachgefallenem Grünland (G12) und Ruderalfluren (P43) zusammensetzt. In Randbereichen befinden sich biotopkartierte Einzelbäume, die im Südosten einen zusammenhängenden Bestand am Blatterbachweg entlang darstellen. Diese Altbäume sind ökol. besonders bedeutsam und werden erhalten. Sollten Verkehrssicherungsarbeiten notwendig werden, sind Alternativen wie Teilerhalt/Kappung (schafft stehendes Totholz) zu prüfen.</p> <p>Im nördl. Teil befindet sich eine kleine Baumgruppe (v.a. Nadelbäume). Auf der Fläche beginnen vereinzelt Anfluggehölze aufzukommen. Die Anfluggehölze, Sträucher am Westrand und die nördl. Baumgruppe entfallen durch</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> <u>(Umweltauswirkungen)</u> Der Altbaumbestand ist ökologisch besonders wertvoll. Bei potenziellen Verkehrssicherungsarbeiten sind die Eingriffe, zu Minimieren und so durchzuführen, dass sie so weit wie möglich erhalten bleiben.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die textlichen Festsetzungen, sowie deren Begründung werden um die o.g. Sachverhalte im Sinne nachhaltiger Verkehrssicherungsmaßnahmen / einer nachhaltigen Baumpflege um die folgenden Inhalte ergänzt, sinngemäß: Fachgerechte Kronensicherung und Kroneneinkürzung /Totholzentfernung/Baumsanierung vor Fällung (keine Kappungen / stehendes Totholz nur als letztes Mittel, wenn alle anderen Maßnahmen ausgeschöpft wurden). Die Arbeiten sind nach der ZTV Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen der FLL) und durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Die Maßnahmen sind mit der uNB abzustimmen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> <u>(§30 BNatSchG geschützten Flächen)</u> Kenntnisnahme</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

die Bebauung (insgesamt ca. 20 Stk). Neben dem Erhalt der biotopkartierten Gehölze im Südosten sollen gemäß Plan Neupflanzungen erfolgen (38 Laubbäume, 30 Sträucher), v.a. am Märzenbach entlang, der sich von Süden nach Norden (Fließrichtung) durch das Gelände zieht. Im nordöstlichen Teil soll eine Grünfläche bestehen bleiben bzw. geschaffen werden. Der Märzenbach (gewässerrandstreifenpflichtig) soll leicht mäandriert und das Ufer artenreich gestaltet werden (eigenes wasserrechtl. Verfahren).
Nach Anwendung des §30-Schlüssels im Zuge der AVE von Daurer&Hasse (Mai 2024) fällt weder Bach noch die Begleitvegetation unter die nach **§ 30 BNatSchG** geschützten Flächen. Die Erklärungen stellen sich nachvollziehbar dar. Dies ist u.a. dem starken anthropogenen Einfluss geschuldet.

Besonderer Artenschutz

Zum **besonderen Artenschutz** lag eine Relevanzprüfung (RP) von 2020 vor, sowie eine Teiluntersuchung von 2024, welche sich auf Gehölze beschränkt. Auf Nachforderung der uNB hin erfolgten 2024 die ausstehenden/letzten artenschutzrechtlichen Untersuchungen.

Aus den Untersuchungen gehen keine Hinweise auf ein Quartier für Fledermäuse im Plangebiet hervor (u.a. mangels geeigneter Strukturen). Diese nutzen das Gebiet nur zur Jagd. Dass die Fläche nicht mehr als Jagdhabitat von Fledermäusen (z.B. durch Barrierewirkung) genutzt werden kann, wird bei der vorgesehenen Gebäudeplatzierung nicht befürchtet.

Arten wie Zauneidechse, Gelbspötter oder Klappergrasmücke, welche vor der Untersuchung aufgrund vergleichbarer Vorhaben/Flächen für möglich erachtet wurden, konnten auf der Fläche nicht festgestellt werden. Mit Blick auf deren bevorzugte Beschaffenheit stellt sich das Untersuchungsgebiet derzeit auch als suboptimal dar. So ist beispielsweise der Bereich seit der letzten Begehung stark verkrautet, beschattet und weist kaum noch offene Bodenbereiche auf, sodass Teile der erforderlichen Habitatausstattung für Zauneidechsen fehlen. Großflächige Glasfronten (>20m²) sind nicht geplant (Angabe Abt. Hochbau in Besprechung am 20.02.24). Anderenfalls wären Maßnahmen gegen Vogelschlag zu berücksichtigen. Aus den Unterlagen

Sachverhalt:

(besonderer Artenschutz)

Gem. der uNB sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, sofern wie geplant der Altbaumbestand erhalten bleibt, Gehölzfällungen außerhalb der Sperrfrist erfolgen, zusätzliche Nisthilfen angebracht werden und eine kontinuierliche ökologische Funktion v.a. von Gehölzlebensräumen sichergestellt wird.

Im Hinblick auf die Verwendung von sogenannten „Zukunftsbäumen“ wird eine Reduzierung auf 30 % - 50 % empfohlen, um dem Rückgang heimischer Insekten zu begegnen.

Abwägungsvorschlag:

Die o.g. Maßnahmen sind – wie von der Fachbehörde richtig angemerkt – bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der Empfehlung bzgl. der Reduzierung des Anteils der sogenannten „Zukunftsbäume“ mit max. 30% wird entsprochen. Eine dahingehende Präzisierung wird in den Festsetzungen § 12 „Grünordnung und Artenschutz“, in der Begründung sowie in den Hinweisen durch Text ergänzt.

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>geht hervor, dass das Gebiet bzw. die Gehölze von Vögeln genutzt werden, darunter auch wenige SaP-relevante Arten. Da sich im direkten Umfeld zahlreiche (bedeutend größere, unters. beschaffene) Gehölzbestände befinden, nur ein Teil der Gehölze entfällt, die Biotope (v.a. wichtige Baumbestände und Altbäume) im Plangebiet erhalten werden und Neupflanzungen erfolgen, sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Gehölzfällungen nur außerhalb der Sperrfrist, heim. Neupflanzungen) keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Dies gilt auch für die anderen Artengruppen. Die kontinuierliche ökol. Funktion (v.a. von Gehölzlebensräumen) ist sichergestellt. Dass die Satzung bereits die Anbringung von Nisthilfen (als Ersatz für die derzeit teils ungeeigneten/zugewachsenen Höhlenstrukturen) und die Beteiligung einer ökol. Baubegleitung vorsieht, wird begrüßt. Gemäß BP-Unterlagen sollen bei den Neupflanzungen auch Zukunftsbäume verwendet werden. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes (hier u.a. Vögel) sind jedoch auch heim. Neupflanzungen notwendig (vgl. Vermeidungsmaßnahme M3 im artensch. Fachbeitrag). Nicht-heimische Zukunftsbäume können fachlich nur toleriert werden, wenn ihr Anteil möglichst gering ausfällt und im direkten Umfeld der Bachrenaturierung ausschließlich standortgerechte heimische Pflanzen zum Einsatz kommen (siehe Ausführungen unten). Aktuelle, länderübergreifende Untersuchungen (DE, AT, CH) durch die Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung zeigen auf, dass „die Verwendung einheimischer Baumarten unabdingbar ist, um dem Rückgang heimischer Insekten zu begegnen.“ Unter dem Aspekt würde eine Reduzierung des nicht-heimischen Gehölzanteils auf den Baugrundstücken von max. 50% auf 30% fachlich begrüßt werden.</p> <p>Naturschutzfachliches Fazit Der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans stehen derzeit keine erheblichen naturschutz-fachlichen Bedenken gegenüber. Folgende Punkte gilt es aus fachlicher Sicht jedoch zu berücksichtigen und/oder anzupassen:</p>	<p>(s. auch Abwägungsvorschlag zu Kap. 4.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, sowie den Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz.)</p> <p><u>Sachverhalt (keine Bedenken):</u> Es bestehen keine erheblichen, naturschutzfachlichen Bedenken seitens der Fachbehörde. Kenntnisnahme.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Neben den in der Satzung genannten Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. 7.) sind auch die Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Harsch, Juni 2024) vollständig und fachgerecht umzusetzen. Ein Hinweis auf den Fachbeitrag (oder eine Auflistung der Maßnahmen selbst) muss in die Satzung mitaufgenommen werden.</p> <p>- Ein Herr Ernst vom Planungsbüro deutete zu Beginn des Jahres (19.02.24) an, dass Leitungen verlegt werden müssen am/zum Blatterbachweg. Da sich zwischen dem Gelände vom Blasiusblick und dem Blatterbachweg biotopkartierte, zu erhaltende Gehölze befinden, müssen Eingriffe in den Gehölzbestand vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden – vorrangig durch Alternativenprüfung (Ort zur Verlegung, wo dazu keine Gehölze entfernt werden müssen) oder bei nachvollziehbarer Alternativlosigkeit möglichst eingriffsarm (lichte Stelle in Gehölzreihe, Schutz der Wurzeln, Nachpflanzungen, usw.). Sollte eine Verlegung nicht ohne Eingriff in die Gehölze geschehen können, muss das Vorgehen mit der uNB abgestimmt werden.</p>	<p><u>Sachverhalt (Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz):</u> Forderung nach Aufnahme der Vermeidungsmaßnahmen gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Harsch, Juni 2024) in die textlichen Festsetzungen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die textlichen Festsetzungen werden um den Hinweis des Fachbeitrages ergänzt, soweit noch nicht enthalten.</p> <p><u>Sachverhalt (Leitungstrassen):</u> Die uNB fordert, dass bei Sparten-/Leitungsverlegungen, bei denen Eingriffe in den Gehölzbestand zu befürchten sind, diese so weit wie möglich vermieden und zunächst Alternativverläufe zu prüfen sind. Bei Nachweis, dass Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind die Maßnahmen so eingriffsarm wie möglich vorzusehen und diese mit der uNB abzustimmen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Den Empfehlungen wird entsprochen. Die Festsetzungen zu Leitungsverläufen wird ergänzt, um diese grundsätzlich aus den Schutzbereichen herauszuhalten. Bei Unvermeidbarkeit sind die Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. In diesem Fall ist die Leitungsverlegung zuvor mit der uNB abzustimmen. Der Sachverhalt wird in die Begründung und die textlichen Festsetzungen übernommen. Leitungsverläufe Bestand und Neuplanung sind im Freiflächenplan darzustellen, der mit der Bauantrag einzureichen ist, so dass deren Verlauf in Bezug auf Gehölzbestand beurteilt werden kann. Die Einhaltung der Festsetzung in der Bauphase wird über die festgesetzte UBB beaufsichtigt. (s. auch Abwägungsvorschlag der Stellungnahme der uNB.)</p> <p><u>Sachverhalt (Habitat Reptilien, Eidechse):</u></p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Da die Flächen von Reptilien wie der Blindschleiche genutzt werden, sollten in besonnten (Rand)Bereichen magere Standorte (u.a. mit offenen Bodenstellen und Wurzeln/Steinhaufen zur Besonnung) eingeplant/vorgesehen werden.</p> <p>- Punkt 5 unter § 13 in der Satzung legt nahe, dass ein Grillplatz im künftig renaturierten Bachbereich zulässig ist. Damit dieser Bereich seiner Bezeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur“ gerecht wird und der Gewässerrandstreifen frei von baulichen Anlagen bleibt, muss sich der Grillplatz außerhalb dieser Fläche befinden (mind. 5m vom Bach entfernt).</p>	<p>Die uNB empfiehlt, Bereiche mit offenen Bodenstellen mit Steinhaufen, etc. für Reptilien wie die Blindschleiche vorzusehen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 15.07.2020 waren 2020 bereits nur „Teile der erforderlichen Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet vorhanden“. „Das Fehlen von grabbarem Substrat, entsprechend isolierten Winterquartieren, der hohe Verbrachungsgrad und der stark verdichtete Boden könnten als Gründe für das weitestgehende Fehlen der Zauneidechse auf der Untersuchungsfläche verantwortlich sein.“ Es ist davon auszugehen, dass die Strukturen durch natürliche Sukzession weiter zugewachsen sind und die Qualität möglicher Zauneidechsenhabitate weiter abgenommen hat. Habitatstrukturen für Zauneidechse oder z.B. die Blindschleiche werden auf Grund grundsätzlich abnehmender Habitatvorkommen dennoch vorgesehen und deren Schutz, sowie das Freihalten dieser Teilflächen durch regelmäßige Pflegemaßnahmen festgesetzt.</p> <p><u>Sachverhalt (Grillplatz):</u> Die uNB moniert die Zulässigkeit eines Grillplatzes in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach) gem. Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Da es erfahrungsgemäß zudem in solch dicht bebauten Wohnvierteln wegen Grillplätzen konstant Streitigkeiten auf Grund von Belästigungen durch Lärm, Geruch, Müll und Brandgefahr in den halböffentlichen Freiräumen zwischen den Wohnhäusern kommt, wird der Grillplatz aus der Planzeichnung und den Festsetzungen herausgenommen.</p> <p><u>Sachverhalt (Ausgleichsmaßnahmen anderer Projekte):</u></p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<ul style="list-style-type: none">- Siehe naturschutzfachliche Stellungnahme von 08.10.2019 (v. A. Beckmann): „Im Geltungsbereich befinden sich Ausgleichsflächen aus den beiden nachfolgend genannten Bauvorhaben. Den daran geknüpften Auflagen und Zielsetzungen ist im Zuge der Planung Rechnung zu tragen. Genauere Informationen zu Lage, Ausdehnung und Zielsetzung sind im Zuge der Planung zu ermitteln und entsprechend zu berücksichtigen.“<ul style="list-style-type: none">o Bauvorhaben Hundscheil (Festlegung: 3 Obstbaumpflanzungen, Erhalt einer Vogelbeere)o Neubau Kreisel Kemptener/Kemnater Straße (Festlegung: u.a. 3 Baumpflanzungen am Südostrand des Kreisels, Fl.Nr. 547/13, Gmkg. Kaufbeuren)Es ist davon auszugehen, dass einige der o.g. Baumpflanzungen von den Baumaßnahmen betroffen sind. Zum Erhalt des Ausgleichs müssen auf entfallende Gehölze heimische Ersatzpflanzungen in selber Anzahl folgen. Um eine genaue Zuordnung zu ermöglichen, muss der Standort der Ersatzpflanzungen im Anschluss der uNB mitgeteilt werden.- Gemäß Fachbeitrag ist darauf zu achten, dass der oberirdische Bachlauf nach der Renaturierung dauerhaft Wasser führt.	<p>Die uNB weist auf Auflagen hin, die aus zwei Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet anderer städtebaulichen Verfahren resultieren und in dem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen, bzw. umzusetzen sind, falls noch nicht geschehen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Dem Hinweis wird entsprochen. Die Ausgleichspflanzung wird in Begründung und Festsetzung berücksichtigt und ist im – dem Bauantrag beizulegenden – Freiflächenplan darzustellen und zu kennzeichnen.</p> <p><u>Sachverhalt (Bachlauf):</u> Es wird gefordert, darauf zu achten, dass der oberirdische Bachlauf nach der Renaturierung dauerhaft Wasser führt.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Eine künstliche Regulierung des Wasserstandes des Baches ist nicht vorgesehen, ist nicht umsetzbar und wird nicht als sinnvoll erachtet. Besonders in ihrer Funktion als Laichgewässer sollten - z.B. entsprechend den Empfehlungen der NaBu - die Gewässer ausschließlich von Grund- oder Niederschlagswasser gespeist werden, da die Einleitung oder der Stau von Fließgewässern durch den Eintrag von Nährstoffen und die Erwärmung des Wassers negative Folgen hat. Schwankungen des Wasserstandes und das Trockenfallen von Flachufern oder Tümpeln sind naturgegeben und sollten keinesfalls durch eine künstliche Wasserzuleitung aufgehoben werden. Insofern wird von künstlichen Maßnahmen zur Regulierung des Wasserstandes abgesehen.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Im Bebauungsplan sind Neupflanzungen vorgesehen (Laubbäume und Sträucher). Diese beinhalten stellenweise nicht-heimische Zukunftsbäume. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes (v.a. für Vögel und Insekten) müssen heimische Neupflanzungen erfolgen (grundsätzlich wäre wünschenswert, dass alle Gehölze sowie die Dachbegrünung im Plangebiet heimisch sind).</p> <p>Zur Vermeidung eines Verschleppens nicht heimischer Pflanzen in die Wertachauen (z.B. Samentransport über den Märzenbach) dürfen im näheren Umfeld (mind. 10 m links und rechts) des Baches ausschließlich heimische Neupflanzungen erfolgen. Nicht heimische Gehölze können nur außerhalb dieses Bereiches toleriert werden und sollten auf den Baugrundstücken weniger als 30% ausmachen (bei Hinweise durch Text 8.2).</p>	<p><u>Sachverhalt („Zukunftsbäume“):</u></p> <p>Es wird die Zulässigkeit von sogenannten „nicht heimischen Zukunftsbäumen“ moniert und die Beschränkung auf heimische Baumarten, sowie heimischer Pflanzen für die Dachbegrünungen gefordert. Außerdem soll ein 10 m breiter Streifen rechts und links des Märzenbaches von nicht heimischen Pflanzen freigehalten werden, um ein Verschleppen von Samen in die Wertachauen zu verhindern.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von sogenannten Zukunftsbäumen s. Abwägungsvorschlag weiter oben „besonderer Artenschutz“ und zu Kap. 4.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“, sowie den Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz.</p> <p>Die Qualität der Dachbegrünung wird sinngemäß wie folgt festgesetzt: Als Mindestanforderung für alle Dachbegrünungen wird ein sogenanntes „Biodiversitätsdach“ festgesetzt, das die Qualität gem. BuGG-Fachinformation „Biodiversitätsgründach“ aufweisen muss.</p> <p>Der Forderung nach einem 10 m breiten Vegetationsstreifen mit ausschließlich autochthonem Pflanzmaterial wird entsprochen. Die Festsetzung wird ergänzt. Eine Reduzierung der Menge an nicht autochthonem Material in den Freiflächen der Wohnanlage außerhalb der Schutzbereiche wird abgelehnt, da bei autochthonen Pflanzen die zur Verfügung stehenden Qualitäten (damit auch Pflanzgrößen) sehr klein sind. Das betrifft sowohl Bäume, als auch Strauchgehölze. Da von einer relativ hohen Nutzungsintensität auszugehen ist und zudem das Gros der Gehölze möglichst bald wirksam im Sinne des Mikroklimas sein soll, wird die Verwendung der Gehölze innerhalb der Grünflächen der Wohnanlage von nicht autochthonen Pflanzen nicht beschränkt.</p> <p><u>Sachverhalt (Pflegehinweise):</u></p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<ul style="list-style-type: none">- Zu Hinweise durch Text 6.6: Es wird um Ergänzung von Pflegehinweisen, v.a. zur Anlage und Pflege des geplanten artenreichen Grünlands, gegeben (wie frühester Schnittzeitpunkt ab 15.06., Mindestschnitthöhe beim Mähen von 10 cm zum Schutz bodennah lebender Kleinsäuger und Reptilien, Mähgutabfuhr).- Zu Hinweise durch Text 7.7: Am Rand befinden sich u.a. biotopkartierte Eschen. Da ein Ausfall dieser Baumart durch das Eschentriebsterben langfristig nicht ausgeschlossen werden kann, diese aber besonders ökologisch wertvoll sind, ist es von besonderer Bedeutung, dass bei möglichen künftigen Maßnahmen z.B. zur Verkehrssicherung der Erhalt von Stammabschnitten (Baumtorso) der kompletten Baumentfernung vorgezogen wird.- Zu Hinweise durch Text 8.1 Sträucher: Möglichst den roten Hartriegel streichen (Cornus sanguinea), da dieser zu Dominanz neigt und andere Arten zurückdrängt/überwuchert.- Zu Hinweise durch Text 8.2 Zukunftsbäume: Es wird darauf hingewiesen, dass Gleditschien meist Dornen haben (Verletzungsgefahr Kinder?).“	<p>Die uNB empfiehlt eine Ergänzung der Pflegehinweise für Schnitthöhe und – Zeitpunkt der Bereiche für artenreiches Grünland.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Empfehlung wird entsprochen, die Hinweise ergänzt.</p> <p><u>Sachverhalt (Verkehrssicherungsmaßnahmen an Bäumen):</u> Die uNB empfiehlt textliche Ergänzungen bzgl. der Art von Verkehrssicherungsmaßnahmen in Bezug auf den, vom Eschentriebsterben befallenen Eschenbestand. (Erhalt von Baumtorsi anstelle einer Fällung oder gar Rodung.)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Eine solche Qualitätssicherung der Baumarbeiten ist für alle Bestandsbäume wünschenswert. Der Empfehlung wird entsprochen und auf alle Gehölzbestände bezogen, nicht ausschließlich in Bezug auf die Eschen. s. Abwägungsvorschlag zum Punkt „Umweltauswirkungen“.</p> <p><u>Sachverhalt (Cornus sanguinea“):</u> Die uNB empfiehlt den roten Hartriegel aus der Artenliste herauszunehmen, da er zu konkurrenzstark ist.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Empfehlung wird entsprochen, die Artenliste angepasst.</p> <p><u>Sachverhalt („Zukunftsbäume“):</u> Die uNB weist auf Dornen von Gleditschien und die damit verbundene Verletzungsgefahr für Kinder hin.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Kaufbeuren, 19.07.2024 Untere Naturschutzbehörde Engelhard II. Abt. 402 z. W. II. Abt. 407 z. A.</p>	<p>Die Anmerkung ist richtig, gehört jedoch eher in den Bereich Freiflächenplanung Außerhalb der Spielplätze ist die potenzielle Verletzungsgefahr durch Dornen eher als „allgemeines Lebensrisiko“ anzusehen, da sonst alle dornenreichen Gehölze in Wohnanlagen ausgeschlossen werden müssten, auch z.B. Rosen, Crataegus, u.a. heimische Arten.... In die Hinweise durch Text, Liste 8.2 „Zukunftsbäume“ wird Gleditschia triacanthos mit dem Sortennamen „Inermis“ ergänzt (<u>Dornenloser</u> Lederhülsenbaum), ein Baum mit großer ökologischer Amplitude, überschwemmungstolerant, Bienenweide, Sommerblüher, stadtklimaresistent.</p>
<p>4. <u>BUND Naturschutz, Schreiben vom 08.06.2024</u> „Im Detail wird wie folgt Stellung genommen: Zu Kap. 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben:</p> <p>- Kap. 2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Im Unterkapitel "Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden" fehlt folgender Grundsatz: <i>"Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden."</i></p> <p>Bewertung: Dieser nicht zitierte Grundsatz wird als essenziell angesehen, weil er konkrete Vorgaben für das im Zusammenhang mit dem Baugebiet "Blasiusblick" durch die Stadt geplante Wohnangebot enthält. In der Begründung dieses LEP-Grundsatzes heißt es: <i>"Die Schaffung eigenen Wohnraums ist wachsenden Teilen der Bevölkerung aufgrund hoher Preissteigerungen oftmals nicht mehr möglich."</i></p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung) Die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnraumangebotes für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen sieht der BUND in der bisherigen Formulierung als nicht gewährleistet.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die zitierte Passage wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Der BUND verweist auf die Begründung des o.g. Grundsatzes, dass Verdrängungsprozesse einiger Bevölkerungsgruppen aufgrund hoher Preissteigerungen zu vermeiden sind und Unterstützungsmaßnahmen eine wichtige Bedeutung zukommen. Den Nachweis darüber sieht der BUND als nicht erbracht.</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><i>Damit Verdrängungsprozesse einiger Bevölkerungsgruppen aus diesen Gründen vermieden werden und gesunde Sozialstrukturen in den Gemeinden erhalten bleiben, kommt entsprechenden Unterstützungsmaßnahmen wichtige Bedeutung zu."</i></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Es wird durchaus gesehen, dass Preissteigerungen und hohe Mieten zur Verdrängung Bevölkerungsgruppen führen kann. Die Stadt Kaufbeuren hat daher mit den nachfolgend genannten Maßnahmen die Voraussetzungen für möglichst niedrige Mieten geschaffen:</p> <p>In der Kalkulation für den Blasiusblick wurde ein Quadratmeterpreis von Ø 10 € in den Regelgeschossen und Ø 12 € in den Staffelgeschossen angesetzt. Dieser liegt deutlich unter dem durchschnittlichen Marktangebot. Selbst Wohnungen mit Baujahr im letzten Jahrtausend werden teurer angeboten.</p> <p>Der oben genannte Ø-Mietpreis/m² wird v.a. durch öffentliche Fördergelder erzielt.</p> <p>Das Projekt Blasiusblick verfolgte von Anfang an das Ziel „Wohnraum im mittleren Preissegment“ zu schaffen. Diese Zielsetzung wird bei den angesetzten Quadratmeterpreisen erfüllt.</p> <p>Inflationsanpassungen können nicht ausgeschlossen werden. Wie diese sich auf die Marktpreise auswirken, kann momentan nicht beurteilt werden; deren Beeinflussbarkeit liegt nicht im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten.</p> <p>Reduziert werden die Kosten für die Mieter darüber hinaus durch das Energie-Contracting mit VWEW, wodurch die Energiepreise für die Mieter unter dem Marktpreis liegen werden. Das wird die Warm-Mieten und die Kosten für die Stromversorgung und damit die Gesamtlast für die Mieter reduzieren.</p> <p>Sachverhalt:</p> <p>Der BUND moniert, dass kein Nachweis darüber vorliegt, dass die Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie Familien, und Alleinstehende zur Verfügung steht.</p>
<p>Den Nachweis der auf S. 7 vorgenommenen Einordnung, wonach das Bauleitplanverfahren der Schaffung von zentrumsnahe und attraktivem Wohnraum</p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Familien und Alleinstehende dient, bleibt die Stadt schuldig.</p> <p>- Kap. 2.1.2 Raumstruktur <i>In der Begründung wird der Text zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume zitiert. Kaufbeuren liegt jedoch nicht im Verdichtungsraum, sondern ist ein im ländlichen Raum gelegenes Oberzentrum und liegt zudem in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH, d.h. Ziel 2.2.3 ist maßgebend). RmbH sind gemäß Ziel 2.2.4 vorrangig zu entwickeln.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Dieser Fehler zeigt, dass der Erarbeitung der Begründung offenbar wenig Bedeutung beigemessen wurde, denn gerade aus der Lage Kaufbeurens im RmbH und dem LEP-Ziel 2.2.4 müsste eine Begründung für die Bauleitplanung abgeleitet werden! Eine entsprechende Änderung ist vorzulegen.</p> <p>- Kap; 2.1.4 Freiraumstruktur, Natur und Landschaft <i>Als Fazit wird festgestellt, dass der Bebauungs- und Grünordnungsplan die Vorgaben des LEP erfülle, wonach Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden sollen. Daneben sollen die Wanderkorridore wildliebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft erhalten und wiederhergestellt werden.</i></p> <p><u>Bewertung:</u></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Möglichkeit Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie Familien und Alleinstehende zu schaffen, ergibt sich u.a. aus dem Wohnungsschlüssel. Dieser zeigt ein Spektrum an 1-5-Zimmerwohnungen auf, so dass die räumlichen Voraussetzungen für die unterschiedlichen Lebensformen geschaffen werden.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Raumstruktur) Lt. BUND liegt Kaufbeuren nicht wie beschrieben in einem „Verdichtungsraum“, sondern in einem „ländlichen Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis auf die Einordnung Kaufbeurens als Oberzentrum im ländlichen Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf ist richtig. Die Begründung wird dahingehen korrigiert und überarbeitet. Es entstehen dadurch in diesem Fall jedoch keine grundsätzlich anderen Erfordernisse an die Planung. Die Begründung wird dahingehend angepasst.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Freiraumstruktur, Natur und Landschaft) Der BUND bezweifelt, dass die Grünflächen entlang des Gewässers in Anbetracht der sich dort überlagernden, unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Freizeit, ökolog. Funktionen, sowie Sparten), ihre zuge dachte ökologische Funktion erfüllen können.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Städtebau hat zur Aufgabe, Bebauung, Grünflächen und Freiräume in der Stadt – zumeist auf sehr engem Raum - in ein funktionales Gleichgewicht zu bringen.</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zwar wird versucht mit dem offenen Märzenbach einen Wanderkorridor für Fauna und Flora wiederherzustellen. Auf den Grünflächen entlang des Gewässers sollen jedoch Freizeitnutzung, Naturschutz und Bachrenaturierung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den gleichen Flächen stattfinden. Es wird daher stark bezweifelt, dass die Fläche die ihr zugeordnete ökologische Funktion erfüllen kann. Das Kapitel 2.1.4 ist daher an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>Stadtklima, menschliche Gesundheit, Aufenthalts- und Erholungsfunktion, sozialer Raum, verkehrliche Erschließung, Versorgungstrassen, Erhalt der Biodiversität und Stärkung eines naturnahen städtischen Wasserhaushalts sind nur einige Funktionen, die die Freiräume heutzutage übernehmen müssen und die sich in engen Räumen notgedrungen überlagern.</p> <p><u>Im LEP unter 1.1.3 Ressourcen schonen heißt es z.B.: (G) „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“</u></p> <p>Ob dies in einer guten Qualität gelingt, hängt letztlich u.a. von einer fachgerechten, qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung ab. Festsetzungen im Bebauungsplan müssen hierfür den Rahmen vorgeben, um die festgesetzten Ziele zu erreichen. Insbesondere sind die Schutzbereiche (darunter fällt der Bereich um den Märzenbach/Wanderkorridor) durch Festsetzung so weit wie möglich zu sichern.</p> <p>Es werden zudem die Festsetzungen hinsichtlich der Leitungsverläufe in Schutzbereichen ergänzt.</p> <p>Um über die bisherigen, Festsetzungen hinaus, eine qualitativ hochwertige Sicherung der ökologischen Funktion der Grünflächen zu sichern, werden diese ergänzt. Der Grillplatz wurde herausgenommen. Außerdem wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter <u>Freiflächenplan</u> vorzulegen ist, um insbesondere Aspekte der wohnungsnahen Erholungsflächen, der Klimaanpassung oder des Artenschutzes zu gewährleisten. <u>In dem Plan ist nachzuweisen, wie die Interessenskonflikte auf engem Raum gelöst und die festgesetzten Ziele erreicht werden.</u></p> <p>Innerhalb von Baugebieten können potentielle Beeinträchtigungen und Konflikte nie ganz vermieden werden. Es werden jedoch die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft um die jeweiligen Ziele zu erreichen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Baulückenkataster) Bitte um Klarstellung, ob es ein Baulückenkataster in Kaufbeuren gibt.</p>
<p>Kap. 2.5 Baulückenkataster/ potenzielle Bauflächen</p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><u>Bewertung:</u> Es ist nicht ersichtlich, ob die Stadt Kaufbeuren tatsächlich über ein Baulückenkataster und ein Kataster potenzieller Bauflächen verfügt. Die OG des BN bittet um entsprechende Klarstellung.</p> <p>- Kap. 2.9 Denkmalschutz <i>In diesem Kapitel wird auf die Blickbeziehungen von der Kemptener Straße und aus dem Planungsgebiet zum stadtbildprägenden Afraberg (Lindenallee, Stadtmauer, Blasiuskirche) eingegangen, die weitgehend verloren gehen. Eine Anpassung der Planung, zumindest den Baukörper H gegenüber dem Wettbewerbsentwurf zu verändern, erfolgte jedoch nicht.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Der Formulierung ist zu entnehmen, dass eine entsprechende Anpassung der Planung möglich ist. Die OG BN hält es für erforderlich, alle noch bestehenden Möglichkeiten zur Umgruppierung der Baukörper auszuschöpfen, um möglichst viele Blickbeziehungen sicherzustellen.</p> <p>- Kap. 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzrecht</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Stadt Kaufbeuren besitzt aktuell einen Bauflächenentwicklungsplan, der jedoch nicht die Aktualität und Tiefe eines Bauflächenkatasters aufweist. Seit dem zweiten Halbjahr 2025 wird im Zuge der Erarbeitung eines Nachverdichtungskonzeptes auch die Aktualisierung des veralteten Bauflächenkatasters erarbeitet, welches zusammen mit einem Mobilitätskonzept und dem gesamtstädtischen Freiraumkonzept die Grundlage für die weitere Innenentwicklung der Stadt Kaufbeuren bilden soll und in Zukunft auch in der Bauleitplanung Verwendung finden wird.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Denkmalschutz) Der BUND bittet darum, die Möglichkeiten einer Umgruppierung der Baukörper auszuschöpfen, um möglichst viele Blickbeziehungen zum Afraberg zu erhalten.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Eine Erweiterung des zentrumsnahen Wohnungsangebotes zu erschwinglichen Preisen kann nur mit Hilfe von öffentlichen Fördergeldern erfolgen, da die Kosten für den Wohnungsbau – auch unabhängig von dieser spezifischen Situation – erheblich gestiegen sind. Mit der Anpassung des Bebauungskonzeptes (Wegfall der Wohngebäude östlich des Märzenbaches) werden Blickbeziehungen erhalten bleiben. Trotz dem Wegfall Die grundsätzliche Bebauungsdichte entspricht zudem den Anforderungen an ressourcenschonenden Flächenverbrauch wie im LEP gefordert.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Arten- und Biotopschutz) Der BUND bittet um Klarstellung, wie die Überbauung eines Teils des Biotopes kompensiert wird und fordert eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Bewertung:

In der Südostecke des Planungsgebiet wird eine Teilfläche des kartierten Biotop KF-1 153-01 1 als Baufläche und Teil eines Gebäudes ausgewiesen. Es wird um Klarstellung gebeten, durch welche Festsetzungen zur Grünordnung dieser Eingriff im Planungsgebiet kompensiert wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist nachzureichen (s.a. Kap. 5.12).

Abwägungsvorschlag:

-Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB).

Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind zudem Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, in der u.a. Bezug auf das Biotop KF-1153-0011 genommen wird: Dieses besteht aus einer Baumhecke, die an der Außengrenze eines Kieslagerplatzes wächst und in Teilen einen sehr lückigen Bestand aufweist, in den z.T. Ziersträuchern beige-mischt sind.

Dieses Biotop wird zum Blatterbachweg hin durch eine Mauer vom Biotop KF-1153-0001 getrennt. Es wird zukünftig im östlichen Teil durch einen Teil des Hauses E in Teilen beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan wird der verbleibende Bestand des Biotop KF-1153-0011, sowie das unangetastete Biotop KF 1153-0001 als Flächen für den Erhalt und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen naturnahen Pflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen wurden fachlich ergänzt (z.B. zusätzliche Pflanzungen unter ausschließlicher Verwendung von autochtonem Material, Hinweise zur Art der Pflege und zum Schutz des Biotopes, und der Schutzbereiche...)

Der östliche Bereich des Biotopes KF-1153-0011 wird weitgehend einer Fahrradabstellanlage weichen. Das dahinterliegende Biotop KF-1153-0001 ist durch die Bestandsmauer geschützt und bleibt daher unbeeinträchtigt.

Um den Eingriff in die Flächen für die Fahrradabstellanlagen zu kompensieren wird die geforderte Durchgrünung der Freiflächen intensiviert. U.a. wird die Neupflanzung von 38 Bäumen 1. oder 2. Ordnung sowie die Pflanzung von 30 Strauchgehölzen festgesetzt.

Sachverhalt:

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap.2. Wasser</p> <p><i>Aus der Begründung sind wesentliche negative Faktoren zum Standort der geplanten Wohnbebauung zu entnehmen. So ist aktuell für das Planungsgebiet nur HQ 20 gewährleistet und damit öfter mit Überschwemmungen und zusätzlich bei Starkregen mit wildabfließenden Oberflächenwasser zu rechnen. Zudem steht entsprechend der Bodenuntersuchung hoch anstehendes Grundwasser an, das zudem unter den Tallehmen eingespannt ist.</i></p> <p><i>Zur Minimierung der Hochwasserrisiken verweist die Stadt auf den derzeit in Bau befindlichen Damm für den Weidachgraben.</i></p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Das Hochwasserrisiko soll zwar durch die Inbetriebnahme des HRB am Weidachgraben gemindert werden, jedoch das Hauptrisiko durch den Märzenbach bleibt bestehen. Laut der 2024 vom LfU herausgegebenen Hinweiskarte "Oberflächenabfluss und Sturzflut" im Umwelt Atlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet zusätzlich in der durch Sturzfluten gefährdeten Zone "Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche". Daher werden sowohl ein Nachweis des im Planungsgebiet gewährleisteten Hochwasserschutzes von HQ100 + Klimafaktor als auch ein Detailkonzept zum Sturzflut-Risikomanagement als zwingend erforderlich erachtet. Vor der Genehmigung des Bebauungsplans und weiteren Planungsschritten sind diese Unterlagen und die zur Abhilfe der Risiken durchzuführenden Maßnahmen erforderlich. Es gilt ein Szenario wie beim aktuellen Hochwasser 2024 in vielen Kommunen in der Region zu vermeiden.</p>	<p>(Hochwasserrisiken)</p> <p>Der BUND sieht die Bebauung durch Hochwasserrisiken gefährdet und hält einen Nachweis des im Planungsgebiet gewährleisteten Hochwasserschutzes von HQ-100 + Klimafaktor als auch ein Detailkonzept zum Sturzflut-Risikomanagement für zwingend erforderlich.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Zunächst sind Begrifflichkeiten sind zu klären: Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen Hochwasser, Starkregenereignis und Sturzfluten:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Hochwasser ist eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer [...]. (Kron, 2009).➤ Ein Starkregenereignis ist im Gegensatz zum Hochwasser, bei dem in der Regel eine entsprechende Vorwarnzeit gegeben ist und die gefährdeten Bereiche bekannt sind, Überflutungen aus Starkregen in ihrem lokalen Auftreten mit den aktuellen Prognosemodellen nur schwer vorherzusagen und können zudem überall und unvermittelt vorkommen – auch fernab von Gewässern. Dazu wurde ein Starkregenindex ((SRI, zwölfstufig) entwickelt, der einen allgemeinverständlichen Ansatz in der Risikokommunikation zur Vermittlung des Charakters von Starkregen darstellt.➤ Sturzfluten sind starke Oberflächenabflüsse, die durch kleinräumige [...], die Infiltrationsrate der Oberfläche übersteigende Niederschlagsereignisse (Starkregen) verursacht werden und die weder durch kleinere Gewässer noch durch das Entwässerungssystem schadlos aufgenommen und abgeleitet werden können. (KommunalAgentur, 2015) <p>Der Umgang mit Hochwasserrisiken, Sturzfluten und Überschwemmungen wurde gem. der „Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung sowie bei der</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zu Kap. 3 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</p>	<p>Zulassung von Einzelbauvorhaben“ – Fassung vom 26.11.2018, sowie der „Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz“ entwickelt.</p> <p>Unter Ziff. 1.4. Raumordnerische Risikovorsorge in potentiellen Überflutungsbereichen werden Handlungsempfehlungen für Bereiche hinter technischen Hochwasserschutzanlagen gegeben.</p> <p>Um die Hochwasserrisiken für das Stadtgebiet und insbesondere für das Planungsgebiet zu minimieren, wird derzeit ein Damm für den Weidachgraben errichtet. Es wurden zudem ergänzende Gutachten hinsichtlich der Hochwasserrisiken einschließlich einer Hochwassersimulation eingeholt. Untersucht wurden ergänzend die Fälle HQ-100, HQ100 +-Klima und HQ-Extrem.</p> <p>Um die potentielle Hochwasserschäden auch langfristig weitgehend zu vermeiden, entschied sich die Stadt Kaufbeuren nun, den Schutz der Bebauung auf den Fall HQ-Extrem auszurichten. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden die Höhen der Fertigfußböden (FFB) bei Haus H um 25 cm, den Häusern D und F um 35 cm, und Haus E um 65 cm erhöht.</p> <p>Damit hat die Stadt Kaufbeuren nicht nur für den Überschwemmungsfall vorgesorgt, sondern auch Vorsorge für Sturzfluten und außergewöhnliche Starkregenfälle bzgl. Sturzfluten im Katastrophenfall betrieben. s. Starkregenindex (SRI)</p> <p>Detaillkonzepte sind nicht Bestandteil einer Bauleitplanung, sondern der weiterführenden Objektplanung.</p> <p>(vgl. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des WWA Kempten unter „1. Überschwemmungsgebiet und Oberflächenabfluss“.)</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>(Untergrundverhältnisse, Grund-, Oberflächen- und Niederschlagswasser)</p> <p>Der BUND sieht weitere Risiken im Bereich des Regenwassermanagements und der Altlasten, die, durch daraus entstehende, voraussichtlich erhebliche Kosten, der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum entgegenstehen.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap. 3.8 Untergrundverhältnisse, Grund-, Oberflächen- und Niederschlagswasser</p> <p><u>Bewertung:</u> Der Standort ist zusätzlich zur Wasserssensibilität auch von den Bau- und Untergrundverhältnissen her sehr herausfordernd. Angesichts der zur Abwehr oder Überwindung dieser Verhältnisse verbundenen Kosten sollte frühzeitig geklärt sein, ob und wie das gesteckte Ziel erreicht werden kann, möglichst günstigen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzubieten. Dies gilt umso mehr, weil es wegen der schwierigen Rahmenbedingungen auch während des Baus noch zu kostspieligen Überraschungen (z.B. Altlasten aus der Zeit der Autowerkstatt) kommen kann.</p> <p>Zu Kap 4. Schutzgutabhandlung</p> <p>- Zu Kap. 4.1 Schutzgut Boden und Fläche</p> <p><u>Bewertung:</u> Auf Grund der Bodenbeschaffenheit, des hohen Grundwasserstandes sowie des hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrads sollte die Bewertung in "hohe Beeinträchtigungen" hoch gestuft werden.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Verweis auf den Abwägungsvorschlag zu Kapitel 2 „Wasser“. Die Kosten für die Vorsorge bzgl. Überschwemmung, Starkregen und Sturzfluten wurden eingepreist und sind in den Kosten für die unter Kapitel 2.1.1 genannten Verbraucherkosten (Mieten) berücksichtigt.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Schutzgut Boden) Das Schutzgut Boden ist nach Meinung des BUND aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie des hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades in „hohe Beeinträchtigungen“ einzustufen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Bau- und Umweltreferates Abteilung Bodenschutz (407). Vorrangiges Ziel der Prüfung des Schutzgutes Boden ist es, den vorsorgenden Schutz von überwiegend noch intakten Böden durch die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Bebauung und die Lenkung der Bodeninanspruchnahme auf weniger hochwertige Böden auf allen Handlungsebenen des Landes konkret voran zu bringen (s. auch die Ziele der Landesregierung). Aus dieser Perspektive wurde der Standort für die Wohnbebauung richtig gewählt. Die natürliche Struktur der Böden im Plangebiet sind überwiegend bereits deutlich gestört, mit Fremdmaterial verfüllt und teils kontaminiert (Altlastenverdachtskataster/umwelttechnisches Gutachten). Durch die Sanierung verbessert sich die Qualität der Böden. Unbestritten ist, dass Bodenfunktionen mit zunehmender Versiegelung verloren gehen. Daraus ergibt sich z.B. im Hinblick auf die Ökologie eine Verschlechterung der Wasserverdunstungsrate und eine Verringerung der Flächen für Pflanzenbewuchs.</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Zu Kap. 4.2 Schutzgut Wasser</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Wie bereits unter Kap. 2.11 ausgeführt, wird bezweifelt, dass allein durch den Bau des HRB-Weidachgraben bereits eine Hochwasserfreilegung des Planungsgebietes bis HQ100 + Klimafaktor erreicht werden kann. Hinzu kommt die auf Grund des Klimawandels weiter zunehmende Gefahr von Sturzfluten und die hohe Wassersensibilität des Standorts. Entsprechende fachgutachterliche Nachweise sind nachzureichen. Die Bewertung sollte daher in "hohe Beeinträchtigungen" des Schutzgutes Wasser hochgestuft werden.</p> <p>- Zu Kap. 4.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene</p> <p><u>Bewertung:</u></p>	<p>Durch die schlechte Ausgangssituation ergibt sich unter Berücksichtigung der Eingriffsschwere, die durch die Bodensanierung verringert wird, keine Einstufung in „hohe Beeinträchtigungen“.</p> <p>Der Anteil an unversiegelter Grünfläche beträgt rund 52 %.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Schutzgut Wasser)</p> <p>Der BUND sieht die Bebauung durch Hochwasserrisiken gefährdet und hält einen Nachweis des im Planungsgebiet gewährleisteten Hochwasserschutzes, sowie einen fachgutachterlichen Nachweis für erforderlich. Zudem seien die Beeinträchtigungen mit „hoch“ zu bewerten.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Das Kriterium „Schutzgut Wasser“ bezieht sich in diesem Unterkapitel – im Gegensatz zum Kapitel 2.1.1 – im Wesentlichen auf Grundwasser- und Gewässerschutz und nicht auf Hochwasser- und Überflutungsgefahren, wie sie der BUND anführt.</p> <p>Es bleibt unklar, warum genau die vom BUND geschilderten Gefahren die Einstufung „hoch“ in Bezug auf das Schutzgut Wasser rechtfertigen und was mit „entsprechende fachgutachterliche Nachweise“ genau gemeint ist.</p> <p>Zu den Themen Hochwasser- und Überflutungsgefahren wird auf den Abwägungsvorschlag unter Kapitel 2.1.1 verwiesen, sowie auf die Hydraulische Untersuchung HQ100-HQ-Extrem_241029 und das Hydraulische Gutachten_240429.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Lokalklima / Lufthygiene)</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Angesichts der durch den Verlust von insgesamt ca. 20 Bäumen kurz- bis mittelfristig entstehenden negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene kann im gleichen Zeitraum nicht nur von "geringen bis mittleren" Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter gesprochen werden. Die Bewertung ist entsprechend anzupassen.</p>	<p>Das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene ist nach Meinung des BUND aufgrund der Fällung von 20 Bäumen und ihrer lufthygienischen Funktion in „hohe Beeinträchtigungen“ einzustufen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Im naturschutzfachlichen Kriterienkatalog der Umweltprüfung werden zum Schutzgut Klima/ Luft die nachfolgend genannten Kriterien höher bewertet, als andere:</p> <ul style="list-style-type: none">- klimatische und lufthygienische Ausgleichsräume mit gegenwärtig und zukünftig sehr hoher und hoher Bedeutung- Regional und lokal bedeutsame Kaltluft-Leitbahnen, Kaltluft-Einzugsgebiete in Verbindung mit bioklimatischen Gunsträumen, thermischen Belastungsräume, auch: Einbezug der Neuschaffung von Belastungsräumen/ Hitzeinseln. <p>Unter dem Schutzgut Lufthygiene und Lokalklima werden also vorrangig die Auswirkungen hinsichtlich der thermischen Verhältnisse, den Wind- und Durchlüftungsverhältnissen, Kaltluftabflüssen und Schadstoffimmissionen z.B. durch Verkehrsbelastung untersucht.</p> <p>Die Vegetation stellt auf Grund seiner Sauerstoffproduktion, Verschattung und Transpiration ein zusätzliches Kriterium für das Mikroklima dar. Von den 20 Bäumen haben nur ca. 7 Bäume einen Stammdurchmesser von > 30 cm. Das übrige Planungsgebiet ist zu einem hohen Anteil gehölzfrei. Die Bedeutung der 20 Bäume im Hinblick auf das Mikroklima des Geltungsbereiches ist daher nicht mit „hoch“ zu bewerten, und führt in der Gesamtschau mit den vorrangig zu bewertenden thermischen Verhältnissen, den Wind- und Durchlüftungsverhältnissen, den Kaltluftabflüssen und Schadstoffimmissionen nur zu einer Bewertung der Eingriffsschwere „gering-mittel“. Die bisherige Bewertung wird daher beibehalten.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt)</p>
<p>- Zu Kap. 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Laut Begründung wird durch die festgesetzten Maßnahmen Ersatz für den Gehölzverlust im Verhältnis von knapp 2:1 bei den Bäumen geschaffen (38 Laubbäume und 30 einheimische Sträucher). Weiterhin soll die arten- und strukturreiche Gestaltung des Märzenbachs, die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung und die Schaffung von Ersatzquartieren festgesetzt werden.

Bewertung:

Das Verhältnis zwischen Neupflanzungen und Gehölzverlust wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings ist unter dem Arbeitstitel "Zukunftsbäume" geplant, Baumarten zu pflanzen, die keinen ökologischen Wert bieten (weder Nahrungsangebot noch Versteckmöglichkeit für die heimische Fauna), da sie nicht heimisch und dazu nicht standortgerecht sind oder durch ihre Wuchsform nicht langlebig oder ungeeignet als Lebensraumquartiere zu bewerten sind. Die Artenauswahl in der Pflanzliste muss daher dringend überarbeitet werden (siehe auch Satzungsentwurf).

Der BUND bemängelt, dass die Neupflanzungen unter dem Titel „Zukunftsbäume“ geführt werden und die gewählten Arten nicht standortgerecht, nicht langlebig, nicht heimisch und ungeeignet als Fledermausquartiere sind.

Abwägungsvorschlag:

s. auch Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz
Der größte Teil der heimischen Stadtbäume macht lediglich sechs Arten und deren Sorten aus. Die Vitalität dieser Arten wird zunehmend durch Krankheiten und Schädlinge sowie den Folgen des Klimawandels beeinträchtigt. Eine Erweiterung der Artenauswahl ist daher unumgänglich.

Ein städtischer Standort ist immer ein Sonderstandort, an dem viele heimische Baumarten bereits früher erhebliche Probleme hatten und im Zuge des Klimawandels zunehmend haben werden. Bei nicht auszuschließenden Ausfällen einer ganzen Art (s. Ulmensterben, Eschentriebsterben), wären die Folgen in Bezug auf die benötigten ökologischen Funktionen, bei Reduzierung der Arten auf wenige heimische, gravierend.

Angesichts der Unkenntnis darüber, welche der Baumarten in Zukunft langfristig für ein Überleben überhaupt anpassungsfähig genug sind, ist eine breite Streuung der Arten daher sinnvoll.

Viele ehemals gebietsfremde Arten haben sich längst etabliert. Baumarten südosteuropäischer Herkunft erzielen z.B. sehr gute Ergebnisse hinsichtlich der Akzeptanz durch Insekten und Kleintieren.

Fazit eines Forschungsvorhabens von LWG Veitshöchheim und Uni Würzburg (Dr. Susanne Böll/Dr. Dieter Mahsberg, 2021): "Es ist gut, wenn wir heimische und gebietsfremde Bäume nebeneinander pflanzen. So erreichen wir die höchste Biodiversität". Je mehr Baumarten gepflanzt würden, desto höher sei die Artenvielfalt, heißt es dort.

Insofern sind immer verschiedene Kriterien bei der Artenwahl zu berücksichtigen, wie Klimaresilienz, Standortansprüche/ ökologische Bedeutung / Versorgungs- und Regenerationsleistung, und untereinander abzuwägen. Die Nutzung auch der sogenannten "fremdländischen" Baumarten kann insbesondere

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zwar wird versucht mit dem offenen Märzenbach einen Wanderkorridor für Fauna und Flora wiederherzustellen. Auf den Grünflächen entlang des Gewässers sollen jedoch Freizeitnutzung, Naturschutz und Bachrenaturierung sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den gleichen Flächen stattfinden. Zusammenfassend kann daher nicht nur von "geringen bis mittleren Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Kap. 4.4 gesprochen werden. Die Bewertung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>- Kap. 4.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild <i>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass der baulich zu entwickelnde Bereich aus Richtung Osten, vom Agraberg mit Lindenallee, dem Blatterbachweg, dem Zufahrtsweg zum Fünfkopfturm und zum Gelände der ehemaligen Rosenbrauerei von Fußgängern und Radfahrern und von oben her deutlich wahrzunehmen ist. Der Agraberg stelle einen wichtigen innerstädtischen Grünzug mit hoher kulturhistorischer und siedlungsökologischer Bedeutung (Stichworte: Blasiuskirche, Stadtmauer und Fünfkopfturm) dar. Zusammenfassend</i></p>	<p>in innerstädtischen Bereichen ein wichtiger Baustein einer Klimaanpassungsstrategie und tragen bei fachgerechter Wahl zur Förderung von Biodiversität bei.</p> <p>Zu berücksichtigen ist außerdem, dass „Ökologie“ nicht ausschließlich „Biodiversität“ bedeutet. Verschiedene ökologische Anforderungen können sich sogar widersprechen, wie z.B. Artenschutz versus Naturschutz, (etwa artenspezifisches Habitatmanagement versus natürliche Sukzession, ... usw.)</p> <p>Die Pflanzenverwendung in innerstädtischen Standorten ist daher differenzierter zu betrachten und ist nicht automatisch generell auf heimische Arten zu beschränken.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Beeinträchtigung der Grünfunktionen) Der BUND sieht auf Grund der Überlagerung verschiedener Funktionen (Ökologie, Freizeit, Sparten) die Beeinträchtigung der Grünfunktionen als „hoch“ einstufen und fordert eine Anpassung im Text.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> s. Abwägungsvorschlag zu Kap; 2.1.4 Freiraumstruktur, Natur und Landschaft</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Orts- und Landschaftsbild) Der BUND bewertet die negativen Auswirkungen, die seiner Meinung nach von den gut wahrnehmbaren Dachlandschaften der Neubebauung auf die Umgebung ausgehen, im Kontext der kulturhistorischen und siedlungsökologischen Bedeutung der Umgebung als „hoch“ und fordert eine Anpassung im Text.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Um deutliche Verbesserungen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie in Bezug auf den Denkmalschutz zu erzielen, wurde von einer Bebauung mit Wohngebäuden auf den östlich des Märzenbach gelegenen Teilflächen der Fl.Nr. 790</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><i>seien allerdings nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild) zu erwarten.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Die Einschätzung der Beeinträchtigung wird keinesfalls geteilt. Die Einsehbarkeit in die, durch Flachdächer mit Aufbauten "gestaltete" Dachlandschaft in unmittelbarer Nähe zum Afraberg mit seiner sehr hohen kulturhistorischen und siedlungsökologischen Bedeutung und der Verlust der Durchsichten von der Kemptener Straße zum Afraberg ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die Bewertung der Beeinträchtigung ist daher zwingend anzupassen.</p> <p>- Zu Kap 5. Planungsziel und Planungskonzept Kap. 5.1 Städtebauliches Konzept <i>Ziel des Bebauungsplanes ist es zentrumnahe und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Hierfür ist ein Realisierungswettbewerb durchgeführt worden.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Wie bereits ausgeführt, ist der Standort von der Hochwassersituation, dem Risiko von Sturzfluten sowie den Bau- und Untergrundverhältnissen her sehr herausfordernd. Angesichts der zur Abwehr oder Überwindung dieser Verhältnisse verbundenen Kosten sollte frühzeitig geklärt sein, ob und wie das gesteckte Ziel erreicht werden kann, möglichst günstigen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzubieten. Dies gilt umso mehr, weil es wegen der schwierigen Rahmenbedingungen auch während des Baus noch zu kostspieligen Überraschungen (z.B. Altlasten aus der Zeit der Autowerkstatt) kommen kann. Eine entsprechende Kostenkalkulation wird daher vor weiteren Planungsschritten als zwingend erforderlich erachtet. Die Lösungen zur Problematik in den Bereichen Hochwasser und Sturzfluten sowie den bestehenden Bau- und</p>	<p>abgesehen. Mit der gegenständlichen Planung geht die Stadt Kaufbeuren über die Forderungen des Denkmalschutzes hinaus, das ehemalige Gebäude H entfallen zu lassen und das Gebäude G, in der Höhe zu reduzieren. Hier werden zukünftig offene Parkflächen für die Anwohner, sowie kleinere Nebenanlagen hergestellt, die den Anwohnern als Kellerersatz zur Verfügung stehen sollen. damit ergibt sich auch eine verbesserte Situation hinsichtlich der Dachlandschaften. Die Dächer der Gebäude D, E und F werden zudem in den Geschossen ohne Photovoltaik hochwertig extensiv begrünt. Auch dies trägt zu einer deutlichen Minderung von Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wirkung der Dachlandschaften bei. vgl. Kap. 2.9 Denkmalschutz</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Städtebauliches Konzept) Wegen der schwierigen Rahmenbedingungen auch während der Bauzeit (Hochwasserschutz, Baugrund, Altlasten) sieht der BUND eine Realisierung von kostengünstigem Wohnraum gefährdet und fordert eine entsprechende Kostenkalkulation</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Eine entsprechende Kostenkalkulation wurde bei jedem Planungsschritt durchgeführt. Verweis auf die Abwägungsvorschläge Kapitel 2.1.1.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Untergrundverhältnissen hätten eigentlich Bestandteil der Rahmenbedingungen für die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs sein müssen. Dieses Versäumnis ist spätestens jetzt nachzuholen.</p> <p>Die OG des BN begrüßt grundsätzlich die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben. Weil aber klar ist, dass die Stadt bei solchen Wettbewerbsverfahren weitgehend an die Empfehlungen des Preisgerichts gebunden ist, fällt den Rahmenbedingungen und der inhaltlichen Erarbeitung der Auslobung von Wettbewerben eine zentrale Rolle zu. Die OG des BN hält daher die Mitwirkung der Bürgerschaft und von Interessengruppen bei diesem Planungsschritt als unverzichtbar. Dies ist leider beim Vorhaben Blasiusblick nicht erfolgt. Möglicherweise wäre damit eine für das Ortsbild verträglichere Dachlandschaft und eine andere Gruppierung der Gebäude sowie hinsichtlich der Grünräume eine noch bessere Gestaltung erreicht worden.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Der BUND befürwortet grundsätzlich das Durchführen von Wettbewerben. Er hält die Mitwirkung der Bürgerschaft und von Interessensgruppen im Rahmen der Auslobung des Wettbewerbes jedoch für unverzichtbar und moniert, dass das dies bei diesem Projekt nicht geschehen ist. Er ist der Meinung, dass dadurch möglicherweise eine für das Ortsbild verträglichere Dachlandschaft und eine andere Gruppierung der Gebäude hinsichtlich der Gebäude und der Grünräume entstanden wäre.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Auch wenn eine Beteiligung der Bürger, insbesondere hinsichtlich der Akzeptanz des Ergebnisses, grundsätzlich wünschenswert und sinnvoll ist, ist sowohl die Auslobung fachgerecht unter Berücksichtigung aller wesentlichen Aspekte entsprechend der Wettbewerbs-Richtlinien aufgestellt worden, als auch das Wettbewerbsergebnis durch eine qualifizierte, mehrheitlich unabhängige Jury entstanden. Dadurch wird die Neutralität der Entscheidung gewährleistet. Es ist nachvollziehbar, dass sich das Ergebnis für einzelne Interessensgruppen nicht zufriedenstellend darstellt. Das Preisgericht bestand neben Fachpreisrichtern aus den Gebieten der Architektur, der Stadtplanung sowie der Landschaftsarchitektur auch aus Sachpreisrichtern, die von Stadträten besetzt wurden.</p> <p><u>(Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013 (2) Ziele des Wettbewerbs):</u> Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die Lösung von Planungsaufgaben und auf die Lösung konzeptioneller Aufgaben.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap. 5.2 Grünordnerisches Konzept</p> <p><i>Laut Begründung Ist es Ziel des grünordnerischen Konzepts, Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität zu schaffen sowie die sensible Lage des Geltungsbereiches am Rande der Altstadt mit dessen westexponiertem Hangbereich (Afraberg, Baudenkmäler) zu berücksichtigen.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Die Durchgrünung des Wohngebietes und die ökologische und gestalterische Aufwertung des Märzenbaches werden begrüßt, können aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass mit dem grünordnerischen Konzept allein nicht der sensiblen Lage des Geltungsbereiches ausreichend Rechnung getragen werden kann. Begrüßt wird jedoch, dass die Grünfläche auf Flur-Nr. 793/3 in den Geltungsbereich mit aufgenommen und als Grünfläche festgesetzt wird.</p> <p>- Kap. 5.3 Verkehrskonzept</p> <p><u>Bewertung:</u></p>	<p>Der offene Wettbewerb bietet die größtmögliche Lösungsvielfalt für eine Planungsaufgabe. Wettbewerbe fördern das nachhaltige Planen und Bauen und dienen insbesondere dazu, die ästhetische, technische, funktionale, ökologische, ökonomische und soziale Qualität der gebauten Umwelt zu fördern. Bei der Bestimmung der Ziele des Wettbewerbs können die Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden.</p> <p><u>(Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 Fassung vom 31. Januar 2013, § 6 Preisgericht (1) Zusammensetzung und Qualifikation)</u></p> <p>Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober setzt sich das Preisgericht in der Mehrzahl aus Fachpreisrichtern zusammen; hiervon ist die Mehrheit unabhängig vom Auslober.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Grünordnerisches Konzept) Der BUND hält das grünordnerische Konzept für unzureichend, begrüßt aber die Festsetzung der Fl.Nr. 793/3 als Grünfläche.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Beitrag wird zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Verkehrskonzept)</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Das Ziel eines weitgehend autofrei gestalteten Baugebiets wird ausdrücklich begrüßt. Vermisst wird allerdings, wie eine gefahrlose fußläufige Verbindung zu den 130 m entfernt liegenden geplanten Stellplätzen erfolgen soll. Derzeit mündet der Fußweg im stark frequentierten Kreisel in der Kemptener Straße. Die Einbeziehung und Gestaltung dieser Verbindung werden daher für erforderlich erachtet.</p> <p>Das Planungsgebiet wäre entsprechend zu erweitern.</p> <p>- Kap. 5.4 Begründung der Festsetzungen</p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass angesichts der Klimaschutzziele der Stadt nur auf mindestens 20 % der Dachflächen PV-Anlagen vorgesehen sind und die Nutzung der Sonnenenergie über die Fassaden nicht verbindlich geregelt wird. Die Festsetzung einer deutlich höheren Nutzung der Sonnenenergie über die Satzung wird angesichts des Klimawandels als dringlich angesehen.</p>	<p>Der BUND weist darauf hin, dass eine Aussage zur gefahrlosen fußläufigen Verbindung zu den 130 m entfernten Stellplätzen fehlt und schlägt vor das Plangebiet zu erweitern.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Auf die ursprüngliche Lösung, die Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen, kann wegen der Planänderungen verzichtet werden. Die Stellplätze werden zukünftig innerhalb des Bebauungsplanumgriffs im östlichen Teil des Plangebietes als offene Stellplätze nachgewiesen. Die Planung wurde hierzu angepasst.</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>(Begründung der Festsetzung)</p> <p>Der BUND fordert einen deutlich höheren Anteil an einer verbindlich festgesetzten PV-Fläche der Dachflächen, sowie eine verbindliche Regelung für die Nutzung von Sonnenenergie über die Fassaden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>(Vgl. auch Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.8 Oberflächenwasserbehandlung)</p> <p>Auch auf den Dachflächen gibt es eine Flächenkonkurrenz auf Grund sich überlagernder Anforderungen: So steht z.B. die Nutzung der Dächer für erneuerbare Energien versus Nutzung als Gründach, die wichtig für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist und die sich, neben ökologischen Aspekten wie Biodiversität, positiv auf das Mikroklima (Hitze/Transpiration) auswirken.</p> <p>Darüber hinaus gibt es noch keine verlässlichen wissenschaftlichen Untersuchungen, wie sich die Lufttemperatur über Photovoltaikanlagen entwickelt; also, ob es nicht zu zusätzlichen Hitzeeffekten kommen kann und unter welchen Bedingungen. Insofern ist eine Begrenzung der festgesetzten Dachfläche für Photovoltaik sinnvoll, gerade in Bezug auf die Versickerungsthematik von Niederschlagswasser im Plangebiet.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap. 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz</p> <p><i>Laut Begründung sollen aufgrund des Klimawandels und der zum Teil schwierigen und beengten Standortverhältnisse auch sogenannte fremdländische klimaresistente "Zukunftsbäume" zulässig sein.</i></p> <p><i>Der Märzenbach soll in leicht geschwungenem Verlauf sowie arten- und strukturreich gestaltet werden.</i></p> <p><i>Zusätzlich ist die Entwicklung einer kleinen Stillwasserzone vorgesehen. Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und der erforderlichen Baumenschutzmaßnahmen sei verbindlich eine ökologische Baubegleitung zu bestellen.</i></p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Die vorgeschlagenen "Zukunftsbäume" bieten keinen ökologischen Wert, da sie nicht heimisch und dazu nicht standortgerecht sind oder durch ihre Wuchsform nicht langlebig oder ungeeignet als Lebensraumquartiere zu bewerten sind. Es wird daher dringend empfohlen, die Artenlisten zur Bepflanzung zu überarbeiten und ausschließlich standortgerechte heimische Arten vorzusehen, die mit den unvorteilhaften Bodenverhältnissen zurechtkommen. Bei städtischen Bauvorhaben ist insbesondere auf die Vorbildwirkung der Kommune zu achten.</p>	<p>Verbindlich festgesetzte Nutzung der Fassaden für Photovoltaik erhöhen die Investitionskosten erheblich, so dass im Sinne der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum auch hier ein Mittelweg zu gehen ist, in dem sowohl Flächen für Photovoltaik, als auch für Gründächer festgesetzt werden. Der Anteil ergibt sich u.a. aus den baulichen Voraussetzungen und der Eignung der Dächer. Eine Festsetzung von Fassaden-Photovoltaik wird aus Kostengründen nicht festgesetzt, aber ermöglicht.</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>(Grünordnung und Artenschutz)</p> <p>Der BUND fordert eine Beschränkung der Baumarten auf ausschließlich heimische Baumarten, da sie keinen ökologischen Wert bieten würden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>(Zu „Zukunftsbäume“)</p> <p>s. auch Abwägungsvorschlag zu Kap. 4.4 „Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt“</p> <p><u>Ökologischer Wert von „Zukunftsbäumen“.</u></p> <p><u>Baumpflanzungen sind gesamtökologisch zu betrachten. Der ökologische Wert ist daher nicht gleichzusetzen mit Biodiversität.</u></p> <p>Nicht das Kriterium ob heimisch oder nicht, sondern <u>eine Vielzahl von Faktoren bestimmen den ökologischen Wert eines Stadtbaumes</u>: Art und Sorte, Standort, Bodenvolumen, Alter und Gesundheitszustand, Kronenvolumen, Schnitt und Pflege, Abstand zu Gebäuden, Exposition, Bodenbeschaffenheit und Bewuchs etc.</p> <p>Drei Faktoren stehen bei der Betrachtung ausschließlich der Biodiversität im Vordergrund:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Baumart2. das Alter3. der Standort des Baumes
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>So ist nicht nur die Art selbst entscheidend, sondern auch Bäume derselben Art können sich in ihrer Bedeutung für die Biodiversität beträchtlich unterscheiden. Auch, wenn man grundsätzlich sagen kann, dass, je länger eine Baumart etabliert ist, desto mehr Insektenarten auf ihnen leben (LEATHER 1986). Eine Verallgemeinerung des ökologischen Werts von Bäumen bezüglich des Status „einheimisch“ oder „exotisch“ oder „eingeführt“ ist jedoch nicht richtig (s. ALEXANDER et al. 2006).</p> <p>Auch unter den Neophyten (nach 1500 eingewandert) gibt es sehr wertvolle Arten. Z.B. sind Quercus rubra, Sorbus intermedia oder Prunus serrulata für Wildbienen, Käfer, Vögel und Säuger ausgesprochen wertvoll.</p> <p>Zur Förderung der Biodiversität sollen zwar, wo immer möglich, einheimische Baumarten gepflanzt werden, gebietsfremde Baumarten sollten aber die heimischen ergänzen und so gewählt werden, dass sie einen möglichst hohen ökologischen Wert aufweisen. Die Reduzierung auf wenige heimische Baumarten birgt das Risiko, dass bei Ausfall einer ganzen Art (wie bereits vorgekommen und für die Zukunft nicht auszuschließen) die ökologischen Folgen katastrophal wären.</p> <p>Neben der Baumart beeinflusst auch die Baumartenzusammensetzung eines Areals die Biodiversität maßgeblich. Da verschiedene Tierarten auf bestimmte Baumarten spezialisiert sind oder diese zumindest bevorzugen, erhöht eine hohe Vielfalt unter den Baumarten auch die Biodiversität der Fauna ihrer Umgebung.</p> <p>Das nicht heimische Arten im städtischen Kontext grundsätzlich nicht standortgerecht, oder durch ihre Wuchsform nicht langlebig wären, ist fachlich nicht haltbar. Weder gibt es bei Neophyten eine einheitliche Wuchsform, noch hängt diese direkt mit dem genetischen Lebensalter der Pflanze zusammen. Zudem ist die Langlebigkeit kein ausschließlich zu betrachtendes Kriterium. So ist z.B. Salix caprea (heimisch) bezüglich der Biodiversität der Hauptgruppen der städtischen Fauna (Wildbienen, Vögel, Kleinsäuger, Käfer und Schmetterlinge) ausgesprochen hochwertig, ist aber sehr kurzlebig (~ max. 60 Jahre).</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Im Bebauungsplan ist der Umgriff um das zu öffnende Teilgerinne des Märzenbachs mit der Signatur der Planzeichenverordnung zur Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)" dargestellt. Diese gesetzliche Regelung verlangt, dass die konkreten Maßnahmen näher beschrieben und auch in der Satzung festgesetzt werden. Dazu zählt u.a. die Wiederherstellung bzw. Sicherstellung des Wanderkorridors für die Flora und Fauna, die Bachrenaturierung, die Zurverfügungstellung von Ersatzquartieren, die Sicherstellung der Jagdhabitate der Fledermäuse und die Einhaltung der entsprechend gesetzlich vorgegebenen Zeitfenster (siehe 5. 9 des Fachbeitrags Artenschutz). Für die auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen ist ein konkretes Umsetzungskonzept nachzuweisen. Darin ist auch auf die Ver-</p>	<p>Nicht zuletzt zeichnet sich eine Eignung auf innerstädtischen Standorten auch durch die richtige Wahl anderer Eigenschaften aus, wie der Wuchshöhe, Kronenform, etc., daher ist es notwendig ein möglichst großes, geeignetes Sortiment zur Wahl zu stellen</p> <p>.</p> <p><i>Bodenverhältnisse:</i></p> <p>Da in weiten Teilen gestörte Bodenverhältnisse (Altlasten, Auffüllböden, ...) vorhanden sind, und zudem für die Baustelle ein ganzflächiger Oberbodenabtrag, sowie eine Herstellung des Untergrundes als tragfähigen Baugrund und für Baustellenflächen notwendig wird, sind die Baumstandorte und deren Quartiere in jedem Falle künstlich herzustellen. „Unvorteilhafte Bodenverhältnisse“ spielen daher eine untergeordnete Rolle, sofern die Baumpflanzungen baumartenangepasst nach den Regeln der Technik z.B. den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ hergestellt werden.</p> <p>Die o.g. Regelwerke werden in die Hinweise zu den Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Anwendungsbereich von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist abzugrenzen von anderen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1. Diese können kombiniert, ergänzend oder überlagernd mit Festsetzungen nach Nr. 20 zur Anwendung kommen.</p> <p>Das BauGB schließt die Überlagerung von Festsetzungen für einzelne Grundstücke nach mehreren der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungsbefugnisse nicht aus.</p> <p>In den Festsetzungen unter § 13 Grünordnung und Artenschutz sind die genannten belange berücksichtigt. Die Festsetzungen werden in Teilen differenziert und ergänzt, so dass die Rahmenbedingungen für die Umsetzung als Steuerungsfunktion klar vorhanden sind. Im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte und deren Umgang damit wird auf den Abwägungsvorschlag Kap; 2.1.4 Freiraumstruktur, Natur und Landschaft verwiesen.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>einbarkeit dieser Maßnahmen mit den vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und auf die Verträglichkeit der vorgesehenen Freizeitnutzung mit den erhofften ökologischen Wirkungen einzugehen. Einzubeziehen sind dabei auch Konflikte zwischen Freizeitnutzung und geplanter Stillwasserzone (u.a. mit Amphibien).</p> <p>Die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung bedarf ferner der Festsetzung in der Satzung.</p> <p>- Kap. 5.5 Stromversorgung <u>Bewertung:</u> Wie bereits ausgeführt, ist es angesichts der sich weiter verstärkenden Auswirkungen des Klimawandels und der eigenen Klimaschutzziele der Stadt nicht nachvollziehbar, dass die Untergrenze der Dachflächennutzung für PV-Anlagen lediglich auf 20 % vorgesehen ist und die Nutzung der Sonnenenergie über die Fassaden nicht verbindlich geregelt wird. Die Festsetzung einer deutlich höheren Nutzung der Sonnenenergie auf den Dach- und Fassadenflächen über die Satzung wird daher als zwingend angesehen.</p> <p>- Kap. 5.8 Oberflächenwasserbehandlung <i>Laut Begründung ist eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Planungsgebiets nicht möglich und das Oberflächenwasser daher dem Kanalsystem reguliert zuzuführen.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Eine Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers sollte in heutiger Zeit zwingend sein. Dass dies hier nicht möglich ist, belegt noch einmal die Problematik des Baustandorts. Ein Fachgutachten zum Niederschlagswasserentsorgungsnachweis ist nachzureichen.</p>	<p>Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen erfolgt über den Freiflächenplan, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Details der Herstellung müssen der weiteren Ausführungsplanung überlassen bleiben, da sie nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgehandelt werden können.</p> <p>Der Anregung des BUND wird gefolgt. Die Umweltbaubegleitung (UBB) wird festgesetzt und leistet Gewähr, dass die Umweltbelange auch während der Bauphase beachtet werden.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Stromversorgung) S. weiter oben Kap. 5.4 Begründung der Festsetzungen</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> S. weiter oben Kap. 5.4 Begründung der Festsetzungen</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Oberflächenwasser)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Vorgesehen ist die Retention von Niederschlagswasser auf Gründächern (s. Abwägungsvorschlag Kapitel 5.4), sowie der Rückhalt über zwei weitere, unter Flur liegende, in sich geschlossene Rückhaltebehälter, die mehr Wasser aufnehmen können als der Boden. Diese werden das Wasser gedrosselt an den Kanal abgeben. Ein Generalentwässerungsplan wurde dahingehend mit der Abt. Tiefbau abgestimmt. Konkrete Nachweise über die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben der Niederschlagsentwässerung werden in der Baugenehmigung erforderlich. Sie werden</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap.5.11 Erdgasversorgung <i>Laut Begründung Ist ein Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz des Erdgasnetzes der Schwabennetz GmbH möglich.</i></p> <p><u>Bewertung:</u> Es wird davon ausgegangen, dass der Erdgasanschluss nicht genutzt wird und die Wärmeversorgung für das Baugebiet - wie öffentlich angekündigt - über ein Nahwärmenetz mit Sole-Wasser- Wärmepumpen seitens der VWEW erfolgt. Nur so kann das Ziel, dass in diesem Projekt Klimaschutz und Nachhaltigkeit groß geschrieben werden glaubhaft und vorbildhaft vertreten werden.</p> <p>- Kap. 5.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung <u>Bewertung:</u> Die im Kap. 5.12 zitierte Gesetzesstelle Ist falsch! Richtig muss es heißen (Änderung in Fettdruck): "Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Damit Ist kein Ausgleich erforderlich (1a Abs. 3 Satz 6 BauGB)."</p> <p>In der Südostecke des Planungsgebiet wird eine Teilfläche des kartierten Biotop KF-1 153-011 als Baufläche und Teil eines Gebäudes ausgewiesen. Es wird um Klarstellung gebeten, durch welche Festsetzungen zur Grünordnung dieser Eingriff im Planungsgebiet kompensiert wird. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist nachzureichen.</p>	<p>in der weiteren Ausführungsplanung detailliert und können nicht im Rahmen der Bauleitplanung abgefragt werden.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Erdgasversorgung) Mittlerweile wurde eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung von 49 Erdwärmesonden zum Betrieb von sieben erdgekoppelten Wärmepumpen nach Art. 70 bzw. alternativ Art. 15 BayWG seitens der Wasserrechtsbehörde mit Auflagen erteilt (Errichtung und Betrieb eines Kalten Nahwärmenetzes/Geothermie)</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) Hinweis auf einen fehlerhaften Verweis eines Gesetzestextes. Der BUND bittet Klarstellung welche Festsetzungen den Eingriff in das kartierte Biotop KF-1 153-011 kompensieren und um Nachreichung einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Angabe wird korrigiert.</p> <p>Gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich <u>voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen</u> des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen, in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Kap. 5.13 Klimaanpassung</p> <p><i>Laut der Begründung Ist ein wichtiges Handlungsziel der Stadt Kaufbeuren die nachhaltige, klimaschonende und zukunftsorientierte Stadtentwicklung</i></p> <p><u>Bewertung:</u></p> <p>Erst mit voller Nutzung der Erneuerbaren Energien kann diesem selbst gesteckte Handlungsziel entsprochen werden. In diesem Projekt muss - wie auch der Öffentlichkeit gegenüber dargestellt - Klimaschutz und Nachhaltigkeit großgeschrieben werden und der Vorbildwirkung der Stadt bei eigenen Bauvorhaben entsprochen werden. Das Kapitel ist dahingehend anzupassen.</p> <p>Zum Satzungsentwurf wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>- Zu § 10 Fassadengestaltung</p> <p>In den Festsetzungen sind Glasflächen in der Fassade nach Vogelschutz-Aspekten zu spezifizieren. Der Bund Naturschutz rät von UV-Markierungen in jeglicher Form ab und empfiehlt den Vogelschutz durch hochwirksame, sichtbare Muster (z.B. Norm ONR 191040).</p>	<p>Gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist in einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob ein Ausgleich erforderlich wird.</p> <p>Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Weiteres, insbesondere zur Frage der Erheblichkeit des Eingriffs s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Umweltreferates Naturschutz Abt. 407 zu Kap. 2.10 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz.</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>(Klimaanpassung)</p> <p>Der BUND sieht Nachbesserungsbedarf hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Klimaanpassung auf erneuerbare Energien zu reduzieren wird dem Thema nicht gerecht. Weitere Ausführungen s. Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4 Begründung der Festsetzungen – PV-Fläche der Dachflächen, sowie Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.8 Oberflächenwasserbehandlung.</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>(Fassadengestaltung)</p> <p>Hinweis zur Spezifizierung der Glasflächen aus Gründen des Vogelschutzes.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Empfehlung des BUND ist grundsätzlich richtig, allerdings weisen die Fassaden keine, über das übliche Maß im Wohnungsbau hinausgehenden, größeren Glasflächen auf, daher werden gesonderte Vogelschutzmaßnahmen als nicht notwendig erachtet.</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>– Zu § 12 Bauliche Vorkehrungen für erneuerbare Energien Auf mindestens 60% der Dachflächen sind PV-Anlagen vorzusehen und alle Möglichkeiten zur Nutzung der Sonnenenergie über die Fassaden auszuschöpfen.</p> <p>– Zu § 13 Grünordnung und Artenschutz - In den Artenlisten unter Ziffer 8. sollten ausschließlich standortgerechte heimische Arten und keine extrem ausbreitungsfreudigen Arten (z.B. Hartriegel) festgesetzt werden.</p> <p>- Die laut Bebauungsplan "zu erhaltenden Bäume" in Fl. -Nr. 793/13 liegen außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs. Die zum Erhalt der Bäume bzw. Wurzelräume notwendigen Maßnahmen im vorliegenden Geltungsraum festzusetzen.</p> <p>– Zu den Hinweisen durch Text: - Zu Ziffer 6: Alle Hinweise in den Nummern 6.1 bis 6.6 sind per Festsetzung verbindlich festzulegen.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Bauliche Vorkehrungen für erneuerbare Energien) Forderung nach 60% PV-Flächen auf den Dächern.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> s. Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4 Begründung der Festsetzungen – PV-Fläche der Dachflächen.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Grünordnung und Artenschutz) Die Artenliste soll nur heimische Gehölzarten benennen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> s. Abwägungsvorschlag zu Kap. 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz, sowie zu Kap. 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Festsetzungen werden sinngemäß wie folgt ergänzt: Schutzmaßnahmen der Wurzelräume der zu erhaltenden Bäume innerhalb der Planungsumgriffs, als auch auf Nachbargrundstücken, deren Kronen bis über den Planungsbereich reichen. Zur Info: Bereits in der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Errichtung von 49 Erdwärmesonden, die vorab von der Wasserrechtsbehörde erteilt wurde, konnten die Baumschutzaufgaben platziert und das Erfordernis einer Umweltbaubegleitung platziert werden.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Forderung der Festsetzung der Hinweise Nr. 6.1-6.6</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Hinweise und Festsetzungen werden grundlegend überarbeitet.</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>- Zu Ziffer 7: Nicht nur die Nummern 7.1 bis 7.7, sondern auch die Nr. 7.8 (ökologische Baubegleitung) und Nr. 7.9 sind als verbindliche Vermeidungsmaßnahmen in den Abschnitt "Festsetzungen" zu übernehmen und im Falle der Nr. 9 auch quantitativ festzulegen.</p> <p>Kaufbeuren 08.06.2024 Unterschrift "</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Forderung der Festsetzung der Hinweise Nr. 7.1-7.7, sowie 7.9 und im Sinne 7.9 quantitativ festzusetzen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Hinweise und Festsetzungen werden grundlegend überarbeitet. s.o.</p>
<p>5. <u>Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 10.06.2024</u> „Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank für die erneute Beteiligung im o. g. Verfahren. Die Planung betrifft diverse wasserwirtschaftliche Belange. Aus unserer Sicht bestehen weiterhin Einwände, da Unterlagen und Nachweise z. T. nur teilweise bzw. auch noch gar nicht im Verfahren vorliegen. Nachfolgend nehmen wir erneut Stellung. Dort können Sie entnehmen welche Unterlagen aus unserer Sicht zu ergänzen sind.</p> <p><u>1. Überschwemmungsgebiet und Oberflächen Abfluss</u> Etwa mittig im Plangebiet verläuft von Süd nach Nord der Märzenbach (Gew. III) in einer unterirdischen Hochwasserverrohrung sowie in einem kleinen offenen Bachgerinne. Das Plangebiet wird nach Fertigstellung des derzeit in Bau befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens am Weidachgraben („HRB-Weidachgraben“) bis zu einem Bemessungshochwasser [hundertjähriges Hochwasser (HQ100)] des Weidachgrabens vor Überschwemmungen</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> <u>Überschwemmungsgebiet</u> Das WWA Kempten weist darauf hin, dass größere Hochwasser, als das Bemessungshochwasser auftreten können (> hundertjähriges Hochwasser HQ100) und es dann zu Überflutungen im Plangebiet kommen kann. Eine weitere Gefährdung wird durch wild abfließendes Oberflächenwasser gesehen. Es werden folgende Empfehlungen gegeben:</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

geschützt. (Hinweis zur Begrifflichkeit im Text: es handelt sich um eine Hochwasserschutzmaßnahme, nicht um eine Hochwasserfreilegung. Es können auch weiterhin größere Hochwasser als das Bemessungshochwasser auftreten. Ist das der Fall, entlastet das HRB-Weidachgraben planmäßig über die Hochwasserentlastung und unterhalb des HRB wird es zu Überflutungen kommen!)

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Geländetiefpunkt besteht zudem eine Überschwemmungsgefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser. **Dementsprechend sind im BBP Fließwege darzustellen und von Bebauung freizuhalten.** Des Weiteren empfehlen wir dringend, den maßgeblichen maximalen Wasserspiegel bei einem Starkregenereignis zu ermitteln und in Plan und Text einzuarbeiten. Die Rohfußbodenoberkante im EG der Gebäude ist dann in ausreichender Höhe über dem ermittelten Wasserspiegel festzusetzen.

Außerdem empfehlen wir dringend, den Lastfall HQ-extrem (Überlastfall am HRB-Weidachgraben) zu betrachten, um ggf. notwendige Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.

Dem WWA Kempten ist bekannt, dass aktuell vom Ing.-Büro Wipflerplan, Marktoberdorf, eine hydraulische Betrachtung zur Thematik wild abfließendes Wasser sowie Planung der notwendigen Maßnahmen erarbeitet werden. Die Ergebnisse sind in den BBP einzuarbeiten (siehe o. g. Punkte - Fließwege, max. Wasserspiegel, etc.).

Eine abschließende fachliche Stellungnahme aus wasserbaulicher Sicht ist erst nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen möglich.

2. Grundwasser

Durch die geplanten Bauvorhaben „Blasiusblick“ wird in das Grundwasser eingegriffen werden. Beinahe im gesamten geplanten Baugebiet liegen gespannte Grundwasserverhältnisse vor, welche z.T. bis nahe an die Geländeoberfläche reichen. Im Baugrundgutachten der fm geotechnik GbR vom 10.06.2020 wird daher korrekterweise auf die Gefahr eines hydraulischen

- Ermittlung des maßgeblichen maximalen Wasserspiegels bei einem Starkregenereignis und Festsetzung der Rohfußbodenoberkante im EG in ausreichender Höhe über dem vorgenannten Wasserspiegel. Die Angaben in Plan und Text sind einzuarbeiten.
- Vorsorgemaßnahmen für den Lastfall HQ-Extrem (Überlastfall am HRB-Weidachgraben; Lastfall > HQ 100)
- Einarbeitung der Ergebnisse der hydraulischen Betrachtung zur Thematik wild abfließendes Oberflächenwasser in den BBP und Ermittlung, sowie Darstellung von Fließwegen für den Überlastfall am HRB-Weidachgraben; Lastfall > HQ 100.

Abwägungsvorschlag:

Den Ausführungen wird entsprochen. Es wurde ein ergänzendes Gutachten eingeholt, Plandarstellung, Begründung und textliche Festsetzungen werden überarbeitet und in einer erneuten Auslegung zur Einsicht zur Verfügung gestellt. (s. Abwägungsvorschlag zu Kapitel 2 der Stellungnahme des BUND).

Sachverhalt:

Grundwasser

Das WWA Kempten weist darauf hin, dass im gesamten Baugebiet das Grundwasser bis nah an die Geländeoberkante reicht. Dadurch kann es z.B. bei Kanalbau-, Fundament- und Baugrubenarbeiten, etc. durch strömendes Grundwasser zu plötzlichen Bodenbewegungen kommen (hydraulischer Grundbruch).

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Grundbruchs bei einem Aushub der Tallehme (z.B. Kanalbau, Fundamentarbeiten, Baugruben, etc.) hingewiesen.

Der oberflächlich anstehende Untergrund ist nicht geeignet für die Lastabtragung der notwendigen Fundamente, sodass Vertiefungen bis in die Talkiese (z.B. Brunnenfundamente, Rammpfähle, Bohrpfähle, etc.) für Tragwerke von Häusern mit nur geringen statischen Ansprüchen bzw. Vertiefungen bis in die Molassesedimente für Häuser mit höheren statischen Ansprüchen notwendig werden. Für unterkellerte Gebäude sind nach dem Baugrundgutachten der fm geotechnik GbR vom 10.06.2020 Baugruben im Schutz eines Spundwandverbaus herzustellen, welche bis in die Molassemergel einbinden sollen. Nach dem Baugrundgutachten der BLASY + MADER GmbH vom 05.09.2022 dürften derartige Verbaumaßnahmen auf der Westseite der Häuser A bis C notwendig werden. Der Gutachter empfiehlt hier eine Absenkung von Hangwasser über Bohrbrunnen, die zwischen Straße und Spundwand gesetzt werden.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, z.B. Rammpfähle und Spundwände, ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG, welche einen Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse und/oder auf Dritte haben kann. Das Entnehmen, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser, z.B. bei einer Grundwasserabsenkung im Zuge von Kanalarbeiten, ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG. Auch kann durch eingebrachte Stoffe, Bauteile und Anlagen in das Grundwasser ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers stattfinden, was nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 eine Gewässerbenutzung darstellt.

Für diese Benutzungstatbestände ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird durch die Stadt Kaufbeuren erteilt.

Für die wasserrechtliche Beantragung derartiger geplanter Benutzungstatbestände bei der Stadt Kaufbeuren ist vom Antragsteller ein hydrogeologi-

Daraus sind die nachfolgend genannten Maßnahmen zu beachten:

- Tiefengründungen in Abhängigkeit zu den jeweiligen statischen Ansprüchen der Bauwerke, bis in die Talkiese, bzw. die Molassesedimente.
- Verbaumaßnahmen (Spuntwände) in Teilbereichen.
- Absenkung von Hangwasser über Bohrbrunnen.

Abwägungsvorschlag:

Der Text dient zur Kenntnisnahme.

Im Umwelt- und geotechnischen Bericht („Bodengutachten“ fm geotechnik vom 10.06.2020) werden Aussagen zur Gründung der Gebäude, baubegleitende Maßnahmen für potentielle Unterkellerung, Grundwasser und Bauwerksentwässerung, sowie Baugruben, etc. ausführlich behandelt. Die Umsetzung erfolgt in der Werkplanung. Das Gutachten lag im Rahmen der Auslegung zur Einsicht aus.

Sachverhalt:

Das WWA Kempten weist zudem darauf hin, dass die vorgenannten Maßnahmen eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG, bzw. § 9 Abs. 2 Nr. 1 darstellen, die einen Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse und/oder auf Dritte haben können. Für diese Benutzungstatbestände ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Stadt Kaufbeuren, einschl. eines hydraulischen Gutachtens notwendig, welches die geplanten Eingriffe, sowie die Auswirkungen und potentielle Beeinträchtigungen Dritter beschreibt und fachlich bewertet.

Abwägungsvorschlag:

Kenntnisnahme.

Es wurde ein ergänzendes Gutachten eingeholt, welches die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse untersucht (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, vom 29.04.2024). In diesem wurden die Auswir-

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

sches Gutachten vorzulegen, welches alle geplanten Eingriffe in das Grundwasser, die Auswirkungen dieser Eingriffe auf das Grundwasser und mögliche negative Beeinträchtigungen Dritter (z.B. Grundwasseraufstau im Bereich von Nachbargebäuden) beschreibt und fachlich bewertet. Die Grundlagen für diese Bewertung, beispielsweise Grundwasseraufstauberechnungen, sind in nachvollziehbarer und überprüfbarer Form diesem Gutachten beizufügen. Auch ist dem hydrogeologischen Gutachten ein Grundwasser- gleichenplan über das Baugebiet zu erstellen, aus welchem die Grundwasserfließrichtung(en) und das Grundwassergefälle abgeleitet werden kann. Die Ergebnisse der beiden Baugrundgutachten sind dabei zu berücksichtigen.

3. Altlast

Für das Grundstück Fl.Nr. 789/3 liegt eine Sanierungsdokumentation des Büros Merkur GEO-METRIC von 2008 vor. Demnach wurde die Hauptbelastung des Untergrundes, die durch den Betrieb einer Autowerkstatt hervorgerufen wurde, teilsaniert. 2020 wurde durch das Büro fm Geotechnik auf den Grundstücken Fl.Nr. 793, 789/4+5, 789 und 790 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Hierbei wurde in den Horizonten von 0 m bis zu 1,4 m unter Geländeoberkante (GOK) Auffüllungen festgestellt bis über Z2 nach der zum Untersuchungszeitpunkt gültigen LAGA.

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, dass die Aushubarbeiten gutachterlich begleitet werden und der Aushub dann entsprechend seiner Deklaration entweder nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung verwertet bzw. entsprechend entsorgt wird.

4. Entwässerung

Der Untergrund des Baugebietes ist nicht sickertfähig, so dass eine Niederschlagswasserversickerung ausscheidet.

Über Rückhaltebehälter und Gründächer soll eine verzögerte gedrosselte Ableitung in das Kanalsystem erfolgen. Was damit genau gemeint ist, ist nicht klar formuliert. Angaben zur Größe bzw. Jährlichkeit der Bemessung

kungen der einzelnen Eingriffe mit Hilfe von analytischen Berechnungsverfahren abgeschätzt. Um zudem mögliche Wechselwirkungen zu erfassen, wurden die Veränderungen der Grundwasserströmung durch das Bauvorhaben mit einem numerischen Grundwassermodell simuliert.

Nach beiden Berechnungsansätzen werden durch die Einbauten geringfügige Wasserstandsveränderungen im Zentimeterbereich verursacht

Alle berechneten Aufstauhöhen liegen deutlich unter dem wasserrechtlich in der Regel zugrunde gelegten Grenzwert von 10 cm Differenzhöhe. Die Auswirkungen sind daher zu vernachlässigen.

Sachverhalt:

Altlasten:

Auf dem Grundstück wurden im Bereich zwischen 0 m und 1,40 m belastete Böden gefunden, die der Einstufung Z2 nach der, zum Untersuchungszeitpunkt gültigen LAGA, zugeordnet wurden (Material darf nur eingeschränkt entsorgt/eingebaut werden auf nur auf dafür zugelassen Deponien) Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und gem. Deklarationsanalyse zu entsorgen.

Abwägungsvorschlag:

Der Text dient der Kenntnisnahme.

Sachverhalt:

Entwässerung:

Niederschlagswasser kann auf Grund der hohen Grundwasserstände nicht vor Ort versickert werden.

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>der Rückhaltebehälter und die vorgesehene Drosselmenge in den Kanal fehlen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal mit der Kläranlage Kaufbeuren abzustimmen (Entwässerungssatzung). Aufgrund des Themenkomplexes „Überschwemmungsgefährdung“ an dem Standort sollte geprüft werden, wohin mögliche Notüberläufe aus den Rückhaltebehältern und dem Drosselschacht entlasten. Ggf. muss dies bei der hydraulischen Betrachtung zum Thema wild abfließendes Wasser (s. Stellungnahme 1.) berücksichtigt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Balz Abteilungsleiterin Landkreis Ostallgäu und Stadt Kaufbeuren“</p>	<p>Es gibt Präzisierungsbedarf hinsichtlich der Formulierung, dass das Niederschlagswasser über Rückhaltebehälter und Gründächer verzögert, gedrosselt in das Kanalsystem abgeführt werden soll.</p> <p>Einleitung in den Mischwasserkanal ist gem. Entwässerungssatzung mit der Kläranlage abzustimmen.</p> <p>Die Ableitung von Niederschlagswasser über Notüberläufe der Rückhaltebehälter im Falle eines Starkregenereignisses oder bei einer Störung in der Hauptentwässerung ist nachzuweisen, (z.B. im hydraulischen Gutachten)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> (s. auch Abwägungsvorschlag zu Kap.2. „Wasser“ der Stellungnahme des BUND, sowie den Abwägungsvorschlag zum Thema Grundwasser des WWA weiter oben)</p>
<p>Stellungnahme des Naturschutzbeirates gefasst in nichtöffentlicher Sitzung</p> <p>TOP 2, 10. Amtsperiode, 11.Sitzung Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Es bleibt in der Begründung offen, wie das Baugebiet einem HQ100 + Klimafaktor sowie Sturzfluten standhalten kann. Dies ist jedoch sicherzustellen und in entsprechende Ausführungen nachzuweisen.</p> <p>Das Schutzgut Wasser ist auf eine hohe Beeinträchtigung hochzustufen, da im Baugebiet zusätzlich zu, hochanstehendem Grundwasser und einer eingeschränkten Kapazität des Märzenbachs, zusätzliche Faktoren wie Sturzfluten</p>	<p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>Es werden insbesondere die nachfolgenden Vorbehalte geäußert:</p> <ol style="list-style-type: none">1. unzureichender Umgang und Sicherung der Bebauung bei Hochwasser HQ100+Klimafaktor2. Beeinträchtigung Schutzgut Wasser: Forderung einer Einstufung auf „Hoch“. Begründung: Das nicht ausreichende Verhältnis der Kapazität

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>(wildabfließenden Oberflächenwasser) und Hochwässer hier zusammenwirken können.</p> <p>Zudem ist der Boden bereits bei leichtem Regen wassergesättigt und kann kein zusätzliches Regenwasser aufnehmen.</p> <p>Durch die Hochwasserrisiken ist auch die Renaturierung gefährdet, insbesondere die Flachwasserbereiche für Amphibien, da der Laich abtreiben kann.</p> <p>Es besteht ein hoher Nutzungsdruck durch die unterschiedlichen Ansprüche an die Fläche. Beispielsweise stehen die Amphibienlaichgewässer in direkter Konkurrenz zur Freizeitnutzung (Grillplatz). Der Nutzungsdruck darf nicht zu einem Nachteil für die Fauna führen.</p> <p>Der Beirat sieht keine plausible Begründung für die Entfernung der Bäume auf der Grünfläche und fordert diese nach.</p> <p>Um die Auswirkungen des mit Altlasten belasteten Bodens abschätzen zu können, sind detailliertere Aussagen in der Begründung nachzuliefern.</p> <p>Darüber hinaus werden vom Beirat Aussagen zur Wärmeversorgung über das Nahwärmenetz und Grundwasser-Wärmepumpen vermisst.</p> <p>Die Artenliste bei den Zukunftsbäumen muss auf standortgerechte heimische Arten angepasst werden. Die genannten Arten sind für Staunässe unverträglich und somit nicht für den Standort geeignet.</p> <p>Abschrift an 407 Stellungnahme an 402 Kaufbeuren, 13.06.2024 Katrin Müller Vorsitzende</p>	<p>ten des Märzenbaches zu hochanstehendem Grundwasser in Verbindung mit wildabfließenden Oberflächenwassern und geringer Wasseraufnahmekapazität des Bodens.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Gefährdung der Renaturierung, insbesondere der Flachwasserbereiche für Amphibien durch Hochwasser4. Konkurrenzdruck verschiedener Funktionen: Naturschutz versus Freizeitnutzung5. Fehlende Begründung für die Entfernung der Bäume auf der Grünfläche.6. Nicht ausreichende Darstellung der Auswirkungen der Altlasten im Boden7. Fehlende Aussagen zur Wärmeversorgung über das Nahwärmenetz und Grundwasserpumpen8. Anpassung der Artenliste der Bäume mit Beschränkung auf heimische und standortgerechte Arten, die Staunässe vertragen. <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Zu:</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>Sicherung der Bebauung bei Hochwasser:</u> Zu den Themen Hochwasser- und Überflutungsgefahren wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des BUND unter Kapitel 2 „Wasser“ verwiesen.2. <u>Beeinträchtigung Schutzgut Wasser:</u> s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des BUND zu Kap. 4.2 „Schutzgut Wasser“ sowie den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des WWA Kempten.3. <u>Gefährdung, bzw. Eignung von Laichgewässern:</u> Hinsichtlich der Eignung von Laichgewässern empfiehlt beispielsweise der NABU:<ul style="list-style-type: none">➤ Besonders günstig als Laichstandorte sind Flächen mit wassers-tauenden Böden.
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

	<ul style="list-style-type: none">➤ Die Gewässer sollte ausschließlich von Grund- oder Niederschlagswasser gespeist werden, da die Einleitung oder der Stau von Fließgewässern durch den Eintrag von Nährstoffen und die Erwärmung des Wassers negative Folgen hat.➤ Schwankungen des Wasserstandes und das Trockenfallen oder Überflutung von Flachufern oder Tümpeln sind naturgegeben und sollten keinesfalls durch eine künstliche Wasserzuleitung aufgehoben werden. <p>Ob sich geeignete Standorte als Laichgewässer entwickeln, kann - unabhängig von einer Überflutungsgefahr im Falle eines Hochwassers - nicht sicher vorhergesagt werden. Es können nur möglichst gute Bedingungen geschaffen werden, um eine Entwicklung zu fördern. Die Voraussetzungen (s. Kriterien oben) in der vorliegenden Planung für die Schaffung einer Grundlage für die Entwicklung von Laichgewässern sind relativ gut. Es ist nicht möglich und nicht sinnvoll, den Wasserstand von Laichgewässern künstlich zu beeinflussen s. auch Empfehlungen NABU.</p> <p>4. <u>Konkurrenzdruck verschiedener Funktionen:</u> s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des BUND insbesondere zu Kap; 2.1.4 Freiraumstruktur, Natur und Landschaft. Der Grillplatz entfällt. (s. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der uNB weiter oben)</p> <p>5. <u>Fehlende Begründung Entfernung Bäume:</u> Die genannten, betroffenen 20 Bäume im Planungsbereich müssen leider der Bebauung weichen. Nähere Erläuterungen s. Stellungnahme der uNB: „Im nördl. Teil befindet sich eine kleine Baumgruppe (v.a. Nadelbäume). Auf der Fläche beginnen vereinzelt Anfluggehölze aufzukommen. Die Anfluggehölze, Sträucher am Westrand und die nördl. Baumgruppe entfallen durch die Bebauung (insgesamt ca. 20 Stk). Neben dem Erhalt der biotop-kartierten Gehölze im Südosten sollen gemäß Plan Neupflanzungen erfolgen ... , v.a. am Märzenbach entlang, der sich</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>von Süden nach Norden (Fließrichtung) durch das Gelände zieht. Im nordöstlichen Teil soll eine Grünfläche bestehen bleiben bzw. geschaffen werden. Der Märzenbach (gewässerrandstreifenpflichtig) soll leicht mäandriert und das Ufer artenreich gestaltet werden (eigenes wasserrechtl. Verfahren).</p> <p>Nach Anwendung des §30-Schlüssels im Zuge der AVE von Daurer & Hasse (Mai 2024) fällt weder Bach noch die Begleitvegetation unter die nach § 30 BNatSchG geschützten Flächen. Die Erklärungen stellen sich nachvollziehbar dar. Dies ist u.a. dem starken anthropogenen Einfluss geschuldet.“</p> <p>6. <u>Auswirkungen Altlasten im Boden:</u> Im Umwelt- und geotechnischen Bericht („Bodengutachten“ fm geotechnik vom 10.06.2020) werden Aussagen zur Gründung der Gebäude, baubegleitende Maßnahmenunterkellerung, Grundwasser und Bauwerksentwässerung, sowie Baugruben, etc. ausführlich behandelt. Die Umsetzung erfolgt in der Werkplanung. Das Gutachten lag im Rahmen der Auslegung zur Einsicht aus.</p> <p>7. <u>Fehlende Aussagen zu Wärmeversorgung über Nahwärmenetz und Grundwasserpumpen:</u> Aussagen zum Umgang mit dem Grundwasser sind dem (Umwelt- und geotechnischen Bericht („Bodengutachten“ fm geo-technik vom 10.06.2020) zu entnehmen, welches während der Auslegung eingesehen werden konnte. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Errichtung von 49 Erdwärmesonden zum Betrieb von sieben erdgekoppelten Wärmepumpen, wurde bereits von der Wasserrechtsbehörde erteilt.</p>
<p>6. <u>Stadt Kaufbeuren Bau- und Umweltreferat Bodenschutz Abt. 407 Schreiben vom 06.06.2024</u></p> <p>„I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung</p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>(§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch) Bebauungsplan „Blasiusblick“ für den Bereich zwischen Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn. 790,793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren) Plan-Nr. 56.1 mit Grünordnungsplan</p> <p><u>Stellungnahme der Bodenschutzbehörde:</u> Die Flurnummer 790 Gemarkung Kaufbeuren ist Bestandteil des Altlastenkatasters. Es liegt ein Gutachten der Fa. Merkur-Geomatic vor, welches die teilweise Sanierung der Bodenverunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen des ehemaligen Autohauses Wünstel dokumentiert. Die Sanierung wurde bei Annäherung an den unterirdisch verlaufenden Märzenbach seitens des damaligen Grundstückseigentümers eingestellt. Die Sanierung ist fortzuführen und abzuschließen. Ein Abschlussgutachten, welches die erfolgreiche Sanierung belegt, ist vorzulegen. Das beauftragte Büro sollte eine Zulassung nach § 18 BBodSchG besitzen. Um das Flurstück aus dem Altlastenkataster entlassen zu können, ist durch die Umweltabteilung die Fachbehörde WWA Kempten zu beteiligen. Nur bei einer positiven Stellungnahme kann das Flurstück entlassen werden. Der Hochbauabteilung wurde das Gutachten der Fa. Merkur-Geomatic bereits übermittelt und das notwendige weitere Vorgehen besprochen. Die Baugrunduntersuchung der Fa. fm geotechnik belegt auf dem gesamten Grundstück anthropogen Auffüllungen. Die Werte schwanken zwischen Z O und > Z2. Die Verteilung ist heterogen und nicht repräsentativ für das gesamte Grundstück. Ein Fachgutachter hat das Gutachten fm geotechnik im Hinblick auf das neue Bodenschutzrecht zu bewerten und alle Aushubmaßnahmen/ Erdbewegungen sind vom gleichen Gutachter zu begleiten. Die Maßnahmen sind mit der Umweltabteilung abzustimmen. Es ist zu erwarten, dass durch die Aushubmaßnahmen neue Verunreinigungen entdeckt werden. Diese sind bodenschutzrechtlich abzarbeiten und mittels Sohl- und Wandproben ist zu dokumentieren, dass die Verunreinigungen verbleiben können oder beseitigt wurde.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Das Plangebiet ist Bestandteil des Altlastenverdachtskatasters. Es wurden Böden der Belastungsklasse Z0-Z2 gefunden. Weitere Verunreinigungen sind zu erwarten. Die Böden sind zu sanieren. Alle Aushubmaßnahmen/Erdbewegungen sind vom gleichen Gutachter zu begleiten (Zulassung nach § 18 BBodSchG). Die Maßnahmen sind mit der Umweltabteilung abzustimmen. Zum Wiedereinbau vorgesehene Böden sind nutzungsbezogen zu analysieren. Wiedereinbau belasteter Böden, kann nur dann erfolgen, wenn dadurch keine schädlichen Umweltauswirkungen – insbesondere für das Grundwasser – zu erwarten sind.</p> <p>Natürlich vorkommendes Arsen auch bei Böden von Anmoorlagen sollte bei den Analysen berücksichtigt werden Die erfolgreiche Sanierung ist in einem Abschlussgutachten nachzuweisen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Kenntnisnahme.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>den. Der abzuschiebende Oberboden ist bei einem Wiedereinbau vor Ort nutzungsbezogen oder bei notwendiger Entsorgung entsprechend dem Entsorgungsweg, zu analysieren. Natürlich vorkommendes Arsen auch bei Böden von Anmoorlagen sollte bei den Analysen berücksichtigt werden. Nach Beendigung der Maßnahmen ist ein Abschlussbericht vorzulegen.</p> <p>Kaufbeuren, den 6. Juni 2024 Abt. 407 / Umwelt gez. Schmal II. an Abt. 402 zur weiteren Bearbeitung III. z. Akt bei Abt. 407“</p>	
<p>7. <u>Stadt Kaufbeuren Bau- und Umweltreferat Abt. 406 Entsorgung, Schreiben vom 07.05.2024</u></p> <p>„Stellungnahme der Abteilung 406 zum geplanten Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick". Die Abteilung 406 weist auf folgende Punkte hin: Grundsätzliche Anmerkung hinsichtlich Gewässerunterhalt des Kunstbaches Derzeit werden am offenen Bach folgende Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt: - ca. 5 x jährlich Unrat usw. entfernen - 2 x jährlich Mäharbeiten - alle 3 -4 Jahre muss ausgebagert werden Für diese Arbeiten muss ein entsprechender Pflegeweg eingerichtet werden. Dieser muss mindestens 3 m breit sein.</p> <p>Zugänglichkeit zu den Schächten Schmutzwasserkanal und Märzenbachverrohrung Für den Betrieb ist es erforderlich, dass einer der beiden markierten Mischwasserschächte</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Das Schreiben dient der Kenntnisnahme.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Da der Märzenbach im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt und renaturiert wird, sind die Pflegemaßnahmen im Hinblick auf die Entwicklungsziele mit der uNB neu zu formulieren.</p> <p>Die beiden Mischwasserschächte sowie der SchNr. MB8 bleiben unverändert und zugänglich. Sie sind mit einem Spülfahrzeug (26 t, mit Schlauch) anfahrbar.</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>SchNr.684/7 oder 684/8, so wie der markierte Schacht der Märzenbachverrohrung SchNr. MB8 für TV und Reinigungsarbeiten mit einem Spülfahrzeug (26 t) anfahrbar sind. Plan im Anhang.</p> <p>Wertstoffinsel für geplante Bebauung Auf Grund der zusätzlichen Wohnbebauung sehen wir eine Wertstoffinsel als erforderlich an“</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Es wird die Notwendigkeit zur Errichtung einer Wertstoffinsel für die zusätzlichen Wohneinheiten gesehen.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Zu unterscheiden ist zwischen einem Platz zur Aufstellung der Mülltonnen vor Abholung durch die Müllabfuhr, von öffentlichen Wertstoffinseln. Die Notwendigkeit zur Errichtung einer eigenen Wertstoffinsel ist nicht zwingend erforderlich, da die Wertstoffinsel an der Hölzlestraße in einer Entfernung von 300 m liegt und die Entfernung zumutbar ist.</p>
<p>8. <u>Stadt Kaufbeuren, Bau- und Umweltreferat Abt. 404 Tiefbau, Schreiben vom 07.06.2024</u></p> <p>„2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage</p> <p>zu 56_1_Begründung-Entwurf_2024-03-20: S17, Punkt 3.7: Parallel zum Bachlauf dazu verläuft ein Mischwasserkanal. Das Planungsgebiet kann hierüber an das städt. Mischwassersystem angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet ist gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. S. 44, Punkt 5.7: Abwasser wird auch in den Mischwasserkanal in der Kemptener Straße geleitet.</p> <p>zu 56_1_Satzung_Entwurf_2024-03-20: Seite 6, Punkt. 3.1: Das Oberflächenwasser sollte dem Mischwasserkanal reguliert zugeführt werden.</p> <p>Hinweis:</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Das Schreiben dient der Kenntnissnahme</p>

ANLAGE 1

**Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB**

Bei der Ausfahrt ist auf die freizuhaltenden Sichtdreiecke zu achten.“	
<p>9. <u>Stadtheimatpflegerin, Schreiben vom 06.10.2024</u> „Corinna Malek M. A. Stadtheimatpflegerin Stadtheimatpflege@kaufbeuren.de 87600 Kaufbeuren</p> <p>Kaufbeuren, 8.6.2024</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan „Blasiusblick“ mit Grünordnungsplan Die Stadtheimatpflege schließt sich der bereits getätigten Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 8. September 2022 vollumfänglich an und verweist nochmals auf deren Kernpunkte. Es sollte unbedingt der historische Graben entlang der Stadtmauer wie bisher als Freifläche erhalten bleiben. Ebenso sind die Sichtbeziehung zum Einzeldenkmal „St. Blasius-Kirche“ und „Stadtmauer“ zu erhalten. Daher sollte auf die Errichtung des Baukörpers H verzichtet werden. Ebenso wäre es wünschenswert, wenn die Geschosshöhe des Baukörpers G, welcher ebenfalls in der Sichtachse zum Denkmal liegt, um mindestens ein Geschoss verringert wird.</p> <p>Im Rahmen mehrerer gemeinsamer Begehungen im Juli und September 2022 wurden die Planungen zusammen mit Vertretern der Stadt als auch des Architekturbüros diskutiert und die eben genannten Punkte als problematisch von Seiten der Stadtheimatpflege und des BLfD benannt. Leider kam man im gemeinsamen Gespräch zu keinem für alle Seiten kompromissfähigen Planungsansatz. Auch enthält die aktuell vorgelegte Planung nicht die damals bereits vorgeschlagenen Veränderungen. Dennoch wird von Seiten der Stadtheimatpflege darauf hingewiesen, dass dies keine Positionierung gegen die Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum darstellt. Jedoch bedarf es bei der aktuellen Planung der angesprochenen Nachjustierung, um gleichermaßen den stadtbaulichen und den denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht zu werden.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Die Stadtheimatpflegerin schließt sich der Stellungnahme des BLfD vollumfänglich an. Es wird auf die folgenden Kernpunkte verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Erhalt des historischen Grabens entlang der Stadtmauer als Freifläche erhalten• Erhalt der Sichtbeziehungen zum Einzeldenkmal „St. Blasius-Kirche“ und „Stadtmauer“• Verzicht auf Baukörper H• Verringerung der Geschossanzahl des Baukörpers G um mind. 1 Vollgeschoss <p>Verweis auf die gemeinsamen Begehungen im Juli und September 2022 mit Vertretern der Stadt und eines Architekturbüros, in denen die wesentlichen Punkte hinsichtlich des Denkmalschutzes benannt wurden. Bereits damals gab es keinen kompromissfähigen Planungsansatz.</p> <p>Grundsätzliches Bekenntnis zur Schaffung von neuem, dringend benötigtem Wohnraum, bei gleichzeitiger Forderung einer Nachjustierung um den städtebaulichen und den denkmalpflegerischen Ansprüchen gerecht zu werden.</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Die Stadtheimatspflege schließt sich den in den Begehungen geäußerten Empfehlung des BLfD an, eine aufgelockerte Bebauung durch den Verzicht auf den Baukörper H sowie eine Reduzierung um ein Geschoss des Baukörpers G zu erreichen. Eine zu dichte Bebauung des Grundstücks sowie das Verbauen der genannten historischen Bereiche und Blickbeziehungen, wie sie in der vorgelegten Planung enthalten sind, sind hingegen zu vermeiden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Corinna Malek Stadtheimatspflegerin“</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Einwände und Anregungen des BLfD wurden aufgegriffen. Die Planung wird dahingehend geändert und erneut ausgelegt.</p>
<p>10. <u>Heimatverein Kaufbeuren e.V., Stellungnahme vom 06.06.2024</u></p> <p>„Der Heimatverein setzt sich satzungsgemäß für die Belange der Heimatspflege insbesondere für den „Heimat- und Naturschutz“ ein.</p> <p>Von der Kemptener Straße besteht derzeit eine Blickbeziehung zur Stadtmauer und Blasiuskirche. Zusammen mit der im 19. Jh. vor der Stadtmauer gepflanzten Lindenallee besteht eine „stadtbildprägende und malerisch anmutende Kulisse“ (Zitat Bebauungsplanentwurf).</p> <p>Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Blickbeziehung mit der geplanten Schließung der Baulücke an der Kemptener Straße und durch die Anordnung der dahinterliegenden Baukörper, nicht mehr gegeben sein.</p> <p>Selbst innerhalb des Planungsgebiets ist durch die Baukörper H und G die Blickbeziehung zu der Stadtmauer und der Blasiuskirche stark eingeschränkt. Eine Anpassung der Planung, zumindest den Baukörper H gegenüber dem Wettbewerbsentwurf zu verändern, erfolgte jedoch nicht.</p> <p><u>Fazit:</u> Der Heimatverein stellt sich nicht grundsätzlich gegen das Ziel der Innenentwicklung. Die vorliegende Planung ‚Blasiusblick‘ wird sich jedoch auf die Sichtbarkeit der stadtbildprägenden und für Kaufbeuren charakteristischen Sehenswürdigkeiten (Stadtmauer und Blasiuskirche) und damit das historische Stadtbild negativ auswirken und kann nicht im Interesse einer behutsamen, Markantes bewahrenden Stadtentwicklung sein. Eine Anpassung wird</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Stadtbild)</p> <p>Der Heimatverein stellt sich grundsätzlich nicht gegen das Ziel der Innenentwicklung, sieht jedoch negative Auswirkungen auf das historische Stadtbild und die Sehenswürdigkeiten Stadtmauer und Blasiuskirche. Daher wünscht er sich eine Anpassung im Sinne einer behutsamen, bewahrenden Stadtentwicklung.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Das Planungskonzept wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen dahingehend angepasst, dass östlich des Märzenbaches keine Wohngebäude errichtet werden sollen. Durch die Änderung finden auch die Anmerkungen des Heimatvereins Berücksichtigung.</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>erwünscht.</p> <p>Ein weiterer wichtiger Kritikpunkt des Bebauungsplanentwurfs ist im Naturschutz und bei der Gefahrenabwehr anzubringen.</p> <p><u>Naturschutz/ Biotopvernetzung:</u> Zitat aus dem Bebauungsplan, der verfolgten Ziele: Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem</p> <ul style="list-style-type: none">• (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. <p>Mit der Öffnung des Teilgerinnes des Märzenbachs (Im Planungsgebiet verläuft von Süd nach Nord der Märzenbach. Der Hauptstrom des Baches ist unterirdisch verrohrt. Oberirdisch wird derzeit eine Restwassermenge in einem offenen Gerinne geführt) wird zwar versucht einen Wanderkorridor für die Fauna und Flora wiederherzustellen, aber wichtige fachliche Kriterien werden nicht beachtet.</p> <p>Fazit: Mit mangelnder Besonnung des Gewässerlaufs, werden Tiergruppen und Pflanzenarten, die auf bestimmte Temperaturen oder Sonneneinstrahlung angewiesen sind, ausgeschlossen.</p> <p>Die Standorte der Gebäude rücken zu nahe an das Gewässer. Freizeitnutzung und Naturschutz sollen auf den gleichen Flächen stattfinden, was wiederum zu Konflikten führt und die ökologische Wertigkeit mindert. Die zgedachte Funktion wird die Fläche nie erfüllen können.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Naturschutz/ Biotopvernetzung)</p> <p>Der Heimatverein äußert Zweifel an der Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Planung zur Öffnung des Märzenbaches als Wanderkorridor für Flora und Fauna.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Es ist unklar, wie die mangelnde Besonnung des Märzenbaches begründet wird. Der Gewässerverlauf wird unterschiedliche Standorte und Lichtverhältnisse aufweisen, so dass sich ein Spektrum an Standortangeboten entwickeln wird, dass unterschiedlichen Tiergruppen als Habitat dienen kann.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Es wird die die Nutzung für Naturschutz- und Freizeitnutzung auf den gleichen Flächen kritisiert.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

	<p>Städtebau hat zur Aufgabe, Bebauung, Grünflächen und Freiräume in der Stadt – zumeist auf sehr engem Raum - in ein funktionales Gleichgewicht zu bringen. Stadtklima, menschliche Gesundheit, Aufenthalts- und Erholungsfunktion, sozialer Raum, verkehrliche Erschließung, Versorgungstrassen, Erhalt der Biodiversität und Stärkung eines naturnahen städtischen Wasserhaushalts sind nur einige Funktionen, die die Freiräume heutzutage übernehmen müssen und die sich in engen Räumen notgedrungen überlagern.</p> <p>Im LEP unter 1.1.3 Ressourcen schonen heißt es z.B.: (G) „Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“</p> <p>Ob dies in einer guten Qualität gelingt, hängt letztlich u.a. von einer fachgerechten, qualitativ hochwertigen Freiraumgestaltung ab. Festsetzungen im Bebauungsplan müssen hierfür den Rahmen vorgeben, um die festgesetzten Ziele zu erreichen. Insbesondere sind die Schutzbereiche (darunter fällt der Bereich um den Märzenbach/Wanderkorridor) durch Festsetzung so weit wie möglich zu sichern.</p> <p>Um über die bisherigen, Festsetzungen hinaus, eine qualitativ hochwertige Sicherung der ökologischen Funktion der Grünflächen zu sichern, werden diese ergänzt. Der Grillplatz wurde herausgenommen. Außerdem wird festgesetzt, dass im Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächenplan vorzulegen ist, um insbesondere Aspekte der wohnungsnahen Erholungsflächen, der Klimaanpassung oder des Artenschutzes zu gewährleisten. In dem Plan ist nachzuweisen, wie die Interessenskonflikte auf engem Raum gelöst und die festgesetzten Ziele erreicht werden.</p> <p>Innerhalb von Baugebieten können potentielle Beeinträchtigungen und Konflikte nie ganz vermieden werden. Es werden jedoch die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft um die jeweiligen Ziele zu erreichen.</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><u>Naturschutz/Pflanzvorgaben</u></p> <p>Weiterhin sollen im Bebauungsplanumgriff unter dem Arbeitstitel Zukunftsbäume Baumarten gepflanzt werden, die keinen ökologischen Wert bieten (weder Nahrungsangebot noch Versteckmöglichkeit für die heimische Fauna), da sie nicht heimisch und dazu nicht standortgerecht sind oder durch ihre Wuchsform (Sorten) nicht langlebig oder ungeeignet als Lebensraumquartiere zu bewerten sind.</p> <p>Anzumerken ist hier nochmals, dass in der Pflanzliste die Artenauswahl unbedingt überarbeitet werden muss, um nicht beispielsweise Arten wie die Hopfenbuche oder Blumenesche zu empfehlen, die mit den im B-Plan beschriebenen Standortbedingungen definitiv nicht zurechtkommen werden. (Die Hopfenbuche mag es nährstoff- und kalkreich, obwohl sie in der Natur oft eher an magere Hänge verdrängt wird. Ihr Wasserbedarf liegt zwischen frisch und trocken, der pH-Wert kann zwischen mäßig sauer bis alkalisch liegen. Keinesfalls sollte das Substrat staunass sein. Auf schweren Böden "verhockt" <i>Ostrya carpinifolia</i>. Blumenesche: Bodenansprüche durchlässig, eher trocken, sonst anspruchslos - auch sandig und steinig, dürreresistent, hitzetolerant. Boden pH-Wert schwach sauer bis alkalisch).</p> <p>Fazit: Es wird dringend empfohlen die Artenlisten zur Bepflanzung zu überarbeiten und ausschließlich standortgerechte heimische Arten vorzusehen, die mit den unvorteilhaften Bodenverhältnissen zurechtkommen. Bei städtischen Bauvorhaben ist insbesondere auf die Vorbildwirkung der Kommune zu achten. Sollte die Stadt selbst auf nicht standortheimische Gehölze zurückgreifen, wird man dies in Zukunft nur schwer bei privaten Bauvorhaben verlangen können. Extrem ausbreitungsfreudige Arten, wie der</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Zukunftsbäume)</p> <p>Der Heimatverein ist der Ansicht, dass sogenannte „Zukunftsbäume“ keinen ökologischen Wert bieten, da nicht heimisch und nicht standortgerecht, nicht langlebig und ungeeignet für Lebensraumquartiere.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Es wird auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des BUND zu Kapitel 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen – biologische Vielfalt, sowie zu Kapitel 5.4.7 Grünordnung und Artenschutz verwiesen.</p> <p>Die Pflanzliste wird noch einmal auf die Eignung bzgl. der Standortverhältnisse überprüft, ggfls. angepasst. <i>Cornus sanguinea</i> wird aus der Pflanzliste herausgenommen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass es sich nach der Baumaßnahme und Beseitigung der Altlasten nur noch begrenzt um natürliche Bodenverhältnisse handeln wird und sowohl Baumgruben als auch die Vegetationstragschichten künstlich herzustellen sind. Dies ist keine Besonderheit dieser Maßnahme, sondern eine Situation, die in innerstädtischen Flächen eher regelmäßig anzutreffen ist. Insofern kann in einem gewissen Umfang Einfluss auf die Standortbedürfnisse der Pflanzungen genommen werden.</p>
--	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Hartriegel sind zu streichen, um keine eintönige Strauchschicht zu erhalten.</p> <p><u>Naturgefahren und Schutzgüter:</u> Zitat: „Im Zuge der Hochwasserüberprüfung für Oberbeuren wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ 100 liegt. Jedoch ist bereits bei einem Hochwasserereignis nach HQ 20 mit Überschwemmungen zu rechnen. Insbesondere ist bei Starkregen mit wildabfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. In der Hinweiskarte ‚Oberflächenabfluss und Sturzflut‘ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt werden diese möglichen Gefährdungen ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist als Aufstaubereich kartiert. Es wird empfohlen, erdberührende Bauteile in einer wasserundurchlässigen Bauweise gemäß den WU-Richtlinien herzustellen. Zudem ist entsprechend der Bodenuntersuchung des Büros fm Geotechnik GbR, Amtzell vom 10.6.2020 mit Grundwasser hoch anstehend zu rechnen. Das Grundwasser kann vereinzelt bis nahe an die Geländeoberfläche heranreichen.“</p> <p>Es ist anzunehmen, dass die vorgesehene dichte Bebauung im Planungsgebiet die Luftzirkulation und die abkühlende Wirkung des aus Südsüdost heranreichenden Grüngürtels reduzieren wird. Die Zirkulation zwischen den Grüngürteln ‚BKH-Gelände‘, ‚nördlicher Märzenbach‘ und ‚Brauereiberg‘ wird weiter eingeschränkt werden.</p> <p>Fazit: Diese Aussage indiziert in Zeiten des Klimawandels mit Starkregenereignissen trotz der Hochwasserfreilegung Oberbeuren ein Ausschlusskriterium für eine Bebauung in der vorgesehenen Form. Im Planungsgebiet kam es in den 1960er Jahren zu signifikanten Hochwasserereignissen. Historisch gesehen wurde das Gebiet aus diesen Gründen nie flächendeckend versiegelt, nicht intensiv und nicht für Wohnen genutzt. Außerdem wird die geplante Bebauung vermutlich durch die vorliegenden Bodenverhältnisse und das „gespannte Grundwasser“ extrem kostenintensiv, wenn entsprechende Vorsorge gegen Überschwemmungen und hohe</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> (Naturgefahren und Schutzgüter) Aus Sicht des Heimatvereins sind die Aussagen zu den Themen Überschwemmungsgebiet, Hochwasserereignis, Starkregen und wildabfließenden Obeflächenwasser, sowie hohem Grundwasserstand ein Ausschlusskriterium für eine Bebauung in der vorgesehenen Form.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Verweis auf den Umgang mit diesen Gefahren auf Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (WWA) und dem der Stellungnahme des BUND zu Kapitel 2 „Wasser“.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Zudem wird angenommen, dass die zukünftige Bebauung die Luftzirkulation und die abkühlende Wirkung des aus Südsüdost heranreichenden Grüngürtels reduzieren wird, sowie dass sie den Frischluftaustausch verringert, was sich negativ auf die versiegelten Flächen in der Innenstadt auswirken wird. Lt. Heimatverein wurde aus den genannten Gründen das Grundstück nie bebaut.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Grundsätzlich wird bei Analysen zum Thema Klima in zwei Unterthemen unterschieden. Zum einen wird die Situation in der Nacht betrachtet, indem Regionalwindssysteme, Kaltluftvolumenströme und die Temperatur in der Nacht ausgewertet werden. Zum anderen wird die Situation am Tag untersucht. Die Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamt für Umwelt zeigt, dass die Regionalwinde in Kaufbeuren hauptsächlich aus Süd-Südwest über den</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Grundwasserstände notwendig werden.</p> <p>Die Reduzierung des Frischluftaustausches sorgt für weitere Erhitzung der versiegelten Innenstadtf Flächen.</p>	<p>Bärensee, Hirschzell und Neugablonz kommen. Vom Planungsgebiet ausgesehen, also Richtung stadtauswärts strömen, weniger in Richtung Innenstadt.</p> <p>Daneben ist der Kaltluftvolumenstrom entscheidend für die Versorgung des Stadtgebietes mit Kaltluft und damit für den Schlafkomfort und die Gesundheit der Bewohner.</p> <p>Relevant hierfür sind vor allem siedlungsrelevante Kaltluftbahnen, also die Verbindungen von Kaltluftentstehungsgebieten in der freien Landschaft und Belastungsbereichen im Siedlungsraum. Bei dem Planungsgebiet handelt es sich nicht um ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet.</p> <p>Gem. der Schutzgutkarte Klima/Luft: „Kaltluftproduktion und Kaltluftvolumenstrom“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt kommen die Kaltluftvolumenströme im Wesentlichen aus West/Südwest. Die Windstärke und Windrichtung sowie die Topographie ermöglichen, dass die Kaltluft aus den westlichen und südwestlichen Entstehungsgebieten in den Siedlungsbereich von Kaufbeuren einströmen kann. Auch hier ist grundsätzlich eher mit einer geringen Auswirkung der nordwestlich liegenden Bebauung auf die Innenstadt zu rechnen.</p> <p>Neben dem Kaltluftvolumenstrom bestimmt das bodennahe nächtliche Temperaturfeld maßgeblich den Schlafkomfort und damit verbunden die Gesundheit des Menschen.</p> <p>Schutzgutkarte Klima/Luft des Bayerischen Landesamt für Umwelt stellt die Temperaturen am Tag und in der Nacht dar. Für das Planungsgebiet und dessen Umgebung liegen eher niedrigere Nachttemperaturen vor.</p> <p>Die Tagestemperaturen liegen im Verhältnis zu anderen innerstädtischen Siedlungsbereichen im unteren Feld, im Verhältnis zu den Flächen außerhalb der Siedlungen um 2-4 °C höher.</p> <p>Einzelheiten zur Ermittlung der Daten des Bayerischen Landesamt für Umwelt können auf dessen Webseite eingesehen werden. Die Aussagen wurden vereinfacht dargestellt, da ansonsten der Rahmen eines Beteiligungsberichtes gesprengt wird.</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p><u>Schutzgut Boden:</u> Der Boden ist mit Altlasten belastet und nicht besonders tragfähig für eine Bebauung (siehe ab Seite 16 Begründung Bebauungsplan). Es ist zu erwarten, dass ein erheblicher Mehraufwand betrieben werden muss, um das Grundstück entsprechend der Planung bebaubar zu machen. Durch die zu erwartenden Mehrkosten stellt sich die Frage, ob das Grundstück unter wirtschaftlichen Aspekten bebaut werden sollte.</p> <p>Zusammenfassung:</p>	<p>Auf Grundlage der vorhandenen Daten über die Schutzgutkarten Klima/Luft des Bayerischen Landesamt für Umwelt, können auch keine detaillierten, kleinräumigen Aussagen für ein bestimmtes Grundstück und dessen Nachbarschaft getroffen werden. Dazu wäre die Erstellung eines Stadtklimamodells notwendig.</p> <p>Grundsätzlich wirken Gebäude, Mauern, aber auch Hecken und geschlossene Gehölzbestände/Baumgruppen als Strömungshindernis. Auch haben durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung von Flächen grundsätzlich Einfluss auf das Mikroklima. Daher werden Maßnahmen insbesondere zu Maß und Art der Versiegelung, sowie der Begrünungen festgesetzt. Zu beachten ist, dass die Freilegung des Märzenbaches sich eher positiv auf das Mikroklima auswirken wird.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Es wird vermutet, dass die Vorsorge gegen Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände die Maßnahme sehr kostenintensiv werden lassen.</p> <p>Die Kosten für die Vorsorge bzgl. Überschwemmung, Starkregen und Sturzfluten wurden eingepreist und sind in den Kosten für die unter Kapitel 2.1.1 genannten Verbraucherkosten (Mieten) berücksichtigt.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> (Schutzgut Boden)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> vgl. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des BUND zu Kapitel Zu Kap. 4.1 Schutzgut Boden und Fläche und 5.1 städtebauliches Konzept.</p> <p>Die Planung wird fortgesetzt und in gem. der Abwägungsergebnisse dieses Beteiligungsberichtes genannten Umfang angepasst, ergänzt und/oder korrigiert.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Von Seiten des Heimatvereins Kaufbeuren wird ein genaues Überdenken der Anregungen aus der Stellungnahme erhofft und eine Abwägung, ob die Bebauungsvorschläge nicht überarbeitet werden sollten. In Abwägung der negativen Auswirkungen der Bebauung und der Risiken in der Realisierung der Baukörper, stellt sich die Frage, ob die Realisierung des Vorhabens in der vorliegenden Form nicht in Frage gestellt werden sollte.</p>	
<p>11. <u>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.06.2024</u></p> <p>Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) Stadt Kaufbeuren: Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg, Plan-Nr. 56.1</p> <p><u>Zuständige Gebietsreferenten:</u> Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dipl.-Restaurator (univ.) Mag. Paul Huber Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Johann Tolsdorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange: Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" (Flur-Nrn.: 790, 793/ 12 sowie Teilflächen aus 784/ 7, 789/ 2 und 793/ 3) berührt den Belang des städtebaulichen Denkmalschutzes - wegen Nähefalls zu hochrangigen stadtbildprägenden Baudenkmalen sowie wegen beabsichtigter Verbauung historisch bedeutsamer Freiflächen - in erheblichem Umfang.</p>	<p>Sachverhalt: Das BLfD stellt fest, dass die Aufstellung des Bebauungsplans „Blasiusblick“ <u>die Belange des städtebaulichen Denkmalschutzes in erheblichem Umfang berührt</u> (Nähe zu Baudenkmalern und historischen Freiflächen).</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Das zur Bebauung vorgesehene Areal befindet sich inmitten einer im Stadtbild bisher unbebauten historischen Freifläche. Es handelt sich um das letzte in Kaufbeuren noch erhaltene und seit je her unbebaute Classisfeld, welches ein topografisch bewusst angelegter Bestandteil der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage ist. Das Verständnis der östlich davon, auf einem Hangrücken erhöht verlaufenden Stadtbefestigung ist somit auch auf den visuellen Erhalt einer vorgelagerten unverstellten Freifläche angewiesen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Freiflächen auf den o. g. Flurnummern ergeben sich zudem vielfältige Blickbeziehungen auf die erhabene mittelalterliche Stadtbefestigungsanlage, welche sich insbesondere zwischen der unmittelbar hinter der Stadtmauer angebauten Kirche St. Blasius und dem mittelalterlichen Wehrturm, dem Fünfknopfturm erstreckt.</p> <p>Die Erlebbarkeit der historischen Stadtstrukturen der wehrhaft befestigten freien Reichsstadt Kaufbeuren hat sich gerade im Bereich des zur Bebauung vorgesehenen Areals als ein bedeutender städtebaulicher Denkmalwert noch überdurchschnittlich anschaulich erhalten.</p> <p>Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzept wird aus Sicht der Baudenkmalpflege nicht pauschal kritisiert oder gar pauschal abgelehnt. Verständlich und für das zukünftige Stadtbild vorteilhaft erscheint etwa die vorgesehene Bebauung entlang der Kemptner Straße (Baukörper A, B und C). Auch die westlich des Bachverlaufs vorgesehene großvolumigen Baukörper wären aus Sicht der Baudenkmalpflege unter Zurückstellung gewisser Bedenken tolerierbar. Keinesfalls akzeptierbar ist hingegen die Schaffung von Baurecht für den Baukörper H, da dieser die Geländetopografie unmittelbar vor dem Stadtmauerring dauerhaft erheblich beeinträchtigen würde. Der Baukörper H ist aus städtebaulich-denkmalpflegerischer Sicht keinesfalls auch nur ansatzweise hinnehmbar. Es werden gegen den Baukörper H erhebliche Bedenken angemeldet. Ähnlich kritisch, wenngleich nicht ganz so massiv, ist Baukörper G zu werten, da insbesondere die vorgesehene Geschoßausbildung den Baukörper in der Stadtopografie als viel zu hoch wirken lassen würde. Für den Baukörper G ist zumindest eine Beschränkung auf maximal drei Vollgeschoße dringend angezeigt.</p>	<p>Es verweist auf die Lage der geplanten Bebauung inmitten einer, im Stadtbild <u>bisher unbebauten historischen Freifläche</u>, dem letzten in Kaufbeuren noch erhaltenen Classisfeld, als <u>bewusst angelegter Bestandteil der mittelalterlichen Stadtbefestigung</u> und darauf, dass die auf dem östlich verlaufenden Hangrücken verlaufende <u>Stadtbefestigung daher auf den visuellen Erhalt einer vorgelagerten, unverstellten Freifläche angewiesen</u> ist.</p> <p>Es verweist zudem auf die <u>vielfältigen Blickbeziehungen</u>, insbesondere im Bereich zwischen der Kirche St. Blasius, dem mittelalterlichen Wehrturm und dem Fünfknopfturm.</p> <p>In diesem Bereich des zur Bebauung vorgesehenen Areals als ein bedeutender städtebaulicher Denkmalwert hat sich die <u>Erlebbarkeit überdurchschnittlich anschaulich erhalten</u>.</p> <p>Das BLfD sieht das Planungskonzept <u>nicht pauschal kritisch</u>.</p> <p><u>Nicht akzeptierbar und keines falls hinnehmbar</u> ist für das BLfD <u>die Schaffung des Baurechtes für den Baukörper H</u>, da dieser die Geländetopografie unmittelbar vor dem Stadtmauerring dauerhaft erheblich beeinträchtigen würde. <u>Es bestehen erhebliche Bedenken</u>.</p> <p><u>Ähnlich kritisch</u> wird der Baukörper G gesehen. Für diesen ist aus Sicht des BLfD mindestens eine <u>Beschränkung auf maximal 3 Vollgeschoße</u> angezeigt.</p>
--	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sieht es in seiner Funktion als - Träger den öffentlichen Belangs Denkmalschutz – für unabdingbar, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch Entfall des Baukörpers H sowie durch eine Höhenreduzierung des Baukörpers G auf maximal drei Vollgeschoße zu überarbeiten. Die Überarbeitung in den zwei genannten Punkten werden folglich als zwingend erachtet, die erheblichen Bedenken seitens des Denkmalschutzes gegen die Planungen für das Areal „Blasiusblick“ angemessen zu respektieren und ihnen letztlich angemessen Rechnung zu tragen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

D-7-8129-0082 Spätmittelalterliche Stadtbefestigung von Kaufbeuren.

D-7-8129-0019 Siedlung vorgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeitstellung.

D-7-8129-0081 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Kaufbeuren.

In den ersten kartographischen Aufnahmen ist hier eine Wegeführung zu den nördlichen Toren zu erkennen und es ist in Analogie zu anderen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Städten damit zu rechnen, dass sich hier im Vorfeld der Stadt eine Nutzung als Garten- und Wirtschaftszone etabliert hat. Die Spuren dieser Nutzung können sich unterhalb der in den geotechnischen Aufschlüssen erkennbaren Auffüllungen erhalten haben und wegen der siedlungstopographischen Lage sind daher in diesem Bereich Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.

Das BLfD sieht es **zwingend erforderlich den Bebauungsplanentwurf hinsichtlich des Entfalls des Baukörpers H und der Reduzierung des Baukörpers G auf maximal 3 Vollgeschoße zu überarbeiten** und die erheblichen Bedenken des BLfD zu respektieren und angemessen Rechnung zu tragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Einwände und Anregungen des BLfD wurden aufgegriffen. Die Planung wurde dahingehend geändert, dass östlich des Märzenbaches keine Wohnbebauung festgesetzt wird.

Sachverhalt:

Im Folgenden wird auf drei Bodendenkmäler verwiesen, die sich in der Nähe des Planungsgebietes befinden.

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 Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>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.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen.</p> <p>Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> <p>Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:</p>	<p>Das BLfD verweist auf § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Art. 3 BayDSchG, sowie Art. 83, Abs. 1 BV</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten <u>Bodendenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, in der Begründung aufgeführt sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen</u> (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage gekennzeichnet (PlanzV 14.2-3).</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um Hinweise zur fachlichen Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege ergänzt.</p>
---	--

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)</p> <p>Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.</p> <p>Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Seite 5</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.	<p>Verweis auf die benötigte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG, eigenständiges Erlaubnisverfahren, welches bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.</p> <p>Zur Kostentragung wird auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 verwiesen.</p> <p>Verweis auf einen möglichen erheblichen Umfang archäologischer Ausgrabungen und der Notwendigkeit diese frühzeitig zu planen.</p> <p>Hinweis darauf, wo die fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen zu finden sind.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Dr. Jochen Haberstroh Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.</p> <p><small>Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege “</small></p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Hinweise werden in die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Den Vorschlägen hinsichtlich der Übernahme der Bodendenkmäler in die Planzeichnung – sofern welche aufgefunden werden – wird entsprochen. Aktuell liegen keine konkreten Angaben über Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets vor, auch, wenn das Vorhandensein in der Umgebung dieses als wahrscheinlich darstellt.</p>
<p><u>12. städtisches Wasserwerk, Schreiben vom 13.05.2024</u> „Trinkwasserversorgung: Das o. g. Gebiet kann über die Versorgungsleitung "Kemptener Straße" über einen gemeinsamen Hausanschluss DN50 (derzeitige Planung) erschlossen werden.</p> <p>Versorgungsdruck: Der Versorgungsdruck im Planungsbereich beträgt ca. 4,8 bar und ist für den Planungsbereich, unter Berücksichtigung der max. zulässigen Wandhöhen, nach DVGW Arbeitsblatt W400-1 ausreichend.</p> <p>Wasserherstellungsbeiträge: Für den Planungsbereich fallen Wasserherstellungsbeiträge gemäß der gültigen Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Kaufbeuren an. Diese werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes erhoben.“</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p>
<p><u>13. Stadt Kaufbeuren, untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 06.06.2024</u></p>	

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</p> <p>Satzung Seite 6: Ziffer 3.1 Satz 2 HS 1 bitte wie folgt formulieren: „Das Oberflächenwasser ist bis zum Bemessungsregen gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen...“</p> <p>Begründung Seite 17 Ziffer 3.7: Satz 2 bitte wie folgt formulieren: „Oberirdisch ist ein reguliertes Mittelwassergerinne des Märzenbachs sichtbar, das auf eine Hochwasserverrohrung DN 1700 aufgesattelt ist.“</p> <p>Satz 3 streichen.</p> <p>In Satz 4 (neuer Satz 3) das Wort Schmutzwasserkanal durch das Wort Mischwasserkanal ersetzen. Den neuen Satz 4 bitte wie folgt formulieren: „Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist bis zum Bemessungsregen gedrosselt dem Mischwasserkanal zuzuführen. Darüber hinaus anfallende Abflüsse werden der Hochwasserverrohrung über einen Einlauf an der nördlichen Plangebietsgrenze zugeführt.“ Dieser Satz vorbehaltlich der weiteren Ergebnisse der Untersuchungen – s. Beiblatt!</p> <p>Begründung Ziffer 4.2 Schutzgut Wasser: s. Ausführungen Beiblatt</p> <p>Begründung Ziffer 5.7 Abwasserbeseitigung: Im letzten Satz das Wort Schmutzwasserkanal durch das Wort Mischwasserkanal ersetzen.</p> <p>Begründung Ziffer 5.8 Oberflächenwasserbehandlung -> Änderung entspr. Ziff. 3.7</p> <p>Kaufbeuren, 06.06.2024</p>	<p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>Es wird um eine Umformulierung der Festsetzung 6: Ziffer 3.1 Satz 2 HS 1 gebeten.</p> <p>Es wird um eine Umformulierung Begründung Seite 17 Ziffer 3.7: Satz 2 gebeten.</p> <p>Satz 3 ist zu streichen</p> <p>Satz 4 (neuer Satz 3) ist das Wort „Schmutzwasserkanal“ durch „Mischwasserkanal“ zu ersetzen. Es wird eine neue Formulierung empfohlen und auf ein Beiblatt verwiesen, vorbehaltlich der weiteren Ergebnisse der Untersuchungen.</p> <p>Hinweis zu weiteren Ausführungen der Beiblätter, Korrektur von Begrifflichkeiten.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Stellungnahme wird vollumfänglich entsprochen, die Änderungen werden in die Festsetzungen aufgenommen.</p>
---	---

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;
Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Marquart Ort, Datum Unterschrift, Dienstbezeichnung	
14. <u>Regionaler Planungsverband ALLGÄU, Geschäftsstelle,</u> <u>Stellungnahme vom 10.06.2024</u>	
<p>Sehr geehrte Frau Bartl,</p> <p>wir weisen darauf hin, dass am 1. Mai 2024 die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten ist.</p> <p>Den Planungsunterlagen zufolge ist im Plangebiet bei Starkniederschlägen von wildabfließendem Oberflächenwasser auszugehen. Zudem liegt das Plangebiet laut Bauleitplanunterlagen in einem Überschwemmungsgebiet nach HQ 100 und ist bereits bei einem HQ 20-Ereignis betroffen.</p> <p>Deshalb bitten wir die (im Rahmen der o.g. Fortschreibung neu festgelegten) Grundsätze des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 und B I 3.4.2.1 Abs. 1 Satz 1 zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß B I 3.4.1 (G) sollen Risiken u.a. durch Hochwasser und Starkregenereignisse durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.</p> <p>Gemäß B I 3.4.2.1 Abs. 1 Satz 1 (G) sollen die Erhaltung und die Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten angestrebt werden.</p>	<p><u>Sachverhalt:</u></p> <p>Hinweis das In-Kraft-Treten der Vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft".</p> <p>Bitte die Grundsätze des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) B I 3.4.1 und B I 3.4.2.1 Abs. 1 Satz 1 zu berücksichtigen. (Bezug Starkniederschläge und wild-abfließenden Oberflächenwasser)</p> <p>Minimierung von Risiken u.a. durch Hochwasser und Starkregenereignisse durch vorsorgende Maßnahmen gemäß B I 3.4.1 (G) auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die benannten Maßnahmen bzgl. Starkniederschläge, wildabfließenden Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregenereignissen werden berücksichtigt. Es wurden zusätzliche Gutachten eingeholt um mit der weiteren Planung angemessen auf die Risiken zu reagieren (s. auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der unteren Wasserrechtsbehörde)</p> <p><u>Sachverhalt:</u></p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>Zudem bitten die Stadt Kaufbeuren vorsorglich, in Bezug auf die geplante Bebauungsplanaufstellung geeignete Maßnahmen zu treffen, um dem Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. Gemäß diesem Regionalplanziel soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Irene Marquart Geschäftsführerin</p>	<p>Erhalt und Verbesserung der natürlichen Retentionsfähigkeit gemäß B I 3.4.2.1 Abs. I Satz I (G)</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Auf Grund des hohen Grundwasserstandes wird auf eine Unterkellerung der Gebäude verzichtet. Die Festsetzung eines vergleichsweise geringen Anteils der Grundfläche der Hauptgebäude mit einem Versiegelungsanteil < 40% sichert und fördert die Versickerung des Niederschlagswassers. Grundsätzlich ist die Aufnahmefähigkeit des Bodens durch den hohen Grundwasserstand auch in unbebautem Zustand erheblich eingeschränkt.</p> <p><u>Sachverhalt:</u> Bitte darum, dem Regionalplan der Region Allgäu B V 2.3 (Z) ausreichend Rechnung zu tragen. (Freihalten der Region von der Errichtung von überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen).</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Eine Festsetzung hinsichtlich des Ausschlusses der Nutzung der Wohnungen als Zweitwohnsitz wird ergänzend in die Satzung aufgenommen.</p>
<p>15. <u>Bistum Augsburg,</u> <u>kath. Pfarramt Hl. Familie,</u> <u>kath. Pfarramt St. Dionysius,</u> <u>kath. Pfarramt St. Martin,</u> <u>kath. Pfarramt Peter und Paul,</u> <u>kath. Pfarramt St. Ulrich</u> <u>jeweils Schreiben vom 29.05.2024</u> „Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.“</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p>
<p>16. <u>Abteilung Kindertagesbetreuung, Schreiben vom 27.05.2024</u></p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p>

ANLAGE 1

Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Blasiusblick" für den Bereich zwischen Kemptener Tor, Kemptener Straße und Blatterbachweg (Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren); Plan-Nr. 56.1;

Ergebnis der Beteiligung § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

<p>„Das Baugebiet betrifft den Lebensraum Innenstadt und somit das Kita-Planungsgebiet "Innenstadt-KF West-Kemnath". Durch die Wohnbebauung gehen wir von einem Bedarf von ca. 1 Krippengruppe (8-10 Plätze U3) und 0,5 - 1 Kindergartengruppe (12 - 15 Ü3) aus. Dieser Bedarf könnte durch den Bau des "Kita-Campus" am Ahrberg gedeckt werden.“</p>	
<p>17. Deutsche Telekom, Schreiben vom 08.05.2024</p> <p>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden“</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p>
<p>18. Stadt Kaufbeuren, Abt. 504</p> <p>„Das Baugebiet betrifft den Lebensraum Innenstadt und somit das Kita-Planungsgebiet "Innenstadt-KF West-Kemnath". Durch die Wohnbebauung gehen wir von einem Bedarf von ca. 1 Krippengruppe (8-10 Plätze U3) und 0,5 - 1 Kindergartengruppe (12 - 15 Ü3) aus. Dieser Bedarf könnte durch den Bau des "Kita-Campus" am Ahrberg gedeckt werden.“</p>	<p><u>Sachverhalt:</u> Kenntnisnahme</p>