

Stadt Kaufbeuren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 56.1

“Blasiusblick”

gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Teil E)
Begründung
in der Fassung vom
18.11.2025

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungsentwicklung	4
2. Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
2.1 Lage, Geltungsbereich, Eigentum und Umgebung.....	5
2.1.1 Lage, Geltungsbereich.....	5
2.1.2 Eigentum	5
2.1.3 Umgebung.....	5
2.2 Topografie und Vegetation	6
2.2.1 Topografie	6
2.2.2 Vegetation	7
2.3 Geologie, Baugrund, Altlasten und Hydrologie	7
2.3.1 Geologie, Baugrund, Altlasten	7
2.3.2 Überschwemmungsgebiet und Oberflächenabfluss	8
2.3.3 Grundwasser	9
2.3.4 Entwässerung.....	9
2.3.5 Altlasten	9
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
3.1.2 Regionalplan Allgäu (Region 16)	13
3.2 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung / Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz 16	16
3.2.1 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung	16
3.2.3 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz	16
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	16
3.3.1 Flächennutzungsplan	16
3.3.2 Landschaftsplan	17
3.4 Baulückenkataster / potenzielle Bauflächen	18
3.5 Geltendes Baurecht.....	18
3.6 Denkmalschutz	18
3.7 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz.....	19
3.7.1 Biotope:	19
3.7.2 geschützte Arten.....	20
3.8 Wasserrecht	20
4. Ziel, Plankonzept	21
4.1 Städtebauliches Konzept.....	21
4.2 Landschaftsplanerisches Konzept - Freiflächen	21
4.3 Konzepte Umgang mit Grundwasser, Überschwemmungsgebiet und Oberflächenabfluss, ..	22
4.3.1 Grundwasser	22
4.3.1 Überschwemmungsgebiet	22
4.4 Umgang mit Natur- und Artenschutz.....	23
4.4.1 Umweltprüfung:	24
4.4.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich	24
4.4.3 Artenschutz	24
4.4.4 Gesetzlich geschützte Biotope.....	26
5. Begründung der Festsetzungen.....	28
5.1 Art der baulichen Nutzung	28
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	28
5.4 Abstandsflächen.....	29
5.5 Höhenlage, Bezugspunkte.....	29
5.6 Gestaltungsfestsetzungen	30
5.7 Stellplätze und Nebenanlagen	30
5.8 Erschließung und Verkehr	31
5.8.1 Motorisierter Individualverkehr	31
5.8.2 Ruhender Verkehr	31

5.8.3 Fuß- und Radwege.....	32
5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen	32
5.10 Zäune und Einfriedungen	32
5.11 Müll und Abfallbehälter	32
5.10 Ver- und Entsorgung	32
5.10.1 Wasserversorgung	32
5.10.2 Abwasserentsorgung.....	33
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.....	33
5.10.2 Niederschlagswasserbeseitigung.....	33
5.10.3 Versorgungsanlagen und -leitungen:	33
5.10.4 Fernmeldeanlagen.....	33
5.11 Energie-, Stromversorgung.....	33
5.1.1 Regenerative Energien:	34
5.1.2 Erdgasversorgung:	34
6. Begründung weiterer Festsetzungen	34
6.1 Maßnahmen zur Klimaanpassung / Artenschutz.....	34
6.2 Immissionsschutz	36
7. Statistik	39
8. Planunterlagen und Gutachten	40
9. Verfahren	40

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungsentwicklung

Die Stadt Kaufbeuren beabsichtigt in zentraler Lage, westlich der Altstadt ein Wohnquartier für 54 Wohneinheiten zu schaffen. Ziel ist es möglichst günstigen Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Nähe zur Innenstadt anzubieten.

Im Zeitraum vom 20.08.2021 bis 03.04.2022 wurde hierfür ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der erste Preisträger - das Büro Benkert Schäfer, Architekten Partnerschaft mbB München zusammen mit dem Büro GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekten - wurde mit der weiteren Objektplanung beauftragt. Der Entwurf zeigt die Gestaltung von abgewinkelten, gleichartig gestalteten Wohnblöcken mit unterschiedlicher Orientierung innerhalb einer Gemeinschaftsgrünanlage. Entlang der Kemptener Straße wird die Morphologie der kleinteiligen, offenen Bebauung in Körnung und Maßstab weitergeführt und die vorhandene Struktur ergänzt. Zwischen den Baukörpern wird eine Gemeinschaftsgrünanlage mit einem Wegenetz, einem Spielplatz und einem Quartiersplatz geschaffen. Es gibt zudem Angebote für gemeinsames Gärtnern. Das Wohnquartier ist weitgehend verkehrs frei konzipiert.

Im westlichen Plangebiet, welches aus Gründen des Denkmalschutzes in der fortgeschriebenen Planung von Wohnbebauung freigehalten wird, wird der ruhende Verkehr untergebracht. Die Freianlagen innerhalb der bebauten Flächen sind für die Feuerwehr, die Rettungsdienste und z. B. Umzugswagen erschlossen, im Übrigen jedoch autofrei. Auf Grund der Nähe zur Innenstadt wird ein hoher Anteil von Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut.

Der Stadtrat beschloss am 13.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die 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 7784/7, 789/2 und 793/3 Gemarkung Kaufbeuren). gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB in einem beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Er beauftragte die Stadtverwaltung, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses des Planungsentwurfes Büro Benkert Schäfer Architekten, München vom 27.04.2023, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.03.2024 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 20.03.2024 wurde dem Bauausschuss am 10.04.2024, sowie dem Stadtrat am 23.04.2024 vorgelegt und von diesem gebilligt.

Die Verwaltung wurde gleichzeitig beauftragt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde am 02.05.2024 im Amtsblatt veröffentlicht. Die Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 03.05.2024 bis einschließlich 10.06.2024.

Mit der hier vorliegenden Planänderung wird wesentlichen Bedenken der Oberen Denkmalschutzbehörde entsprochen, die Bebauung, der bisher unbebauten historischen Freifläche im östlichen Teil der Fl.-Nr. 790 als topografisch bewusst angelegter Bestandteil der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage unmittelbar vor dem Stadtmauerring, auf Grund der hohen Bedeutung für den Denkmalschutz zu reduzieren.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage, Geltungsbereich, Eigentum und Umgebung

2.1.1 Lage, Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst mit ca. 1,25 ha Fläche die Grundstücke Flur-Nrn.: 790, 793/12 sowie Teilflächen aus 784/7, 789/2 und 793/3 der Gemarkung Kaufbeuren.

2.1.2 Eigentum

Die im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke Flur-Nrn. 790 und 793/12 sowie die Teilflächen aus 784/7 und 789/2 Gemarkung Kaufbeuren sind Eigentum der Stadt Kaufbeuren. Die Teilfläche aus dem Grundstück Flur-Nr. 793/3 Gemarkung Kaufbeuren ist in Privateigentum. Um hier nicht ein Baurecht nach §34 BauGB entstehen zu lassen und die Fläche langfristig für den Grüngang um die Stadtbefestigung zu erhalten, wurde die südliche Teilfläche des Grundstücks in den Planungs-umgriff mit aufgenommen.

2.1.3 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt der Stadt Kaufbeuren zwischen dem Fuß- und Radweg Blatterbachweg und der Kemptener Straße. Im Norden und Süden wird das Gebiet durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung entlang der Kemptener Straße, sowie der Straße am Kemptener Tor begrenzt.

Teile des Planungsgebietes befinden sich in dem, der Stadtmauer vorgelagerten historischen Grüngang, die Bestandteil der mittelalterlichen Stadtbefestigung ist. Die auf dem östlichen Hangrücken verlaufende Stadtbefestigung steht in einem engen visuellen Zusammenhang zum Plangebiet, ebenso wie das als landschaftsprägendes Baudenkmal, die Blasiuskirche.

Relativ mittig im Planungsgebiet verläuft von Süden nach Norden der Märzenbach.

Das Areal liegt in einer flachen, leicht nach Norden abfallenden Geländesenke, die nach Osten und nach Westen durch einen nord-süd-gerichteten Höhenrücken begrenzt wird.

Das Gelände liegt im Mittel auf rd. 685,50 m ü. NN.

Im Westen wird das Baugebiet von der Kemptener Straße und den Wohnbebauungen Hausnummer 7 bis 13 begrenzt (Flurnummern 793/12 – 17). Nach Norden folgen die Grundstücksflächen um das Anwesen Kemptener Tor Nummer 3 (Flurnummern 793/11, 793/7, 793/4).

Im Osten des Grundstücks grenzen der Blatterbachweg und der zur Stadtmauer aufsteigende Hang an. Im Süden liegt das Grundstück der Kemptener Straße Nummer 21 (Flurstück 787/2).

Der südliche Teil des Plangebietes ist seit 2008 unbebaut. Eine dort bestehende Autowerkstatt wurde abgebrochen. Die Hauptgebäude der Autowerkstatt befanden sich westlich des Märzenbaches, östlich des Bachlaufs gab es Garagen und eine Abstellfläche für PKWs.

Nördlich der PKW-Abstellfläche und östlich des Märzenbaches liegt ein Minigolfplatz, der jedoch seit einigen Jahren nicht mehr in Betrieb ist. Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus einer bisher unbebauten Grünfläche, die zum Teil gärtnerisch genutzt wurde.



Luftbild mit Bebauungsplanumgriff

2.2 Topografie und Vegetation

2.2.1 Topografie

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Senke, durch die von Süd nach Nord der Märzenbach fließt. Das Gelände fällt in diese Richtung um rund 1,5 m. Im Mittel liegt das Ufer des Märzenbachs auf einer Meereshöhe von rund 685,50 m ü NN.

Die Kemptener Straße im Norden, sowie die Straße Kemptener Tor im Westen liegen um ca. 3,5 m höher als das Ufer des Märzenbaches. Im Osten steigt das Gelände steil zur Stadtmauer hin an. Der am östlichen Rand des Planungsgebiet verlaufende Fuß- und Radweg (Blatterbachweg) liegt ca. 4 m höher als das Ufer des Märzenbaches. Die historische Stadtmauer verläuft auf Höhe der St. Blasius-Kirche ca. 15 m, weiter südlich bis 25 m über dem Ufer des Märzenbaches.

2.2.2 Vegetation

Das Planungsvorhaben berührt den innerörtlichen Grünzug „Afraberg / Heigele“, der in seiner Bedeutung für die Freiraumqualität der Kaufbeurer Innenstadt kaum hoch genug einzuschätzen ist. Die am Ostrand in das Planungsgebiet hineinragenden Hangkanten sind sowohl hinsichtlich des Landschaftsbilds als auch der Stadtökologie Bestandteil dieses Grünzugs. Zentral durch das Planungsgebiet verläuft der Märzenbach im letzten offenen Fließabschnitt vor der Verrohrung. Im Jahr 2020 wurde in Zusammenhang mit dem Rahmenkonzept für die geplante Bebauung eine Bestandsaufnahme gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) durchgeführt. Diese wurde am 26.06.2024 aktualisiert und ergänzt.

Zusammenfassend lässt sich der Grünbestand folgendermaßen beschreiben:

- Nördliches Plangebiet:
Vergleichsweise strukturreiche Privatgärten mit älterem Strauchbestand und Bäumen junger bis mittlerer Altersstruktur, Ruderalfur, Rasen- und Wiesenflächen, Kiesfläche
- Mittleres Plangebiet:
Brachgefallene Wiesenvegetation ohne Bewirtschaftung und Pflege mit vereinzeltem jungen Gehölzaufwuchs
- Südliches Planungsgebiet:
Mosaik unterschiedlicher Vegetationsbestände: brachgefallene Wiesenvegetation, vegetationsarme Ruderalfuren, dichte artenarme Ruderalfuren, artenreiche Ruderalfuren und Hochstaudenfluren mit verstreutem jungen Gehölzbewuchs und einem kleinen Apfelbaum
- Östliches Planungsgebiet (ehemaliger Minigolfplatz):
Strukturreicher Privatgarten mit einigen älteren Obstbäumen und weiteren Gehölzen
- Märzenbach:
Ufervegetation vorherrschend aus Grasbewuchs bzw. mäßig artenreicher Staudenflur, eingestreut sind durchgehend Mädesüß und lokal Schilf; Gewässervegetation wird dominiert vom flutenden Hahnenfuß, im nördlichen Abschnitt Ufergehölze;
- Südlicher und südöstlicher Randbereich:
Biotoptaktierte Altbäume mit Strauchunterwuchs

2.3 Geologie, Baugrund, Altlasten und Hydrologie

2.3.1 Geologie, Baugrund, Altlasten

Das Untersuchungsgebiet liegt in der glazial geprägten Landschaft des Voralpenlandes. Der tiefere Untergrund besteht aus feinkörnigen Sedimenten der tertiären Molasse (Mergel- und Sandfazies). Die Molasseböden werden im Untersuchungsbereich von fluviatilen Sedimenten (Talkiese und Tallehme) eines ehemaligen Bachlaufes überlagert.

Lokal entstanden in kleinräumigen Stillwasserbereichen Moorflächen mit Anmoorböden.

Die Bodenschichtung stellt sich wie folgt dar:

- **Auffüllungen:** Sie liegen im Bereich der Brachfläche im oberen Geländebereich zwischen 0,00 m bis in Teilbereichen 1,80 m unter der Geländeoberkante, resultieren z.T. aus einer ehemaligen Bebauung. Ein nur rudimentär erhaltender Oberboden schließt die Schichtung nach oben hin ab.

Die flächig vorkommenden Auffüllungen sind sehr heterogen. Es kommen immer wieder Bauschuttreste in unterschiedlichen Anteilen, sowie Holz- und Schlackerreste vor. Die heterogenen Auffüllungen sind zur Gründung von Bauwerken nicht geeignet. Die Voruntersuchung von neun Einzelproben der Auffüllungen ergab Einstufungen – entsprechend der heterogenen Zusammensetzung - in die Kategorien Z0 bis >Z2 nach dem bayer. Verfüll-Leitfaden (Eckpunktepapier).

- **Tallehme mit Anmoorlagen:** Sie liegen unterhalb der Auffüllungen sind sehr frost- und nässeempfindlich. Bei Zutritt von Wasser (z. B. durch Niederschläge, Schicht- / Grundwasser) weicht ein freigelegter Boden sehr schnell auf und verliert zusätzlich an Tragfähigkeit und Konsistenz. Die Tallehme und die Anmoorschichten sind als sehr gering bis nicht tragfähig einzustufen, da sie durch Lasteinwirkungen hohe Sofortsetzungen und durch weitere Zersetzungssprozesse der organischen Bestandteile Langzeitsetzungen hervorrufen. Die Tallehme können in statisch nicht relevanten Bereichen zur Geländeangleichung oder in Verfüllmaßnahmen verwendet werden. Die Voruntersuchung von vier Mischproben ergab Einstufungen in die Kategorien Z1.1 nach dem bayer. Verfüll-Leitfaden (Eckpunktepapier).
- **Talkiese:** Sie liegen unter den Tallehmen und Anmoorlagen, sind nur mäßig tragfähig und zum Abtrag von hohen Gebäudelasten nicht geeignet. Es handelt sich um grundwasserführende Kiese, die vor einem Einbau zur Entwässerung zwischengelagert werden müssen. Trotz dieser Maßnahme kann der Kies nur mittels eines Kalk-Zement-Mischbindemittels so aufbereitet werden, dass er als Baustoff in statisch beanspruchten Bereichen (z. B. Teilbodenersatzkörper, Bauwerkshinterfüllung etc.) verwendet werden kann.
- **Molasse (Sand- und Mergelfazies):** Die Tragfähigkeit des Sandes ist – im Zusammenhang mit dem darin vorkommenden Grundwasser - als mäßig einzustufen. Die halbfesten bis festen Mergel sind als hoch tragfähig zu bezeichnen. Sind die Molassesande wassergesättigt, können sie sich bei einem Aushub bzw. Anschnitt verflüssigen. Bei einer mechanischen Einwirkung kann eine sog. Liquefaktion einsetzen (kurzzeitige Verflüssigung des Bodens bei Bewegung). An den Molasseböden wurden keine umwelttechnischen Voruntersuchungen ausgeführt

Entsprechend der Karte „Frosteinwirkungszonen Deutschland“ der Bundesanstalt für Straßenbau (BAST) liegt das Untersuchungsareal im Grenzbereich der Frosteinwirkungszonen II und III. Es wird empfohlen, die Frosteinwirkungszone III anzunehmen (Frosttiefe 1,2 m). Kaufbeuren in Bayern gehört, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zur keiner Erdbebenzone.

2.3.2 Überschwemmungsgebiet und Oberflächenabfluss

Etwa mittig im Plangebiet verläuft von Süd nach Nord der Märzenbach (Gew. III). Oberirdisch ist ein reguliertes Mittelwassergerinne des Märzenbachs sichtbar, dass auf eine Hochwasserverrohrung DN 1700 aufgesattelt ist. Das Plangebiet ist nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens am Weidachgraben („HRB-Weidachgraben“) bis zu einem Bemessungshochwasser [hundertjährliches Hochwasser (HQ100)] des Weidachgrabens vor Überschwemmungen 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 (Plangebiet) 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 zu berücksichtigen und ggf. von Bebauung freizuhalten, sofern nicht andere Maßnahmen einer Bebauung Schutz bieten, ohne die Fließwege in andere zu schützende Flächen abzuleiten. Des Weiteren empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt, 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 wird dringend empfohlen, den Lastfall HQ-extrem (Überlastfall am HRB Weidachgraben) zu betrachten, um ggf. notwendige Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. (vgl. Kapitel 4.3)

2.3.3 Grundwasser

Durch das geplante Bauvorhaben „Blasiusblick“ wird in das Grundwasser eingegriffen werden. Bei nahe 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 auf die Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs bei einem Aushub der Tallehme (z.B. Kanalbau, Fundamentarbeiten, Baugruben, etc.) hingewiesen.

Das Grundwasser wird bei Baumaßnahmen, die bis zu den Talkiesen oder Molassesanden reichen, freigelegt. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt in der Grundwasserrinne von Süden nach Norden. Als „Grundwasserstauer“ fungieren die sehr gering durchlässigen Molassemergel, die in Tiefen zwischen ca. 4 m und 5 m u. Geländeoberkante (GOK) liegen. Es liegen keine Langzeitdaten zum Grundwasserschwankungsbereich vor. Es ist mit einer Grundwasserspiegelschwankung von bis zu 1,0 m zu rechnen. Zudem wird empfohlen, den Bemessungswasserstand auf die Geländeoberkante anzusetzen, da durch das Baugebiet ein Gerinne verläuft (Wasserspiegel Mitte Baugebiet = 684.94 m ü. NN.). Von temporären Überschwemmungen bei Starkniederschlägen ist daher auszugehen. Die Auffüllungen, die Tallehme und die Anmoore können temporär Schichtenwässer führen.

2.3.4 Entwässerung

Der Untergrund des Baugeländes ist nicht sickerfähig, so dass eine Niederschlagswasser-versickerung ausscheidet.

Bei Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f < 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ ist eine Regenwasserbewirtschaftung über eine Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen über ein Retentionsbecken abzuleiten sind.

Vorgesehene Sickerversuche wurden nicht ausgeführt, da die Talkiese gänzlich wassererfüllt waren und zum größten Teil Druckwasserspiegel vorlagen. Eine Versickerung ist in diesem Fall nicht möglich.

Nähere Angaben insbesondere auch zu den Gründungsempfehlungen, Baugruben- und Leitungsbau, sowie zur Versickerung von Regenwasser sind dem Umwelt- und geotechnischen Bericht des Büros fm Geotechnik GbR, Amtzell vom 10.6.2020 zu entnehmen.

2.3.5 Altlasten

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.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Stadt Kaufbeuren in der Region 16 (Region Allgäu) und wird dort als Oberzentrum eingeordnet. Das Stadtgebiet und auch einige der Gemeinden im direkten Umfeld werden als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ charakterisiert.

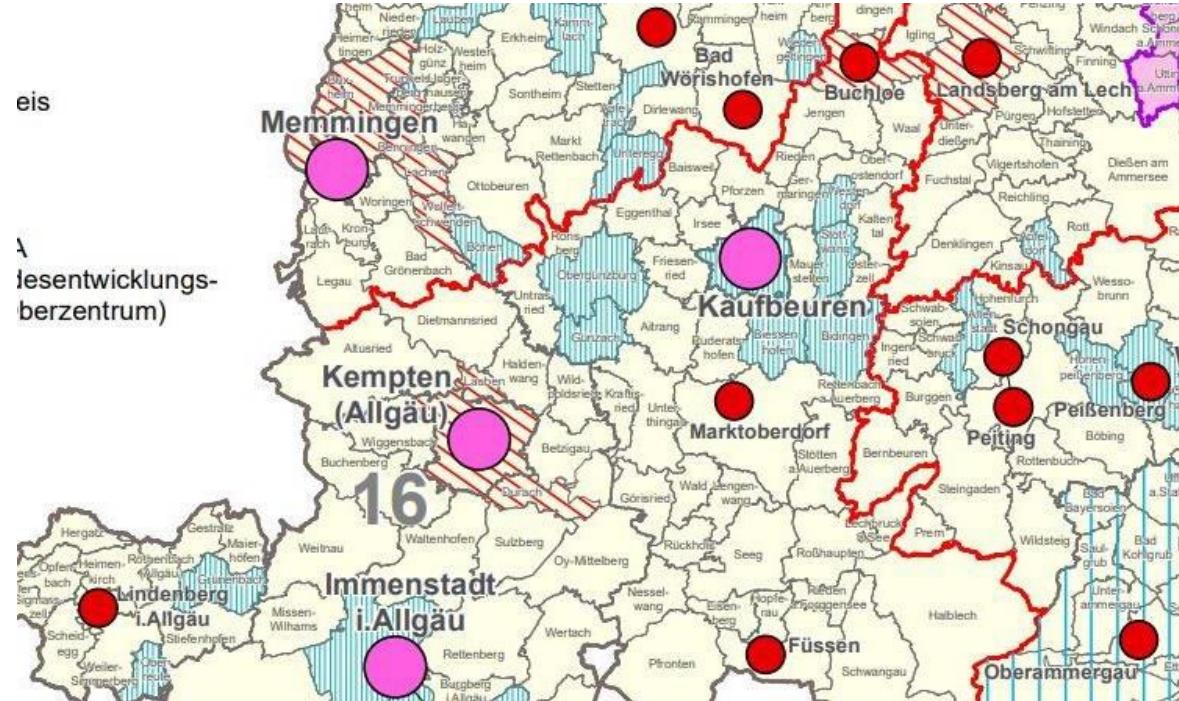


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Zusammenfassend sind in diesem Programm folgende Ziele bzw. Grundsätze festgelegt:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilläumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Ressourcen schonen

- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

- (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.
- (G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden

Demographischer Wandel

Räumlichen Auswirkungen begegnen

- (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilläume sollen geschaffen werden.
- (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilläumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Klimawandel

Anpassung an den Klimawandel

- (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden:

- (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden:

Raumstruktur

Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume

(G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen
- sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

• (G) Der nicht motorisierte Verkehr soll durch Ausweitung und Aufwertung des Rad- und Fußwegenetzes

gestärkt werden. Das überörtliche Radwegenetz soll unter Berücksichtigung der Verbindungsfunktion für den Alltags- und Freizeitverkehr ausgebaut werden.

Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

Freiraumstruktur

Natur und Landschaft

Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- (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.

Fazit:

Die mit dem Vorhaben beabsichtigte Errichtung von zentrumsnahen Wohnungen erfolgt im engen räumlichen Zusammenhang mit den Siedlungsflächen, die vormals brachgefallen sind. Das Vorhaben gebietet schließlich unmittelbar an bereits bebaute und entsprechend genutzte Flächen des Siedlungsgefüges der Stadt Kaufbeuren an. Die geschützten Biotope werden erhalten und zu einer langfristigen, weiteren Entwicklung festgesetzt. Mit der Renaturierung des Märzenbachs, der Nachpflanzung der zu fällenden Bäume im Verhältnis 2:1, einer guten Durchgrünung der wohnungsnahen Freiflächen und den festgesetzten Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen entspricht die Planung den Anforderungen an eine nachhaltige Raumentwicklung. Die Überlagerung der Flächen mit verschiedenen Funktionen entspricht dem Erfordernis eines ressourcenschonenden Umgangs in Bezug auf den Flächenverbrauch.

Die geplante Neuordnung und Entwicklung des Geländes trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) angemessen Rechnung. Landesplanerische bzw. Belange stehen diesem Vorhaben demnach nicht entgegen.

3.1.2 Regionalplan Allgäu (Region 16)

Im Regionalplan Allgäu (Region 16) wird die Stadt Kaufbeuren als mögliches Oberzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum eingestuft. Annähernd von Süd nach Nord verläuft die überregional bedeutende Entwicklungsachse Marktoberdorf – Kaufbeuren – Buchloe durch das Stadtgebiet.

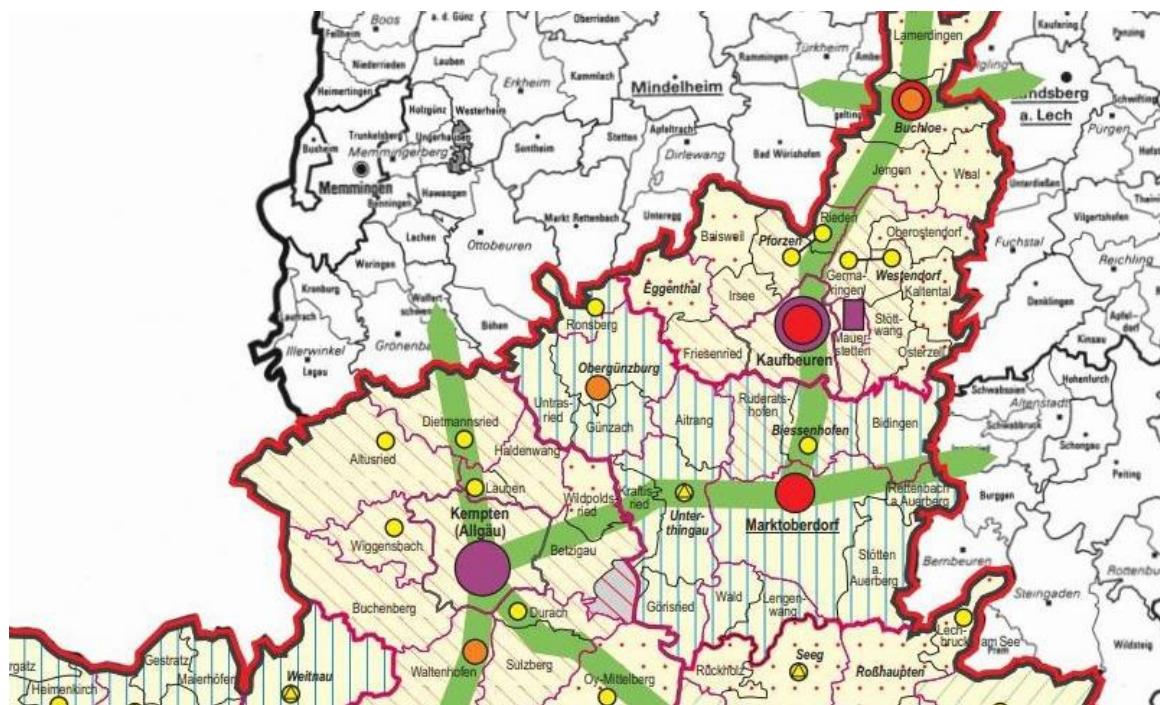


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (Region 16)

Zusammenfassend sind folgende Ziele bzw. Grundsätze formuliert:

Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze

Grundsatz Teil A-I-1 formuliert, dass anzustreben ist, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.

Grundsatz Teil A-II-2.1 formuliert, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft zu erhalten sind und soweit möglich vernetzt werden.

Die geplante, vergleichsweise geringflächige Inanspruchnahme von siedlungsnaher Landschaft führt nicht zu einem erheblichen Verlust von Lebensräumen. Die bestehenden Biotope KF-1153-01 und KF-1153-011 in Verbindung mit KF-1150-011 werden von der Maßnahme nur geringfügig reduziert (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Dipl.-Biologe P. Harsch, Anlage 1).

Die Errichtung von zentrumsnahem Wohnraum steigert die Attraktivität der Region für alle Altersgruppen. Dies trägt zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei.

Teil B – Fachliche Ziel und Grundsätze

Grundsatz Teil B-V-1.1 formuliert, dass dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen ist.

Ziel Teil B-V-1.2 formuliert, dass in der Regel eine organische Entwicklung stattfinden soll. In zentralen Orten eine über die organische Entwicklung hinausgehende Entwicklung zulässig ist.

Ziel Teil B-V-1.3 formuliert, dass insbesondere einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden soll.

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

Einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden soll. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Grundsatz Teil B-V-1.3 formuliert, dass die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten ist.

Fazit:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan dient der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung im baulich gewachsenen Innenbereich. Teilweise werden jedoch Flächen in Anspruch genommen, die bisher als freizuhalten galten. Die getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Höhenniveau und die Kubaturen der umliegenden Baustrukturen weitgehend aufgenommen und die geplante Neuordnung möglichst verträglich in den Siedlungsraum der Stadt Kaufbeuren, in die umgebenden landschaftlichen Strukturen und in die denkmalschützerischen Erfordernisse integriert werden und zugleich ein möglichst hohes Maß an Wohnraum geschaffen werden kann.

Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) -Fortschreibung des Teilstücks B I 3 "Wasserwirtschaft"

Die Fortschreibung des Teilstücks B I 3 "Wasserwirtschaft" formuliert die nachfolgend genannten und zusammengefassten Grundsätze:

3.2 Gewässerschutz:

3.2.1 Schutz des Grundwassers

Das Kapitel formuliert den Grundsatz, dass bei risikobehafteten Vorhaben der Grundwasserschutz frühzeitig berücksichtigt werden, die Resilienz von Gewässern in Anbetracht der Auswirkungen des Klimawandels durch geeignete Maßnahmen gesteigert, die natürliche Eigenentwicklung von Fließgewässern verbessert, die Abflussverhältnisse erhalten und der natürliche Rückhalt von Bachauen erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll.

Fazit:

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich nicht um ein – für das Grundwasser risikoreiches Vorhaben. Grundwasserschutz wird berücksichtigt. Der Eingriff durch Verzicht auf unterirdische Bauten, sowie versickerungsfähige Beläge soweit wie möglich minimiert. Zudem gibt es eine Festsetzung zur Pflicht der Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung für den Fall der Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m².

3.2.2 Schutz der oberirdischen Gewässer

Hinsichtlich des Schutzes oberirdischer Gewässer wird formuliert, dass die Resilienz der Gewässer gesteigert und natürliche Ufer erhalten und verbessert werden sollen.

Fazit:

Bei dem Märzenbach im Bereich des Plangebietes handelt es sich nicht um ein natürliches Fließgewässer, sondern um ein reguliertes, oberirdisches Mittelwassergerinne, das auf eine Hochwasserrohrung DN 1700 aufgesattelt ist. Dieses wird im Rahmen der Baumaßnahme renaturiert. Damit verbessert sich der Zustand oberirdischen Teils des Baches wesentlich.

3.3 Wasserversorgung

In Bezug auf die Wasserversorgung wird auf das Kapitel 5.10.1 verwiesen

3.4 Hochwasserschutz und alpine Naturgefahren

3.4.1 (G) und 3.4.2.1 8G) Hier wird formuliert, dass Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände vermieden werden sollen. Siedlungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und bei neuen Siedlungen, die nicht außerhalb errichtet werden können, soll der Gefährdung Rechnung getragen und die Risiken berücksichtigt werden. In stark verdichteten Siedlungsbereichen soll zur Überflutungsvorsorge bei Hochwasser- und Starkregenereignissen auf eine hochwasserangepasste Flächengestaltung – auch Mehrfachnutzung – hingewirkt werden.

Fazit:

Es wurden umfangreiche Untersuchungen hinsichtlich Hochwasser-, Starkregenereignisse und des Grundwassers durchgeführt und geeignete Maßnahmen daraus abgeleitet und berücksichtigt. Nähere Einzelheiten können dem Kapitel 4.3 und den Gutachten entnommen werden.

2 Freizeitwohngemeinschaften und Campingplätze

2.3 (Z) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigen genutzter Freizeitwohngemeinschaften (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

Fazit:

Das geplante Baukonzept sieht die Herstellung von dringend benötigtem Wohnraum vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt damit die Vorgaben des Regionalplanes 16.

3.2 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung / Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz

3.2.1 Städtebauliches Leitbild zur Wohnbauentwicklung

Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept definiert das im Juni 2022 beschlossene städtebauliche Leitbild die Stadtentwicklungspolitik und richtet sie an den Erfordernissen einer wachsenden Stadt aus.

Kaufbeuren strebt gemäß dem Leitbild eine verstärkte Urbanisierung der zentrennahen Bereiche durch höhere städtebauliche Dichten, eine breite Nutzungsvielfalt und möglichst kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Versorgungseinrichtungen sowie sozialer und kultureller Infrastruktur an. Zudem sollen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte entwickelt werden. Für Neubauten sind möglichst flächen sparende Bautypologien hoher planerischer Qualität zu wählen.

Parallel zur verdichteten Bebauung wird im Leitbild besonderer Wert auf attraktive Freiräume, qualitätvolle öffentliche Räume und eine leistungsfähige grüne Infrastruktur gelegt.

3.2.3 Grundsatzbeschluss zum Klimaschutz

Mit dem 2022 gefassten Grundsatzbeschluss der Stadt Kaufbeuren bezüglich des Klimaschutzes durch CO2-Einsparung will die Stadt Kaufbeuren ihre kommunalen Handlungsmöglichkeiten nutzen, um zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Zur Erreichung der klimapolitischen Ziele sollen bei städtischen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit berücksichtigt und wenn immer möglich Maßnahmen ergriffen werden, die den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaufbeuren vom 04.10.1984, welcher unter Berücksichtigung der beschlossenen und genehmigten Änderungen auf digitaler Basis vom 16.07.1998 umgestellt und im Juni 2023 aktualisiert wurde, ist für das Planungsgebiet im westlichen und nördlichen Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der östliche Teil des Plangebiets ist als Grünfläche ausgewiesen.

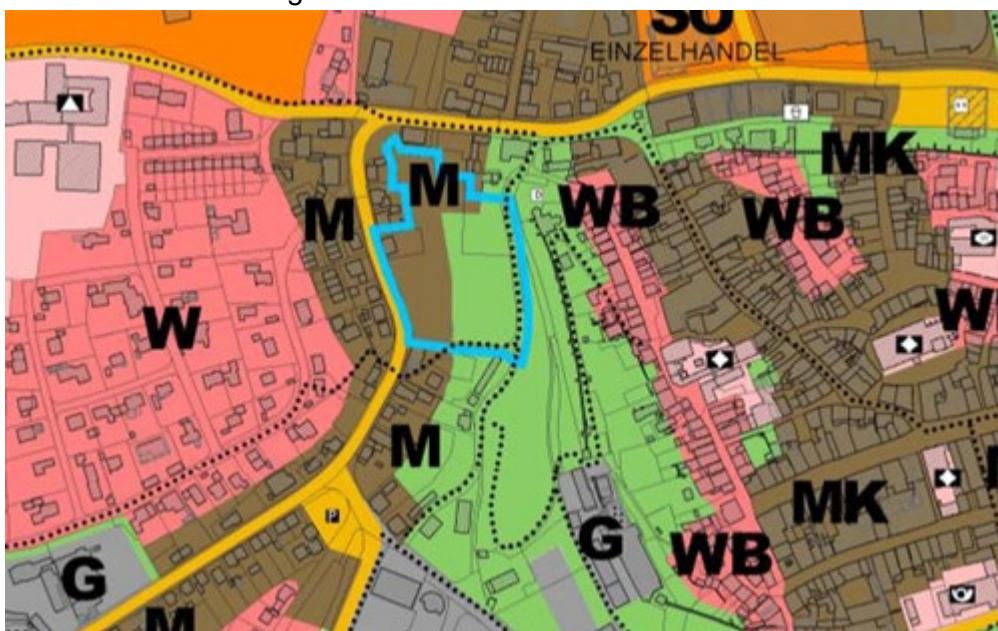


Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Kaufbeuren

3.3.2 Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit einem Landschaftsplan als eigenständigem Planteil mit dazu gehörigem Erläuterungsbericht ergänzt, welcher seit 20.04.2006 wirksam ist.

Folgende Ziele sind im Landschaftsplan für das Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff formuliert:

Im Randbereich des Planungsgebietes sind Bäume /Grünbestand ausgewiesen. Darüber hinaus gibt es keine Ausweisungen im Geltungsbereich des Plangebietes.

Der im Osten direkt angrenzende Hang zur Stadtmauer ist als geplantes Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG dargestellt.

Südlich des Plangebietes, zw. Apfeltranger Straße und Kronenberg, ist der Talraum des Märzenbaches als Kaltluftschneise ausgewiesen.

Es kann angenommen werden, dass das Märzenbachtal auch im weiteren Verlauf, wie z.B. innerhalb des Planungsgebiets, Kaltluft in das Stadtgebiet transportiert.

Das offene Gerinne des Märzenbaches endet am nördlichen Rand des Planungsgebiets und verläuft von da an ausschließlich verrohrt.

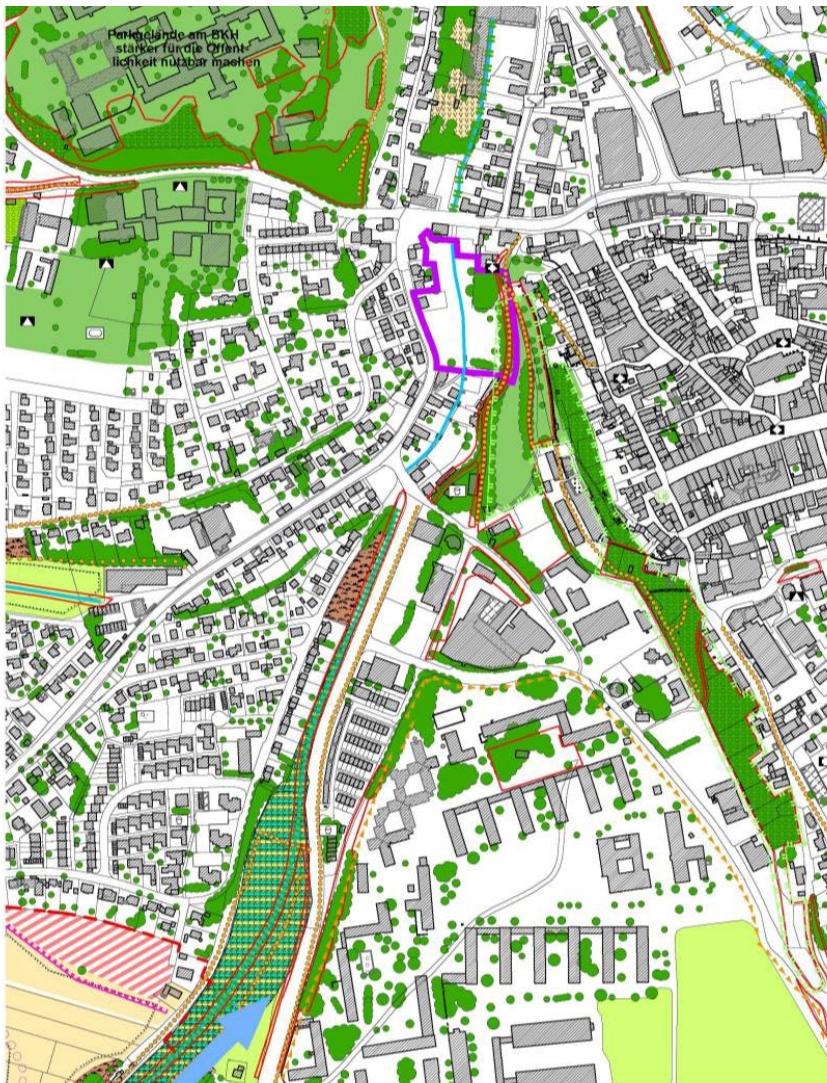


Abb. 2 Auszug Landschaftsplan Stadt Kaufbeuren

Die geänderten Nutzungen werden im Flächennutzungs- und Landschaftsplan parallel zur Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB berichtet.

3.4 Baulückenkataster / potenzielle Bauflächen

Baulückenkataster

Der Baulückenkataster beinhaltet unbebaute Grundstücke, welche sofort oder kurzfristig bebaubar sind.

Kataster potenzieller Bauflächen

Dieser Kataster beinhaltet die potenziell (möglichen) geeigneten Wohnbau- und Gewerbegebäuden. Dabei erfolgt die Standortsuche mit der Zielvorgabe, den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten. Der Außenbereich und die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge bleiben im Zusammenhang erhalten und Flächenpotenziale werden vorrangig im Siedlungsbereich oder im Bereich eindeutig abgrenzbarer Siedlungsabrandungen genutzt.

3.5 Geltendes Baurecht

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige vergleichbare städtebauliche Satzung besteht für das Änderungsgebiet bislang nicht.

Für die geplante Neuordnung des Areals besteht bislang noch kein Baurecht.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befindet sich im s.g. Außenbereich im Innenbereich entsprechen § 35 BauGB.

Die Baulücke, die sich unmittelbar an der Kemptener Straße befindet ist dem unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zu zuordnen.

3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler. Auch sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Plangebiet befinden sich jedoch die nachfolgend genannten 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 hatte. Die Spuren dieser Nutzung können sich unterhalb der, in den geotechnischen Aufschlüssen erkennbaren Auffüllungen erhalten haben. Wegen der siedlungstopographischen Lage sind daher in diesem Bereich Bodendenkmäler des Mittelalters und der frühen Neuzeit zu vermuten.

- Östlich, oberhalb des Planungsgebiets befindet sich die Stadtbefestigung (Denkmal-Nr. D-7-62-000-1, Listentext: „*Stadtbefestigung, um 1200 angelegt, um 1420 Verstärkung, gleichzeitig wohl Bau der Stadttürme, weitere Ausbauten im 14./15. Jh., aus dieser Zeit wohl die ehem. Tore, nach 1803 Niederlegung der Tore und des größten Teils der Türme und Mauern im Süden, Norden und Osten; Befestigungsmauer, in Teilen in den Wohnhausbau integriert; die ehem. Zinnen der Tuffsteinmauer mit Ziegelsteinen vermauert: Erhaltene Teilstücke des Nordzugs, in großen Teilen mit Wehrgang erhalten, zwischen Unter dem Berg 23 und Spitaltor entlang der Grundstücke.*

Neue Gasse, Alleeweg, Ledergasse und Josef-Landes-Straße, erhaltene Teilstücke des Südzugs, weitgehend verbaut und ohne Wehrgang, entlang der Grundstücke Am Graben, Ringweg, Ludwigstraße, Innere Buchleuthenstraße, Kappeneck und Afraberg, erhaltene

Teilstücke des Westzugs, angrenzend an Afraberg 7 sowie geschlossen und in voller, ursprünglicher Höhe mit Wehrgang erhalten zwischen Fünfknopfturm und Blasiuskirche;

➤ Befestigungstürme der Stadtmauer:

- Sog. Gerberturm, „*fünfgeschossiger, vierseitiger Massivbau mit Rhombendach und teils gestuften Dreiecksgiebeln, 14./15. Jh.*“
- sog. Sywollenturm, „*sechsgeschossiger Rundturm, 14./15. Jh., Obergeschoss mit Kegeldach und Quaderung wohl 2. Hälfte 16. Jh.*“
- sog. Hexen- oder Spießturm, „*niedriger, vierseitiger Massivbau mit Zeltdach, um 1420, ehem. um ein Geschoss höher*“
- sog. Fünfknopfturm, „*sechsgeschossiger, vierseitiger Massivbau mit Zeltdach und polygonalen Scharwachttürmchen mit Zeltdächern an den Ecken, an der östlichen Seite größer, ehem. offener Spitzbogen, um 1420*“;
- sog. Blasiusturm, „*fünfgeschossiger Rundturm mit unverputztem Ziegelmauerwerk, Kegeldach und Rundbogenfries, mit der kath. Kapelle St. Blasius durch einen kurzen, zweigeschossigen Übergang verbunden, wohl um 1420.*“
- sowie die als landschaftsprägendes Baudenkmal erfasste Blasiuskirche mit ehem. Wehrturm (Denkmal-Nr. D-7-62-000-45, Listentext: „*Kath. Kapelle St. Blasius, spätgotische Anlage, dreischiffige Halle bez. 1484, über Teilen der Vorgängerbauten des 11./12. und frühen 14. Jh. errichtet, Erneuerung des kurzen, fünfseitig geschlossenen Chors von Mittelschiffsbreite bez. 1436, Langhaus und Chor mit Strebepfeilern, unter der Traufe Kleeblattbogenfries, die Westfront auf der Stadtmauer aufsitzend, der Wehrgang in die Kirche ein-bezogen; mit Ausstattung.*“).
- Ebenso befinden sich östlich und oberhalb des Planungsgebiets das Ensemble der Altstadt (Denkmal-Nr. E-7-62-000-1) und die Bodendenkmäler Stadtbefestigung (Denkmal-Nr. D-7-8129-0082, Listentext: „*Spätmittelalterliche Stadtbefestigung von Kaufbeuren*“), Blasiuskirche (Denkmal-Nr. D-7-8129-0083, Listentext: „*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Blasius*“) und Altstadt (Denkmal-Nr. D-7-8129-0081, Listentext: „*Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Altstadt von Kaufbeuren*“).

3.7 Schutzgebiete / -objekte sowie Arten- und Biotopschutz

3.7.1 Biotope:

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches des Plangebietes befinden sich die nachfolgend genannten amtlich kartierten Biotope:

Innerhalb des Planumgriffs:

- KF-1153-011 - Baumhecke, z. T. mit sehr lückigem Bestandsaufbau; Artenzusammensetzung: Esche, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder mit Beimengung von Bergulme, Berg- und Spitzahorn, Ziersträucher; Schutz gemäß § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG;

Die formelle Umgrenzung des Biotops weicht wesentlich von der tatsächlichen Bestandssituation ab. Das Biotop ist in Realität wesentlich schmäler (D& H 2023)

- KF-1151-001 - Baumreihe aus Alteschen, 100 Jahre alt mit Stammdurchmessern von bis zu 1,2 m, reich an Höhlen, Flechten, Moosen; wertvolle Biotopbäume, z. T. durch Eschentreibsterben geschädigt, Ersatzpflanzungen mit Eschen, Berg- und Spitzahornen; Schutz gemäß § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG

Im unmittelbaren räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich die nachfolgend aufgeführten amtlich kartierten Biotope:

- KF-1153-014 - Zwei prächtige Rotbuchen, 150 - 200 Jahre alt mit Stammdurchmessern von 0,9 und 1,2 m; relativ vital mit Totholz; Schutz gemäß § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG; der Kronen- und Wurzelbereich reicht in den Geltungsbereich hinein.

- KF-1153-012 - Gewöhnliche Rosskastanie, ca. 80 Jahre alt mit Stammdurchmesser von 0,75 m
- KF-1153-013 - Hainbuche; *der Baum ist nicht mehr vorhanden!*

3.7.2 geschützte Arten

Vögel

Es wurden 21 Brutvögel (7 mögliche und 14 sichere) sowie 16 Nahrungsgäste und somit 37 Vogelarten nachgewiesen. Darunter waren keine sehr seltenen oder besonders schützenswerten Arten. Stieglitz und der Haussperling weisen einen ungünstigen Erhaltungszustand auf.

Fledermäuse

Es wurden verschiedene Arten nachgewiesen: Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus

Das Planungsgebiet wurde intensiv vom Großen Abendsegler zur Jagd genutzt. Quartiere wurden nicht nachgewiesen.

Es wurden zudem jeweils Einzelexemplare der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus bei der Jagd innerhalb des Planumgriffs nachgewiesen. Quartiere bzw. Wochenstuben wurden nicht festgestellt.

Zauneidechse

Trotz mehrfacher Begehungen wurde nur ein Exemplar einer Zauneidechse entdeckt. Es wird vermutet, dass dies an fehlenden Habitatbausteinen liegt. Das Fehlen von grabbarem Substrat zur Eiablage, 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. Zwischenzeitlich ist der Verbrachungsgrad weiter fortgeschritten.

weitere besonders geschützte Arten

- Lurche: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Fische: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Libellen: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Käfer: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Tagfalter: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Nachtfalter: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Heuschrecken: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Schnecken: keine Vorkommen saP-relevanter Arten
- Muscheln: keine Vorkommen saP-relevanter Arten

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) und keine Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden.

Der im Osten direkt angrenzende Hang zur Stadtmauer (s.g. Heigele) ist im Landschaftsplan als geplanter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG dargestellt.

Es sind keine Vorkommen saP-relevanter Arten vorhanden.

3.8 Wasserrecht

Jegliche Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Planungsgebietes bedürfen bis zur Herstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Weidachgraben unabhängig des Bauleitplanverfahrens und sonstiger baurechtlicher Genehmigungsverfahren einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

Grundsätzlich ist eine Einleitung in den Mischwasserkanal mit der Kläranlage Kaufbeuren abzustimmen (Entwässerungssatzung).

4. Ziel, Plankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von zentrumnahem und bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Im Zeitraum vom 20.08.2021 bis 03.04.2022 wurde hierfür ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Erste Preisträger, das Büro Benkert Schäfer, Architekten Partnerschaft mbB, München zusammen mit dem Büro GTL Michael Triebswetter Landschaftsarchitekten, wurde mit der weiteren Objektplanung beauftragt.

Ergebnis des Wettbewerbs ist die Anordnung von abgewinkelten, gleichartig gestalteten Wohnblöcken mit unterschiedlicher Orientierung innerhalb einer Gemeinschaftsgrünanlage.

Entlang der Kemptener Straße wird die Morphologie der kleinteiligen, offenen Bebauung in Körnung und Maßstab weitergeführt und die vorhandene Struktur ergänzt. Zwischen den Baukörpern wird eine Gemeinschaftsgrünanlage mit einem Wegenetz, einem Spielplatz und einem Quartiersplatz geschaffen. Zudem soll es Angebote für gemeinsamen Gärtnern geben. Im östlichen Plangebiet, welches aus Gründen des Denkmalschutzes in der hier vorliegenden, fortgeschriebenen Planung von Wohnbebauung freigehalten wird, wird der ruhende Verkehr in Form offener Stellplätze untergebracht. Die Freianlagen innerhalb der bebauten Flächen sind (für motorisierten Verkehr) verkehrsfrei konzipiert, gewährleisten jedoch erforderliche Anfahrten der Feuerwehr, der Rettungsdienste und z. B. Umzugswagen. Auf Grund der Nähe zur Innenstadt (ca. 350 Meter Luftlinie) eignet sich das Areal gut zur Förderung nichtmotorisierter Verkehrsmittel. Daher wird ein hoher Anteil von Fahrradabstellmöglichkeiten angeboten. Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls sehr gut. Die Grünfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 793/3 (ehem. Minigolf) ist nicht Teil des Wohnbauprojektes. Auf Wunsch des Grundstückseigentümers und aus denkmalfachlicher Sicht wird diese Fläche von Bebauung freigehalten und als Grünfläche erhalten (siehe Planzeichnung).

Mit der hier vorliegenden Planänderung wird wesentlichen Bedenken der Oberen Denkmalschutzbörde entsprochen, die Bebauung der bisher unbebauten historischen Freifläche im östlichen Teil der Fl.Nr. 790 als topografisch bewusst angelegter Bestandteil der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage unmittelbar vor dem Stadtmauerring, auf Grund der hohen Bedeutung für den Denkmalschutz zu reduzieren. 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.

4.2 Landschaftsplanerisches Konzept - Freiflächen

Das landschaftsplanerische Konzept sieht neben der Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthalts- und Erholungsqualität, eine angemessene Durchgrünung des gesamten Umgriffs unter Berücksichtigung der sensiblen Lage des Geltungsbereiches am Rande der Altstadt vor. Hervorzuheben sind insbesondere zudem der westexponierte Hangbereich (Afraberg), der sich durch markante Großgrünbestände, Grünflächen und den in Richtung Süden führenden Grünzug charakterisiert und der eine hohe Bedeutung für die Naherholung der Kaufbeurer Bevölkerung darstellt.

Weiterhin sind die beiden Baudenkmäler „Katholische Kapelle St. Blasius“ und „Turm der Stadtbefestigung am Blasiusberg“ von hoher Bedeutung.

Das grünordnerische Konzept beruht auf drei wesentlichen Säulen:

1. Erhaltung und Entwicklung der für das Orts- und Stadtbild und die Ökologie wertgebenden Grünflächen und Grünstrukturen
2. Qualitätsvolle Durchgrünung des Wohngebietes
3. Ökologische und gestalterische Aufwertung des Märzenbaches.

Die Freiflächen östlich des Märzenbaches werden von einer mehrgeschossigen Bebauung freigehalten.

4.3 Konzepte Umgang mit Grundwasser, Überschwemmungsgebiet und Oberflächenabfluss,

4.3.1 Grundwasser

Es wurde ein ergänzendes Gutachten eingeholt, welches die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse untersucht (Hydraulisches Gutachten, Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, vom 29.04.2024). In diesem wurden die Auswirkungen der einzelnen Eingriffe auf das Grundwasser mit Hilfe von analytischen Berechnungsverfahren abgeschätzt. Um zudem mögliche Wechselwirkungen zu erfassen, wurden die Veränderungen der Grundwasserströmung durch das Bauvorhaben mit einem numerischen Grundwassерmodell 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.

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

4.3.1 Überschwemmungsgebiet

Der Bebauungsplan Blasiusblick liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet des Märzenbaches, solange der Hochwasserschutz für Oberbeuren noch nicht vollständig hergestellt ist.

Die Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens am Weidachgraben wurde inzwischen als Teilmaßnahme abgeschlossen und kann somit für die Berechnung als Istzustand berücksichtigt werden.

Im Rahmen der hydraulischen Untersuchung, Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, vom 25.10.2024 wurde geprüft, ob nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens noch ein faktisches Überschwemmungsgebiet im Baugebiet besteht. Dazu wurden die Lastfälle HQ Extrem und HQ100 untersucht.

Mit den beiden vorliegenden hydraulischen Gutachten, Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, vom 29.04.2024 und 25.10.2024, wurden alle Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes, sowie der Unteren Wasserschutzbehörde untersucht.

- Ermittlung des maßgeblichen maximalen Wasserspiegels bei einem Starkregenereignis und Festsetzung der Rohfußbodenoberkante im EG in ausreichender Höhe über dem vorgenannten Wasserspiegel.
- 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.

Zusammenfassend stellen sich Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen wie folgt dar:

- HQ100:
Ein HQ100 ist ein Hochwasserabfluss, der statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Bei HQ100 entsteht die Gefahr vom Gewässer ausgehend durch einen Rückstau in die Gewässerverrohrung des Weidachgrabens, die dann zu einem Überstau der Leitung im Bereich der Kemptner Straße führt. Die Wasserfläche bleibt im Wesentlichen auf der Kemptner Straße und wird dort von der Straßenentwässerung aufgenommen. Betroffenheiten an Gebäuden sind keine festzustellen (s. 11b_56.1_Überschwgebietsermittlung HQ100_241019).
- HQ100+Klima:
Ein HQ100+ Klima ist ein Hochwasserabfluss, der statistisch gesehen einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird, plus einem Klimaänderungszuschlag von pauschal 15%. Ergänzende Maßnahmen am Einlauf des Märzenbach in die Gewässerverrohrung wurden im HWS-Konzept ermittelt und aufgrund des Bemessungsfalls HQ100+Klima erforderlich. Der Umfang wurde durch modifizierte Einläufe am Märzenbach berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit der Gewässerverrohrungen wurde komplett ausgeschöpft. Das HWS-Konzept sieht ergänzend eine Schutzmauer vor.
- HQ Extrem:
Unter einem HQ Extrem versteht man ein Hochwasserereignis, das rechnerisch in etwa einem eineinhalbfachen hundertjährlichen Hochwasserereignis entspricht. Ein HQ Extrem ist (statistisch gesehen) ein extremes, sehr seltenes Ereignis. Bei der Betrachtung des HQ Extrem (ebenfalls Gewässerereignis, 9h-Regen) ist die Verrohrung des Märzenbachs überlastet. Sowohl der Einlauf am Märzenbach als auch am Weidachgraben können den Abfluss nicht mehr vollständig aufnehmen (s. Anlage 11a_56.1_Überschwgebietsermittlung HQ-Extrem_241029). Im Modell berechnet ist ein Zustand am Baugebiet Blasiusblick, der noch die Geländeverhältnisse im Istzustand, aber bereits die verbesserten Einläufe vom Oberflächengewässer in die Verrohrung DN1700 berücksichtigt. Die geplanten Baukörper bzw. eventuell erforderliche Geländeanpassungen werden an dieser Abflusssituation grundsätzlich nichts ändern, da sie von der Aufnahmefähigkeit der Einläufe und der Geländegeometrie im Bereich des Überlaufens nach Norden bestimmt wird. Im Verlauf der DN800 aus dem Weidachgraben (Hochwasserschutzkonzept oberhalb Plangebiet) und der Einmündung in die Märzenbachverrohrung stellt sich jedoch der Überlastungsfall ein und es kommt zum Überstau. Grundsätzlich würde sich die Einstausituation im Bereich Blasiusblick aber nur wenig ändern, da der HQ Extrem-Abfluss die Leistungsfähigkeit der bestehenden Gewässerverrohrung (DN1700) des Märzenbachs im weiteren Verlauf übersteigt. Die Planung kann Gefahren bei einem HQ-Extrem nicht vollständig verhindern, stellt jedoch eine deutliche Verbesserung als bisher gegenüber Überflutungsgefahren dar. Um die Gebäude auch für diesen Extremfall zu schützen, wurden die Fertigfußböden entsprechend angehoben (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzungen § 5).

4.4 Umgang mit Natur- und Artenschutz

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) und keine Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG vorhanden.

Der im Osten direkt angrenzende Hang zur Stadtmauer (s.g. Heigele) ist im Landschaftsplan als geplanter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 12 BayNatSchG dargestellt.

4.4.1 Umweltprüfung:

Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann unter bestimmten Umständen abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Bebauungspläne nach §§13a Abs. 1 Nr. 1 handelt, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Das kann im Einzelfall zur Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen führen.

Die Durchführung der Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, Abs. 1, Nr. 1 handelt.

4.4.2 naturschutzrechtlicher Ausgleich

§18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sieht vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriftendes Baugesetzbuches zu entscheiden ist, wenn aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung selbst erfolgt nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB in der bauplansrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB, in der Regel als Teil des Umweltberichts (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem quantitativ oder qualitativ geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Das

Vermeidungsgebot zielt auf vermeidbare Umweltbeeinträchtigung der konkreten Planung ab, d.h. das gemeindliche Planungsziel als solches wird durch das Vermeidungsgebot nicht infrage gestellt. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Der Ausgleich zielt auf einen Ausgleich des Eingriffs ab, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

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. 2Nr. 1 BauGB). Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a durchgeführt. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Daher ist kein Ausgleich erforderlich. Das Vermeidungsgebot ist jedoch auch in diesen Fällen zu beachten.

4.4.3 Artenschutz

Artenschutz ist grundsätzlich im Rahmen der Abwägung als Belang im Sinne von § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB zu berücksichtigen. Artenschutzmaßnahmen sind frühzeitig in die Bauleitplanung zu integrieren, spezifische Anforderungen an die Maßnahmen und deren Wirksamkeit (Art, Lage und Umfang der Maßnahmen, Umsetzungszeitpunkt, Zeitpunkt bis zur Erreichung des Entwicklungsziels) sind zu beachten.

Nach Aussage des Umweltamtes lagen in 2020 keine artenschutzrechtlichen Fachdaten aus dem Geltungsbereich und dem direkten Umfeld vor. Insofern bestand ein Kenntnisdefizit, das sich auch auf planungsrelevante Arten(gruppen) erstreckte.

Um den Belangen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen, wurde 2020 eine „Relevanzprüfung“ durchgeführt. Dabei wurde die Möglichkeit einer Betroffenheit der saP-relevanten Artengruppen ausgehend von der Strukturausstattung im Planungsgebiet und dessen Umfeld (soweit von Vorhabenwirkungen potenziell betroffen oder in funktionalem Zusammenhang stehend) bewertet.

Eine zusätzliche Kontrolle der Bewertung wurde in 2024 erforderlich, da das Vorhaben bis dahin nicht umgesetzt wurde und sich durch die fortschreitende Sukzession ggf. Habitatsveränderungen ergeben haben (vgl. Artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Peter Harsch, Dipl.-Biologe, Waltenhofen, Juli 2020 & Juni 2024.)

Untersucht wurde das Plangebiet, sowie die ggf. betroffene Umgebung auf Vögel, Reptilien, sonstige Arten und den Gehölzbestand. (vgl. Kapitel 3.7; artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Relevanzprüfung Daurer & Hasse 2020 und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Daurer & Hasse 2024))
Zusammenfassende Darstellung der Betroffenheit:

Artengruppe	Vorkommen geschützter Arten	Auswirkungen durch die Maßnahme
Fledermäuse	in 2020 Nachweis von 3 Arten! Plangebiet wertvolles Jagdrevier und Flugroute, im Gebiet keine Wochenstube	Auswirkungen gegeben, wenn sich Barrierewirkungen ergeben bzw. Jagdhabitare nicht mehr genutzt werden können;
Kriechtiere	Vorkommen von Zauneidechse, allerdings in 2020 nur 1 Exemplar, in 2024 nur Nachweis einer Blindschleiche	Auswirkungen eher als gering einzustufen
Lurche	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Fische	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Libellen	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Käfer	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Tagfalter	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Nachtfalter	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Heuschrecken	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Schnecken	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Muscheln	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Vögel	Vorkommen saP-relevanter Arten (Brut-, Nahrungs- und Rasthabitat), allerdings hoher Anteil an Nahrungsgästen	Auswirkungen als gering bis mittel einzustufen
Pflanzen	keine Vorkommen saP-relevanter Arten	Auswirkungen nicht gegeben
Tab. 2: Zusammenfassung der Auswirkungen		

Das Gutachten fasst die Auswirkungen wie folgt zusammen:

„Wird, wie bereits planerisch dargestellt, die Gestaltung des Geländes umgesetzt, ist mit einer Verbesserung der Habitatbedingungen für Fledermäuse und Vögel zu rechnen. Wenn der mittig durch das Gelände verlaufende Graben dauerhaft Wasser führt, morphologisch gestaltet wird und bachbegleitenden Gehölze gepflanzt werden, ist von einer Aufwertung des Areals auszugehen. Von diesen Maßnahmen profitiert nicht nur die Vogelwelt, sondern auch weitere Tiergruppen wie z.B. die Fledermäuse. Zusätzlich sollte darüber nachgedacht werden, durch entsprechende Strukturelemente in den Freiflächen und Außenanlagen günstige Bedingungen für Reptilien zu schaffen.“ (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Daurer & Hasse, Juni 2024.)

Das Gutachten formuliert zudem die folgenden Vermeidungsmaßnahmen:

- Entfernen von Gehölzen Sperrfrist nach § 39 BNatSchG
- Baumschutzmaßnahmen
- Neu- und Ersatzpflanzung von Gehölzen
- Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel
- Außenanlage & Freiraum

Festsetzungen zum Versiegelungsgrad, zu extensiven Grünflächen (artenreichen, standorttypischen, autochthonen und neophytenfreien, Berücksichtigung Lebensraumansprüche von Reptilien

- Vermeidung von Gewässerverunreinigungen
- Begrenzungen der Bauarbeiten
keine Störung während der Hauptsangeszeit der Vögel. Damit Fledermäuse auf ihren Flügen nicht gestört werden, ist in den Nachtstunden auf den Einsatz von starken Strahlern zur Baufeldbeleuchtung zu verzichten.
- Vermeidung Vogelschlag an Glasfenstern/-fassaden

Zudem sollen die Gebäude keine Barrierefunktion für Fledermäuse darstellen.

Den Vermeidungsmaßnahmen wurde vollumfänglich entsprochen. Sie wurden in die Planung, (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) aufgenommen (vgl. Kapitel 6.1)

Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasfenstern erübrigen sich auf Grund der, für Wohnbebauung üblichen eher kleinen Glasflächen.

Weitere Informationen sind den beiden vorgenannten Gutachten zu entnehmen.

4.4.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Es befinden sich die unter Kapitel 3.6 genannten Biotope.

Innerhalb des Planumgriffs:

- KF-1153-011 (*Baumhecke, z.T. einen sehr lückigen Bestandsaufbau vorweist. Die formelle Umgrenzung der Biotopeilfläche -011 weicht wesentlich von der tatsächlichen Bestandssituation ab.*)
- KF-1151-001 Hinweis: Das Biotop ist in der Realität inzwischen deutlich schmäler, als in der Karte dargestellt (Daurer & Hasse 21.12.2023) (*Eine Reihe von ca. 100jährigen, mächtigen, hoch- und schlankwüchsigen Alteschen, die einen Brusthöhendurchmesser von bis zu 1,2 m erreichen. Die Baumveteranen mit einem Reichtum an Höhlen sowie Moosen und Flechten; wertvolle Biotopbäume dar. Leider ist ein Teil von ihnen fortgeschritten vom Eschentriebsterben befallen. Einige Bäume scheinen der Krankheit zu trotzen und sind noch relativ dicht belaubt. Lücken zwischen den Altbäumen wurden in den letzten Jahren mit Jungeschen bzw. Berg- und Spitzahornen bepflanzt, die deutlich mehr Vitalität besitzen.*)

Im unmittelbaren räumlich-funktionalen Umgriff befinden sich die Biotope:

KF-1153-012 Biotop-Baum

KF-1153-013 Hinweis: Der Biotop-Baum ist nicht mehr existent (Daurer & Hasse 21.12.2023)

KF-1153-014 (*Zwei prächtige 150-200jährige Rotbuchen mit Brusthöhendurchmessern von 90 cm und 1,2 m*)



Ausschnitt Luftbild mit Biotopen

Auswirkungen der Planung:

Bei Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes wird besondere Rücksicht auf die Biotope KF-1153-011 und KF 1153-014 genommen. Der Biotop-Baum KF 1153-013 ist nicht mehr vorhanden. Die anderen Biotope liegen außerhalb des Planumgriffs und sind durch die Planung nicht betroffen.

Auf dem Grundstück, jedoch außerhalb der Biotope, kommt es zu einem Verlust unterschiedlicher Vegetationsstrukturen, darunter die Fällung von insgesamt ca. 20 Bäumen, davon ca. sieben Bäume mit Stammdurchmesser > 0,30 m.

Unter den 13 Bäumen mit Stammdurchmesser < 0,30 m befinden 6 kleine Obstbäume. Die Obstbäume weisen mehrere kleine Höhlen bzw. Höhlenansätze auf, welche jedoch aufgrund ihrer geringen Größe, witterungsbeeinflussten Exposition und Bodennähe nur ein sehr geringes Quartierpotenzial haben.

Zudem wird Strauchbestand unterschiedlichen Alters entfallen.

Durch den Gehölzverlust sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Gehölzbrüter (insbesondere der Freibrüter) betroffen.

Quartiere von Baumbewohnenden Fledermäusen wurden nicht festgestellt (Harsch, 2020). Durch das Vorhaben sind keine Schädigungen bzw. Störungen zu erwarten. Der Erhalt der Leitlinien und Jagdhabitare werden berücksichtigt. Sechs Bäume hoher ökologischer Wertigkeit inkl. Unterwuchs sowie weitere kleinere Bäume bleiben dafür u.a. erhalten

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Allgemeinen Wohngebietes wird Ersatz für den Gehölzverlust im Verhältnis von knapp 1,6:1 bei den Bäumen geschaffen (vgl. Planzeichnung BBP). So werden 32 Laubbäume und mind. 30 einheimische Sträucher als Neupflanzungen festgesetzt.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die im Vorhabengebiet geplante Nutzungsform hauptsächlich dem Wohnen dient, eine geringe Durchmischung mit anderen wohnverträglichen Nutzungen jedoch nicht ausgeschlossen werden soll, wird der, für die Neuordnung und bauliche Entwicklung vorgesehene Bereich des Vorhabengebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zudem sind innerhalb der Flächen zur Wohnnutzung die üblicherweise im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der vorgesehenen Nutzung stehenden sonstigen Räume, Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Außenspielflächen zugelassen. Diese sind in den dafür festgesetzten Flächen anzutragen, um möglichst große zusammenhängende Freiräume zu erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der in den einzelnen Baufeldern jeweils zulässigen Grundfläche (GR, Höchstmaß), der jeweils zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), sowie der zulässigen Gebäudeoberkante (OK, Höchstmaß) ausreichend bestimmt.

Die in den jeweiligen Baufeldern festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) ermöglichen die Umsetzung der jeweils festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen. Gleichzeitig wird verhindert, dass die Gebäudehöhe über das Maß hinausgeht, dessen Einhaltung aus städtebaulichen Gründen, sowie Gründen des Denkmalschutzes als zwingend notwendig erachtet wird.

Die getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung stellen sicher, dass das Höhenniveau und die Kubaturen der umliegenden Baustrukturen weitgehend aufgenommen und die geplante Neuordnung möglichst verträglich in den Siedlungsraum der Stadt Kaufbeuren, in die umgebenden landschaftlichen Strukturen und in die denkmalschützerischen Erfordernisse integriert werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die Ausprägung der einzelnen Baugrenzen orientiert sich dabei sehr eng an den Vorgaben des ersten Preises des Wettbewerbsergebnisses. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung) die Ziele und Vorstellungen des Wettbewerbsergebnisses widerspiegelt.

Für einzelne untergeordnete Anlagen (Terrassen, Balkone) wird eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen. Diese Anlagen dürfen auch außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, da die zugelassene Überschreitung keinen wesentlichen Einfluss auf das Maß der überbauten Fläche hat, sehr wohl jedoch für das Maß an Wohnfläche. Um das zu gewährleisten, werden konkrete maßliche Vorgaben zur zulässigen Überschreitung festgesetzt.

Die Nebenanlagen werden ebenfalls, durch zeichnerische Festsetzungen, in ihrer Größe und Zuordnung außerhalb der Baugrenzen definiert.

Mit der Geltung der offenen Bauweise für die Bauräume D, E und F gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann eine relativ lockere, wenn auch dichte, Überbauung des Vorhabengebietes sichergestellt werden, die die Übergänge zu den benachbarten Grundstücken und zur bestehenden Hangkante mit ihren Grün- und Gehölzstrukturen im Osten verträglich gestaltet.

Ausnahmen bilden die Bauräume A, B und C entlang der Kemptener Straße, die der Bestandsbauung und dem Straßenbild entsprechend, durch die Festsetzung von Baulinien an der Straße „Kemptener Tor“ ohne Grenzabstände errichtet werden sollen.

5.4 Abstandsflächen

Die Abstände zwischen den einzelnen Baufenstern sowie zu den Grundstücksgrenzen ergibt sich aus den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO. Diese wurden mit 0,4 H berechnet.

Die Abstandsflächen wurden mit der vorliegenden Planung weitgehend eingehalten. Lediglich zwischen den Häusern E und F, sowie F und B kommt es zu geringfügiger Überschneidung der Abstandsflächen. Anhand einer Besonnungsstudie des Büro Benkert Schäfer, Architekten Partnerschaft mbB München vom 13.02.2023 wurde nachgewiesen, dass die Beeinträchtigung vernachlässigbar ist und nur Nebenräume betroffen sind. daher sind diese geringfügigen Überschneidungen akzeptabel.

Da sich das Vorhaben in ca. 350 Meter Luftlinie zur Altstadt befindet, ist ein großzügiges Angebot an qualitativ hochwertigen Fahrradabstellanlagen zur Förderung von KFZ-freier Mobilität wichtig. Der Flächenbedarf für die Fahrräder kann jedoch nicht innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung gestellt werden, daher werden Flächen für Fahrradgaragen zusätzlich ausgewiesen. Die Fahrradgaragen dürfen auf die gesamten hierfür festgesetzten Flächen ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO errichtet werden. Die Höhe der Fahrradgaragen darf jedoch die Höhe von 3,0 m über Gelände nicht überschreiten. Um die Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen, wurden qualitativ hochwertige Unterbringungsmöglichkeiten in geschlossenen Räumen vorgesehen.

5.5 Höhenlage, Bezugspunkte

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Oberkanten der Erdgeschossfertigfußböden (FFB) im Allgemeinen Wohngebiet wird das bestehende Höhenniveau des Geländes (siehe Kapitel 2.3, sowie Höhenbezugspunkt Planzeichnung) geringfügig überschritten. Die Höhenlage der EFH wurde entsprechend der Ergebnisse der hydrologischen Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 25.10.2024 angepasst. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Regenereignis nach HQ100 durch einen Rückstau in die Gewässerverrohrung des Weidachgrabens keine Überflutungsgefahr vom Gewässer für die Wohnbebauung nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen am Weidachgraben ausgeht. Durch das Höhersetzen der EFH wird jedoch sichergestellt, dass die Gebäude auch in der Zukunft für ein Regenereignis HQ100+Klima gerüstet sind und nach heutigen Erkenntnissen auch auf lange Sicht nicht überflutet werden. Ergänzende Maßnahmen am Einlauf des Märzenbachs in die Gewässerverrohrung wurden im Hochwasserschutzkonzept (HWS-Konzept) ermittelt und werden für den Bemessungsfall HQ100+Klima ebenfalls umgesetzt. Die genauen Maßnahmen wurden im weiteren Planungsprozess ermittelt und berücksichtigt.

Mit dem vorgenommenen Bezug der jeweiligen FFB kann künftig zudem eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude bei Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden.

Nachdem das Gelände von Nord nach Süd leicht steigt, wird mit der gewählten Unter- bzw. Überschreitungsmöglichkeit um maximal 0,30 m ein angemessener Spielraum für geringfügige Anpassungen im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ermöglicht. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante (OK) wird demgegenüber aus städtebaulichen Gründen nicht zugelassen, da hier bereits ein ausreichender Spielraum eingerechnet wurde.

Zur Förderung der Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien werden auf den Flachdächern der neuen Gebäude auch aufgeständerte Anlagen zugelassen, jedoch mit einer Höhenbeschränkung versehen. Damit kann für diese Anlagen eine angemessene Flexibilität im Rahmen der Umsetzung der Bebauung gewährleistet werden, ohne dass sich hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die eigentliche Höhengestaltung der Gebäude und deren Umgebung ergibt. Aus dem gleichen Grund müssen aufgeständerten Anlagen allseits mindestens 1,5 m vom Dachrand (Innenkante Attika) zurücktreten.

Mit der festgesetzten Möglichkeit zur Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) der Gebäude durch untergeordnete, technische Dachaufbauten (Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Absturzsicherungen etc.) bleibt eine angemessene und notwendige Flexibilität, insbesondere für die spätere, konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt.

5.6 Gestaltungsfestsetzungen

Für alle Gebäude werden Flachdächer mit einer umlaufenden Attika und mit einer Dachneigung von kleiner gleich 5 Grad festgesetzt. Die Ausführung als Flachdach gewährleistet eine optimale Nutzung des Wohnraumes. Dadurch wird dem Ziel der Stadt Kaufbeuren entsprochen, auf geringer Fläche möglichst viel Wohnraum unterzubringen und, im Vergleich zu Satteldächern, trotzdem mit der Gebäudehöhe auf dem gewünschten Niveau zu bleiben. Aus demselben Grund werden die obersten Geschosse der Gebäude D, E und F jeweils zu der relevanten Seite zurückgesetzt ausgebildet (vgl. Planzeichnung).

Eine Ausnahme zur ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern bilden die Gebäude A, B und C an der Kemptener Straße. Für diese sind auch Mansardendächer zulässig, da sie eher im räumlichen Zusammenhang mit dem Straßenbild zu sehen sind, als mit den östlich angrenzenden Bauflächen und der dortigen Umgebung.

Aufgrund der Nähe zu Baudenkmälern (siehe Kapitel 3.6) sind Regelungen der baulichen Gestaltung besonders wichtig. Fassaden mit spiegelnden Oberflächen, eine grelle Farbgebung und glänzende Metallflächen sind daher nicht zulässig.

Da sich eine individuelle Gestaltung der Balkone, Terrassen und Freibereiche z.B. durch Anbringen eigener Satellitenanlagen, Sichtschutzelemente, Gartenhütten, Zäunen u.ä. negativ auf das gewünschte Ortsbild auswirken würde, sind solche individuellen Gestaltungen nicht zulässig. Die benötigten Funktionen werden trotzdem gewährleistet:

Die Nutzung der Sonnenenergie erfolgt gemeinschaftlich auf den Flachdächern. Sollte zudem eine Nutzung der Sonnenenergie über die Fassaden beabsichtigt sein, ist diese einheitlich je Baukörper zu gestalten und an die jeweilige Fassade gestalterisch anzupassen. Die Module sind entspiegelt und rahmenlos auszuführen.

Satellitenanlagen sind je Wohnanlage in einer Gemeinschaftsanlage auf dem Dach zusammenzufassen.

Zusätzlichen Stauraum erhalten die Anwohner in den, den Parkflächen zugeordneten Nebenanlagen, da die Gebäude nicht unterkellert sind und in den Freianlagen zwischen den Gebäuden kein angemessener Platz vorhanden ist.

Die Festsetzung zur Integration von Abfallbehältern in Gebäude bzw. zur Unterbringung in den dafür festgesetzten Flächen, ist erforderlich, um Verunstaltungen Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf die Grünflächen zu vermeiden und zugleich die Möglichkeit der Abfallentsorgung in funktionaler Nähe zu den Gebäuden zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards für derartige Infrastrukturanlagen, sondern es können damit auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) im Bereich des Vorhabengebietes vermieden werden. Dies entspricht dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes und der Freiflächen im Umfeld einer Umgebung, die eine große Bedeutung für den Denkmalschutz hat.

5.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die im Vorhabengebiet geplanten Wohnungen werden im Bereich östlich des Märzenbaches, innerhalb des Vorhabengebietes, offene Stellplatzflächen in den dafür vorgesehenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ausgewiesen.

Je Wohneinheit sind ein Kfz-Stellplatz sowie drei Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Bei dem Bebauungsplangebiet 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. Daher ist es auf den weitgehenden visuellen Erhalt einer vorgelagerten unverstellten Freifläche angewiesen.

Insbesondere diese Flächen östlich des Märzenbaches liegen in unmittelbarer Nähe zu hochrangigen stadtbildprägenden Baudenkmälern. Stadtbildunverträgliche bzw. sicht einschränkende Bebauungen von nicht untergeordneter Höhe sind auszuschließen. Eine Ausnahme bilden die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie kleinere Nebengebäude, die Stauraum für die Anwohner bieten, sogenannte Kellerersatzräume. Auf diese Funktionen kann nicht vollständig verzichtet werden. Da die Wohngebäude nicht unterkellert sind und in den Freianlagen zwischen den Gebäuden kein ausreichender Platz vorhanden ist, können sie nicht innerhalb der Bauräume, oder deren Freianlagen westlich des Märzenbaches untergebracht werden (vgl. Kapitel 4.3.6). Durch die klar umgrenzten Flächen und der geringen Höhe werden mögliche Nachteile bzgl. denkmalschützerischer Belange in der Gesamtabwägung als untergeordnet betrachtet. Die Errichtung von oberirdischen Garagen ohne Integration in ein Hauptgebäude wird im gesamten Bebauungsplanumgriff durch Satzung ausgeschlossen, nachdem diese Anlagen dem verfolgten städtebaulichen Konzept einer möglichst offenen Gestaltung der Freiflächen und der weitgehenden Verkehrsfreiheit der Wohnanlage nicht entsprechen. Sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der festgesetzten Flächen umgesetzt werden, um sie im Plangebiet zu ordnen und die Qualität zusammenhängender Freiflächen zu erhalten.

5.8 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebiets an das Stadtzentrum sowie in Richtung Apfeltrang und Oberbeuren erfolgt von Westen über die Kemptener Straße.

Im Osten des Planungsgebiet befindet sich der stark frequentierte Fuß- und Radweg Blatterbachweg. Dieser Verbindet die Altstadt in Richtung Süden mit Oberbeuren.

Südlich des Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg, der den Blatterbachweg mit der Kemptener Straße verbindet.

Nach Nord-Westen ist das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr an den Kreisverkehr Kemptener Straße – Kemptener Tor – Kemnater Straße und Bergstraße angebunden.

Eine direkte Anbindung für den Fuß- und Radverkehr aus dem Planungsgebiet nach Norden an die Straße Kemptener Tor bzw. zu dem nördlich der Straße weiterführenden Fuß- und Radweg entlang des Märzenbaches ist aufgrund von Grundeigentumsverhältnissen nicht möglich. Eine Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen wird jedoch langfristig angestrebt.

Die nächste Bushaltestelle Kemptener Tor der Linien 6, 8, 10, 26, 75 und 76 befinden sich in rund 150 m Entfernung. Die Bushaltestelle Marienschule / BKH der Linien 8, 12, 17, 18, 23, 26 und 58 in rund 300 m Entfernung.

5.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Verkehrskonzept sieht grundsätzlich keinen fließenden, motorisierten Individualverkehr innerhalb des Plangebietes vor. Die Zufahrt für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge sowie für Lieferverkehr zum Be- und Entladen, oder für Umzugswagen wird über die Privatwege ermöglicht. Die Stellplätze für die Einhaltung dieser Festsetzung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

5.8.2 Ruhender Verkehr

Eines der Planungsziele ist, das Baugebiet weitgehend autofrei zu gestalten. Aufgrund der Baugrundverhältnisse (siehe Umwelt- und geotechnischer Bericht 2020, fm Geotechnik) ist die Schaffung einer Tiefgarage nicht möglich. Die Baufenster für die Hauptgebäude sind zudem relativ dicht angeordnet, um den Flächenverbrauch zu begrenzen. Die verbleibenden Freiflächen zwischen der Wohnbebauung sollen als Gemeinschaftsgrünanlage angelegt werden. Flächen für Stellplätze können daher nur östlich des Märzenbaches als offene Stellplätze zur Verfügung gestellt werden (vgl. Kapitel 4.3.7).

Die in der Planzeichnung im Zufahrtsbereich des Wohngebietes dargestellten Stellplatzflächen im Bereich der Häuser A, B und C dienen als Besucherstellplätze, sowie für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Außerhalb der dafür festgesetzten Flächen sind Stellplätze unzulässig. Gleiches gilt für Garagen und Carports. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind in Hauptgebäude integrierte Garagen bzw. Carports zulässig.

5.8.3 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Planungsgebiets werden ausschließlich Fuß- und Radwege in Form von Privatwegen geschaffen.

Dem Ziel einer verkehrlichen Erschließung der Wohnanlage mit Schwerpunkt auf nicht motorisiertem Verkehr wird so entsprochen.

5.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig, wie sie für die barrierefreie Erschließung der Gebäude, sowie für die Herstellung der bestehenden Geländeanschlüsse zwingend notwendig sind.

Um die Uferböschung entlang des Märzenbachs möglichst naturnah zu gestalten, ist sie mit unterschiedlichen, eher flachen Neigungen auszuführen.

5.10 Zäune und Einfriedungen

Eines der Planungsziele ist, die Wohnanlagen innerhalb einer qualitätsvollen Gemeinschaftsgrünanlage zu errichten, daher sind eingefriedete, private Gärten nicht erwünscht. Einfriedungen und Sichtschutzwände innerhalb des Wohnquartiers sind deshalb unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind Maßnahmen, die dem Schutz von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, dazu zählen auch gefährdete Neupflanzungen.

Um die klare Architektursprache der Gebäude zu erhalten und um keine weiteren Abstandsflächen zu erzeugen werden Sichtschutzwände auch an Balkonen und Dachterrassen ausgeschlossen. Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereichs sind neu zu errichtende Grundstückseinfriedungen bis 1,20 m zulässig.

Für eine gute Vernetzung mit der Umgebung ist für Kleintiere eine Bodenfreiheit von mindesten 15 cm an den Einfriedungen vorzusehen, damit sie keine Barriere für städtische Kleintiere darstellen.

5.11 Müll und Abfallbehälter

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Ostallgäu bzw. der Stadt Kaufbeuren durchgeführt. Das Aufstellen der Müllbehälter ist gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der Bauräume oder innerhalb der dafür festgesetzten Flächen außerhalb der Bauräume zulässig.

Zur Abholung wurde eine Fläche an der Zufahrt der Wohnanlage festgesetzt, auf der die Mülltonnen am Abholtag für das Müllfahrzeug gut erreichbar in straßennähe bereitgestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das Hol- und Bringsystem der Stadt Kaufbeuren. Zum Holsystem zählen die Restmüll- und Biotonnen und für die Sammlung von Leichtverpackungen der „Gelbe Sack“. Zum Bringsystem gehören die rund 60 Wertstoffinseln sowie die beiden Wertstoffhöfe.

5.10 Ver- und Entsorgung

5.10.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des Vorhabengebietes kann über die Versorgungsleitung "Kemptener Straße" über einen gemeinsamen Hausanschluss DN50 (derzeitige Planung) erschlossen werden.

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.

5.10.2 Abwasserentsorgung

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.

5.10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagwasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und der Erhalt bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwassererneuerung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken grundsätzlich dem Untergrund zugeführt werden, sofern dieser eine Versickerung zulässt.

Für eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist der Baugrund im gesamten Planungsgebiet jedoch nicht geeignet. Daher muss das Oberflächenwasser dem Kanalsystem reguliert zugeführt werden.

Die dem Kanal zugeleitete Wassermenge wird durch Leitung des Regenwassers über zwei unterirdische, geschlossene Regenrückhaltebehälter und durch Reduzierung/Speicherung des anfallenden Regenwassers durch Dachbegrünung so weit wie möglich reduziert.

Der Anteil der versiegelten Flächen wird so gering wie möglich gehalten.

Um die Umweltbelastung durch Schwermetalle zu vermeiden, ist Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

5.10.3 Versorgungsanlagen und -leitungen:

Oberirdische Leitungen sind aus optischen und funktionalen Gründen nicht zugelassen.

Sämtliche neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Bestandsvegetation außerhalb von Baumkronen, sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zu verlegen.

5.10.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Anbieters gewährleistet. Dazu ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen innerhalb des Vorhabengebietes erforderlich.

5.11 Energie-, Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt. Von diesem Netz aus sollen neue Hausanschlussleitungen zu den Baufeldern gelegt werden.

Von weiteren klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (insbesondere das GEG1) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über die dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Stadt weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich zumutbar.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung energieoptimaler Architektur und baulichem Wärmeschutz über die Vorgaben des Gesetzgebers hinaus dem Vorhabenträger.

5.1.1 Regenerative Energien:

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB soll die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie grundsätzlich in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Bauliche Vorkehrungen für erneuerbare Energien werden daher auf mindestens 20 % der Dachflächen des jeweils obersten Geschosses der Gebäude, hinter der Attika errichtet. Sie dürfen in ihrer Gesamthöhe die Attika um maximal 20 cm überragen, um die vielfältigen Blickbeziehungen auf die mittelalterliche Stadtbefestigungsanlage und die Erlebbarkeit der historischen Stadtstrukturen im Bereich des zur Bebauung vorgesehenen Areals nicht unangemessen zu beeinträchtigen.

Aus den gleichen Gründen soll der Abstand sämtlicher Dachaufbauten mindestens 1,5 m zum Dachrand (Innenkante Attika) betragen. Die Höhe der Einhausungen darf die Attika (= WH) um nicht mehr als 3,0 m überragen. Kamine, mit einer Höhe größer als 1,0 m sind und an die Fassaden gestaltung in Farbe und Materialität anzupassen.

Technisch erforderliche Dachaufbauten, wie z.B. Klimageräte, sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

5.1.2 Erdgasversorgung:

Ein Anschluss des Plangebietes an das Leitungsnetz des Erdgasnetzes der Schwabennetz GmbH ist möglich. Im Bereich der Kemptener Straße sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden

6. Begründung weiterer Festsetzungen

6.1 Maßnahmen zur Klimaanpassung / Artenschutz

Gemäß dem gefassten Grundsatzbeschluss des Stadtrates 2022 sind auch in der vorliegenden Bauleitplanung Maßnahmen zur Klimaanpassung ein wesentliches Planungsziel.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen und die Ausweisung von Grünflächen kann insbesondere der Erwärmung der Siedlungsflächen entgegenwirken, da Grünstrukturen durch Verschattung, Wasserspeicherung und Verdunstung das Stadtklima positiv beeinflussen. Viele der Maßnahmen zum natürlichen Klimaschutz, die Bezug auf Pflanzungen und Vegetation nehmen, dienen zugleich dem Artenschutz.

Mindestanzahl Gehölze

Die festgesetzte Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen und Strauchgehölzen beeinflusst die örtlichen kleinklimatischen Verhältnisse positiv, indem Temperaturextreme durch die Dichte abgemildert, Staub und Schadstoffe gebunden werden und der Wasserabfluss verzögert wird.

Festsetzung Liste der Gehölz-Arten

Eine auf die örtlichen Standortverhältnisse abgestimmte Auswahl an Gehölzen ist Voraussetzung für eine dauerhafte, nachhaltige Be- bzw. Durchgrünung mit einem Gerüst naturnaher Gehölzstrukturen, das Lebensraum für eine möglichst große Anzahl heimischer Tierarten, Insekten und Organismen bietet.

Dies gilt besonders für innerstädtische Standorte, die wegen hoher temporärer Hitzeentwicklung, Rückstrahlungseffekten, Luft- und Bodenschadstoffen, zu kleinen Wurzelbereichen und zunehmender Trockenheit für heimische Gehölze Sonderstandorte mit sehr hohen Anforderungen darstellen.

Streuung der Anzahl verschiedener Arten

Um langfristig auch die klimatischen Funktionen der Gehölzpflanzungen im Hinblick auf die zunehmende Erwärmung und längeren Trockenphasen im Klimawandel zu gewährleisten und das Risiko von Totalausfällen z.B. durch Krankheiten oder Befall von Schadinsekten bei Nutzung nur einer oder weniger Arten zu minimieren, wird eine gewisse Streuung in der Artenwahl, als auch die Verwendung eines Anteils von Zuchtsorten heimischer Arten, sowie nicht heimischer Gehölze festgesetzt, die mit diesen Bedingungen besser zureckkommen. Die nicht-heimischen Gehölze sollen

vorwiegend aus dem süd-osteuropäischen Bereich kommen, da deren Arten in Bezug auf die Attraktivität für die heimische Fauna, insbesondere für Insekten, Studien zufolge erfolgversprechender sind, als gebietsfremde Gehölze aus entfernteren Regionen oder ganz fremde Gattungen.

Schutz, dauerhaften Erhalt und Pflege der Neu- und Bestandsvegetation

Die Festsetzungen zum Schutz, dauerhaften Erhalt und Pflege der Neu- und Bestandsvegetation, sowie die Ersatzpflanzungsverpflichtung am selben Ort in gleicher Zusammensetzung gewährleisten, dass die festgesetzte Begrünung ihre ökologischen Funktionen an ungefähr derselben Stelle/für ungefähr denselben Raum, als auch im selben Umfang dauerhaft wahrnehmen kann.

Ausschluss invasiver Arten

Die Pflanzung invasiver Arten wird grundsätzlich ausgeschlossen, da diese sich unkontrolliert ausbreiten, ihre Umgebung zum Nachteil der heimischen Arten verändern und eine der größten Bedrohungen für den Artenschutz darstellen.

„Schottergärten“

Schotter-, Kiesflächen und Steinschüttungen in Grünflächen, die nicht die Vegetation in den Vordergrund stellen, widersprechen dem Anpflanzungs- und Begrünungsgebot nach Art. 7 Abs. 1 BayBO, da die Begrünung nicht Hauptziel der Anlage dieser Form von Schottergräten ist und die Vegetation in diesen nur eine untergeordnete Rolle spielt. Zudem können diese Flächen keinen Beitrag zu einer Verbesserung des Kleinklimas, oder als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum für die städtische Fauna leisten. Daher ist die Anlage solcher Flächen unzulässig.

Mindestqualitäten von Neupflanzungen

Die festgesetzten Mindestpflanzqualitäten stellen die zügige Entwicklung kleinklimatisch wirksamen Grünvolumens kurz- mittelfristig sicher.

Besonders für Ersatzpflanzungen wird eine möglichst rasche ökologische Wirksamkeit auch im Hinblick auf die Funktionen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die städtische Fauna angestrebt. Ausnahmen von den festgesetzten Pflanzqualitäten gelten nur für die festgesetzten Pflanzen gebietseigener Herkunft, da diese in den angestrebten Größen nicht verfügbar sind.

Ansaatflächen

Ansaatflächen, die sich nicht in unmittelbarer Umgebung der Gebäude befinden, bzw. bei denen eine intensive Nutzung durch die Anwohner nicht erforderlich oder zu erwarten ist, sollen aus Gründen des Artenschutzes möglichst als artenreiche Wiesenflächen mit 2-schüriger Mahd angelegt und entwickelt werden.

Fertigstellungsfrist

Die Begrenzung des Zeitraumes der Fertigstellung der Begrünungen stellt die Entwicklung kleinklimatisch wirksamen Grünvolumens kurz- mittelfristig sicher. Besonders für Ersatzpflanzungen wird eine möglichst rasche ökologische Wirksamkeit auch im Hinblick auf die Funktionen als Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die städtische Fauna angestrebt.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Festsetzungen hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtung (Ausrichtung der Beleuchtung, Beleuchtungsstärken, Lichtfarbe, Leuchtdichten, ...) trägt zur Reduzierung des Insektensterbens durch „Lichtverschmutzung“ bei.

Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen naturnahen Pflanzungen

Die Festsetzung der Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen naturnahen Pflanzungen sichern den Erhalt und die Entwicklung des amtlich kartierten Biotops KF-1153-011.

Diese Flächen benötigen auf Grund des zusätzlichen zu erwartenden Nutzungsdruckes durch die neue Wohnbebauung einen Schutz in Form eines für Kleintiere durchlässigen Zaunes.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Uferbegleitgrün Märzenbach) ist der Renaturierung des Märzenbaches vorbehalten. Sie dienen der Natur, sowie der Lebensqualität der Anwohner, tragen zum Klimaschutz bei.

Zur Vermeidung eines Verschleppens nicht heimischer Pflanzen in die Wertachauen (z.B. Samentransport über den Märzenbach) dürfen im näheren Umfeld (10 m links und rechts) des Baches ausschließlich heimische Neupflanzungen, sowie Ansaaten mit autochthonem Saatgut vorgenommen werden.

Altbaumbestand/Baumschutz/ Baumfällungen

Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Wurzelraumes von erhaltenswerten Bäumen/des Gehölzbestandes gegen Bodenverdichtung, sowie Verletzungen oder Verlust von Wurzeln durch z.B. Abgrabungen, Materialablagerungen, etc. Sie sichert damit den dauerhaften Erhalt von zum Erhalt festgesetzter Bäume/Gehölzbestände im Baugebiet, sowohl während der Bauzeit, als auch langfristig.

Die Abschichtung des Vorgehens bei Verkehrssicherungsmaßnahmen dient ebenso dem langfristigen Erhalt der Bäume, sowie dem Artenschutz. So stellt z.B. stehendes Totholz einen wichtigen Beitrag als Lebens- und Nahrungsraum für städtische Kleintiere/Vögel, sowie Insekten dar, auch, wenn der Baum möglicherweise aus anderen Gründen nicht erhalten werden kann.

Die Nist-/Wohnhilfen sind für den Verlust der mehrjährig genutzten Niststätten/Wohnstätten von Vögeln und Fledermäusen vorzunehmen, die durch die zulässigen Baumfällungen entstehen.

Dachbegrünung

Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren Gründächer die Reflexion, die Hitzentwicklung, sowie Luftverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstaub. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatisch stabilisierende Funktionen in der Umgebung.

Für eine bessere Wirksamkeit der Dachbegrünung wird eine artenreiche, naturnahe Begrünung mit Kräutern, Gräsern und Stauden festgesetzt. Hierfür ist eine Aufbaustärke erforderlich, die eine langfristige Entwicklung verschiedenartiger Stauden und Gräsern zulässt.

Sie trägt in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen bei.

Durch die festgesetzte Mindestaufbaustärke wird zudem die Pflanzenverfügbarkeit und Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser erhöht. Verzögert abgeleitetes Wasser entlastet Kanal und Vorfluter. Die größere Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Aktuelle spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Um die artenschutzrechtlichen Belange fachgerecht berücksichtigen zu können, ist bei großer Verfahrenslänge die saP nach spätestens 5 Jahren zu aktualisieren und mit dem Bauantrag einzureichen. Mögliche, dann über die bisher erforderlichen Maßnahmen genannten Ergebnisse sind in die Planung mit einzubeziehen und nachzuweisen.

Freiflächenplan

Der Freiflächenplan im Rahmen der Einreichung des Antrages auf Genehmigungsfreistellung dient zur Gewährleistung und Prüfung der Berücksichtigung der vorgenannten klimaschutzrelevanten Festsetzungen, sowie dem Nachweis weiterer Festsetzungen in der Genehmigungsfreistellung und der weiteren Planung.

6.2 Immissionsschutz

Westlich und nördlich des Plangebiets verlaufen die stark befahrenen Straßen Kemptener Straße und Kemptener Tor. Zudem befindet sich nordwestlich des Plangebiets ein Kreisverkehr mit Anbindung zur Kemnater Straße. Nach Osten wird das Plangebiet durch zur Stadtmauer hin ansteigende Grünanlagen begrenzt. Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind Wohngebäude

mit vereinzelten gewerblichen Nutzungen situiert. Diese Bereiche sind gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Kaufbeuren als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Untersucht wurden:

- Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet:
 - Einwirkungen durch den Straßenverkehrslärm auf das geplante Wohngebiet und Bewertung nach DIN 18005 [1, 2]
 - Einwirkungen von, auf das geplante Wohngebiet einwirkende, Anlagenlärmimmissionen durch Gewerbebetriebe in den angrenzenden Mischgebieten und Bewertung nach DIN 18005 [1, 2] i. V. m. der TA Lärm [3]
- Auswirkungen des Bebauungsplangebiets auf die Umgebung:
Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen durch Schallreflexionen an den im Plangebiet zulässigen Baukörpern und Bewertung in Anlehnung an die 16. BImSchV [4].
 - Auswirkungen von Fassadenreflexionen der Lärmimmissionen auf mögliche Geräuschpegelerhöhungen an den gegenüberliegenden Wohngebäuden Kemptener Straße 12 - 20

Infolge der Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von den unmittelbar angrenzenden Straßen Kemptener Straße und Kemptener Tor sowie dem Kreisverkehr, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten (siehe Schallimmissionsprognose vom 08.07.2024, Anlage 2.2).

Unter Berücksichtigung der vorherigen geplanten Bebauung mit noch zwei Wohngebäuden östlich des Märzenbaches wurden die Orientierungswerte an den straßen-abgewandten Fassaden der zweiten Bebauungsreihe sowie an den meisten Fassaden der östlichsten Bebauung (Häuser G und H) eingehalten (siehe Schallimmissionsprognose vom 08.07.2024, Anlage 2.3). Für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Gutachten in Abschnitt 4.4 Schallschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgeschlagen, die in der weiteren Umsetzungsplanung berücksichtigt werden.

An den unmittelbar der Kemptener Straße zugewandten Fassaden der ersten Bebauungsreihe sind Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) am Tag und bis zu 62 dB(A) in der Nacht zu erwarten, womit die Schwellenwerte zur Schutzwicht des Staates für Gesundheit und Eigentum überschritten werden. An diesen Fassaden sind ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen (siehe Abschnitt 4.4 des o.g. Gutachtens) keine Wohnnutzungen ohne einen Nachweis entsprechender Schallschutzmaßnahmen zulässig. Die Maßnahmen sind auch im Antrag auf Freistellung darzulegen.

Aufgrund von Reflexionen an der geplanten Bebauung sind jedoch an den gegenüberliegenden Wohngebäuden Kemptener Straße 12 - 20 Geräuschpegelerhöhungen zu erwarten (siehe Anlage 4). 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 Prognosenullfall deutlich überschritten. Aufgrund von Reflexionen an der geplanten Bebauung sind Pegelerhöhungen von bis zu 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 überschritten werden. Im vorliegenden Fall werden die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht eingehalten. Die Pegelzunahmen können somit als nicht wesentlich eingestuft und im Rahmen der Abwägung ohne weitergehende Schallschutzmaßnahmen als zulässig betrachtet werden.

Nordöstlich und nördlich des Plangebietes sind eine Gaststätte mit Biergarten sowie ein Bestattungsinstitut situiert. Im Süden, unmittelbar östlich der Kemptener Straße, befindet sich ein zu Wohn- und gewerblichen Zwecken genutztes Gebäude. Hier wurde ehemals die Gaststätte „Linde“ betrieben. In den Erdgeschossen wurde die Einrichtung einer „Sportsbar“ und eines Sport-Wettbüros genehmigt.

Das Gutachten vom 29.04.2024 des Büros Kurz & Fischer GmbH 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.

Im Zuge der Anpassungen des Bebauungskonzeptes wurden u.a. die Errichtung eines Parkhauses auf einem angrenzenden Grundstück unter Einbeziehung einer deutlich höheren Stellplatzanzahl außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes untersucht. Der untersuchte Zu- und Abfahrtsbereich ist mit dem zu Grunde liegenden Zu- und Abfahrtsbereich des Bebauungsplanes identisch. Für die Umgebungsbebauung ergaben sich keine Überschreitungen. Lediglich im südwestlichen Bereich des künftigen Wohngebäudes C liegen Überschreitungen vor. Aufgrund der Ähnlichkeit der Geräusche (langsam fahrende Pkw vs. allgemeiner Straßenverkehr) könnte ggf. auch eine (Teil-)Überdeckung durch die Kemptener Straße berücksichtigt werden. In Summe wurde dabei das untersuchte Parkhaus für schallimmissionstechnisch realisierbar gehalten. Unter Berücksichtigung dieser Einschätzung ist davon auszugehen, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr der geplanten Stellplätze, unter Einbeziehung einer deutlich niedrigeren Stellplatzanzahl innerhalb des Bebauungsplangebietes ebenso schallimmissionstechnisch realisierbar gilt.

Unter Berücksichtigung der, aus der schalltechnischen Untersuchung der Fa. tecum, Bericht-Nr. 20.016-1 vom 28.09.2020, sowie den in den beiden Immissionsgutachten 22.08.2023 und 29.04.2024 des Büros Kurz & Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham genannten Maßnahmen kann die Bebauung unter Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden. Die Einwände aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 03.05.2024 bis einschließlich 10.06.2024 die seitens der Umweltbehörde vorgebracht wurden, wurden im Gutachten vom 29.04.2024 untersucht und berücksichtigt.

7. Statistik

Bebauungsplan „Blasiusblick“					
Flächen	m ²	%		m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	7700,4	61,2	Davon Nebengebäude	299,4	3,88
			davon überbaubare Grundstücksfläche, inkl. Balkone	1410,2	18,31
			davon Stellplätze	1500,1	19,48
			davon Fahrradgaragen	138,1	1,79
			davon Müll- und Wertstoffhäuschen	8,1	0,1
			davon Privatwege	1115,5	14,48
Verkehrsflächen	999,7	7,92			
			davon öffentliche Fuß- und Radwege	640,6	64,25
Transformatorenstation	38,4	0,3			
Abfallstation	16,7	0,13			
Öffentliche Grünflächen	263,1	1,87			
			davon Straßenbegleitgrün	70,8	26,92
			davon Maßnahmenfläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	182,3	69,2
Private Grünflächen	3565,5	28,34			
			davon Kinderspielplatz	580,1	16,26
			davon Maßnahmenfläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern	417,1	11,7
			davon Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft	994,4	27,89
Planungsgebiet gesamt	12581,3	100,00			
Fläche in ha	1,26				

8. Planunterlagen und Gutachten

Für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen folgende Gutachten / Untersuchungen vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Diplom-Biologen P. Harsch, Waltenhofen, vom 15.07.2020
- Karte Rahmenplan „Bestand und Bewertung“ des Büros Daurer+Hasse, Wiedergeltingen, vom 15.07.2020
- Baugrunduntersuchung des Büros fm Geotechnik GbR, Amtzell, vom 10.6.2020
- Schalltechnische Untersuchung des Büro Tecum, Kempten, vom 28.09.2020
- Schallimmissionsprognose des Büros Kurz & Fischer GmbH, Feldkirchen-Westerham, vom 29.04.2024
- Baumgutachten des Büros Giancarlo Foderà, München, vom 28.03.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Relevanzprüfung), Daurer & Hasse, 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Peter Harsch, Dipl.-Biologe, 2024
- Schallimmissionsprognose „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Ein- und Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet“, Kurz und Fischer GmbH, 08.07.2024
- Schallimmissionsprognose „Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm“, Kurz und Fischer GmbH, 22.08.2023
- Schalltechnische Untersuchung „Ermittlung und Beurteilung der Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm
- Hydraulisches Gutachten „Berechnung der Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse“, Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, 29.04.2024
- Hydraulische Untersuchung Lastfälle HQ-extrem und HQ100 (Hochwassersimulation), Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH, 25.10.2024
- Umwelt- und geotechnischer Bericht, fm Geotechnik, 10.06.2020
- Baugrund- und Schadstoffgutachten, BLASY + MADER GmbH, 05.09.2022
- Sanierungsdokumentation Teil 1 und 2, Mercur-Geometric, 18.11.2008/01.04.2008

9. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

Kaufbeuren, den 18.11.2025