

Stadt Kempten (Allgäu)

3. Änderung Bebauungsplan  
„Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“

im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße/Leubaser  
Straße, beidseits der Heisinger Straße

- Teil I -

Planzeichnung  
Planzeichenerklärung  
Verfahrensvermerke  
Bebauungsplansatzung

28.01.2025

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planzeichnung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planzeichenerklärung .....</b>	<b>3</b>
2.1	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
2.2	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
2.3	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplansatzung .....</b>	<b>3</b>
4.1	<b>Ermächtigungsgrundlage .....</b>	<b>3</b>
Räumlicher Geltungsbereich .....		3
Bestandteile der Satzung .....		4
Inkrafttreten des Bebauungsplans .....		4
Berichtigung des Flächennutzungsplanes .....		4
Rechtsgrundlagen .....		4
4.2	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
§ 1	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>6</b>
§ 2	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>7</b>
§ 3	<b>Bauweise .....</b>	<b>8</b>
§ 4	<b>Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>8</b>
§ 5	<b>Verkehrsflächen .....</b>	<b>8</b>
§ 6	<b>Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen .....</b>	<b>8</b>
§ 7	<b>Grünordnung .....</b>	<b>8</b>
§ 8	<b>Maßnahmen zur Vermeidung .....</b>	<b>10</b>
§ 9	<b>Anbauverbot .....</b>	<b>11</b>
§ 10	<b>Sicherung der Erschließung des Sondergebiets Photovoltaik .....</b>	<b>11</b>
§ 11	<b>Bedingtes Baurecht des Sondergebiets Photovoltaik .....</b>	<b>11</b>
4.3	<b>Zuordnung von Ökopunkten zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB</b>	<b>11</b>

<b>4.4</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>12</b>
	§ 12 Dächer .....	12
	§ 13 Einfriedungen .....	12
	§ 14 Geländegestaltung und Böschungen .....	12
	§ 15 Werbeanlagen .....	14
	§ 16 Ordnungswidrigkeit .....	15
<b>4.5</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen</b>	<b>16</b>
	Regelwerke .....	16
	Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz .....	16
	Beseitigung von Niederschlagswasser .....	20
	Denkmalschutz.....	21
	Besonderer Artenschutz.....	21
	Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes am Genehmigungsverfahren .....	21
	Löschwasser .....	21
	Wendemöglichkeit für die Feuerwehr im Bereich des Sondergebiets Photovoltaik .....	21
	Vorlage einer tageslichttechnischen Untersuchung (Blendgutachten) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.....	22

## **1 Planzeichnung**

Siehe Planzeichnung

## **2 Planzeichenerklärung**

Siehe Planzeichnung

### **2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Siehe Planzeichnung

### **2.2 Örtliche Bauvorschriften**

Siehe Planzeichnung

### **2.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Siehe Planzeichnung

## **3 Verfahrensvermerke**

Siehe Planzeichnung

## **4 Bebauungsplansatzung**

### **4.1 Ermächtigungsgrundlage**

Die Stadt Kempten (Allgäu) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches die 3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ als Satzung.

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Blockbandierung festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird:

- ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

und

- ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zur Nutzung von Sonnenenergie

festgesetzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 919, 919/3, 919/9, 919/10, 920/2 und Teilbereiche der Flurnummern 725/1, 918/7.

### **Bestandteile der Satzung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung sowie dem Textteil vom 28.01.2025. Der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ wird die Begründung vom 28.01.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

### **Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ wird der bisher im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise überplant und tritt dort außer Kraft:

Bezeichnung	Datum Rechtskraft	Art der Außerkraftsetzung
709-1 „Heisinger Straße“	21.10.2011	teilweise

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße“ ist der seit dem Jahr 2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kempten (Allgäu). Diese stellt das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ lässt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

### **Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

§ 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

#### Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

### Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Bayerische Bauordnung

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

### Bayerisches Naturschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

## 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt:

#### **Gewerbegebiet**

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandelsnutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Einzelhandelsnutzung darf jedoch nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und über kein zentrumsrelevantes Einzelsortiment verfügen. Das zentrumsrelevante Sortiment ist im Einzelhandelskonzept von 2019 der Stadt Kempten (Allgäu) aufgelistet.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die folgenden gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelbetriebe (ggf. auch großflächig)
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordellbetriebe.

Entsprechend § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden die folgenden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

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

### **Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik**

Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ zur Nutzung von Sonnenenergie sind folgende Nutzungen nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Betriebsgebäude
- Bauliche Anlagen zur Aufständigung von Solarmodulen (Photovoltaikanlage)
- Solarmodule

Die unterschiedliche Art der baulichen Nutzung der Gebiete ist durch die entsprechende Planzeichenfläche festgesetzt.

## **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs.2 BauNVO in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung durch die Grundflächenzahl und die Firsthöhe festgelegt.

### Grundflächenzahl GRZ

Für das Gewerbegebiet ist die Grundflächenzahl 0,8 gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Sondergebiet Photovoltaik wird die Grundflächenzahl 0,8 gemäß dem Eintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

### Wandhöhe (WH) in Metern als Höchstmaß

Die maximale Wandhöhe bei Gebäuden wird gemessen von der Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe EFH (691,80 m ü. NHN EFH). Bei Baukörpern mit Flachdach gilt als oberer Messpunkt die Oberkante (OK) Attika.

Bei Solarmodulen gilt der Abstand zwischen der am Traufpunkt anstehenden Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Anlage.

Die zulässige maximale Wandhöhe beträgt im Gewerbegebiet 14,0 m.

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ beträgt die Maximalhöhe der Anlagen 4,0 m. Zudem ist ein Mindestabstand von 0,8 m zwischen der Unterkante der Solarmodule und der natürlichen Geländeoberkante einzuhalten.



### **§ 3 Bauweise**

#### Abweichende Bauweise

Im Planbereich Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, womit auch Gebäude von über 50 m Länge zulässig sind.

### **§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stützmauern und Böschungsbefestigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **§ 5 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist lediglich nachrichtlich übernommen und nur als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

### **§ 6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

Garagen (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) dürfen generell nur innerhalb der Baugrenzen ausgeführt werden.

Stellplätze und für den Betrieb benötigte Hofflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen jedoch nicht auf Pflanzstreifen und anderen festgesetzten Grünflächen liegen.

Die Hofflächen dürfen befestigt ausgeführt werden. Die Stellplätze sind wasser-durchlässig zu gestalten.

### **§ 7 Grünordnung**

#### Baumpflanzungen:

Für die Baumstandorte sind folgende Arten zu verwenden.

#### Artenliste 1 – Bäume (Wildobst)

Mindestqualität Hochstamm 12-14 mit Ballen

Prunus avium Wildkirsche

Pyrus pyraister Wildbirne

Malus sylvestris Wildapfel

### Randeingrünung Gehölzpflanzung und Staudensaum

Als Eingrünung der PV-Anlage sind eine lockere, freiwachsende Gehölzpflanzung und ein Hochstaudensaum vorgesehen.

Die Pflanzung ist mindestens zweireihig auszuführen und soll 60 % der Eingrünung betragen. Es sind Gehölzgruppen mit 5 bis 7 Pflanzen vorzusehen um einen organischen Übergang zur freien Landschaft herzustellen. Die Sträucher sind in einer Pflanzdichte von 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden.

#### Artenliste 1 – Sträucher

Mindestqualität: Sträucher  
2xv., Höhe 100-150 cm.  
Autochthones Pflanzgut.

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die gehölzfreien Flächen werden wird einer autochthone Kräutersaatmischung (z.B. Wildbienen- und Schmetterlingssaum) eingesät. Auf Dünger- und Biozideinsatz ist zu verzichten. Die Einsaat ist mit Saatgut autochthonen Ursprung (Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland) durchzuführen und zu dokumentieren.

Alternativen: Entsprechend zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) oder Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus dem Landkreis bzw. der näheren Umgebung oder extensive Beweidung.

### Grünland zwischen den Modulen und sonstige gehölzfreie Flächen

Das Grünland zwischen den Modulen ist im Bereich der Trittschäden und offenen Bodenbereichen mit autochthonem Saatmaterial (Vorkommensgebiet 6.1 - Alpenvorland) einer arten- und blütenreichen Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen (zwei Schnitte/Jahr nach dem 15. Juli). Das Mähgut ist abzuräumen, kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel.

Alternativen: Entsprechend zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) oder Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus dem Landkreis bzw. der näheren Umgebung oder extensive Beweidung.

Die gehölzfreien Flächen (Straßenbegleitgrün) sind mit dem oben genannten Saatgut einzusäen.

## **§ 8 Maßnahmen zur Vermeidung**

Für das Vorhaben sind schutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die hier zusammengefasst sind. Folgende Maßnahmen sind geplant, die zum Teil in den Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen ausformuliert sind.

### Bauzeitlich

- Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen, z.B. durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuchtung der Baustraßen bei trockenem Wetter.
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion. Vermeidung von Schadstoffeintrag entsprechend dem Stand der Technik.
- Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc., Verwendung des Oberbodens auf der Fläche.
- Keine Errichtung von Lagerflächen im Bereich der Feldgehölzstruktur
- Bauzeiten sind einzuhalten
- Eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle und der fertiggestellten Anlage ist nicht erlaubt. Nach § 41a BNatSchG, sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen – technisch und konstruktiv so zu gestalten und mit Leuchtmitteln auszustatten, dass Tiere und Pflanzen vor Lichtimmissionen umfassend geschützt werden.

### Vorhaben

- Optimierung des Standortes, Reduzierung des Flächenbedarfs auf das notwendige Mindestmaß.
- Herstellung von Sickermulden,
- Verwendung von sickerfähigen Belägen,

- Begrünung,
- Kleintiergängige Einfriedungen.

## **§ 9 Anbauverbot**

Entlang der Autobahn A7 ist eine Bauverbotszone im Abstand von 40 m zum Fahrbahnrand ausgewiesen. Innerhalb dieser Zone dürfen ohne Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes keinerlei Hochbauten (fest mit dem Boden verbundene Bauteile) errichtet werden.

Ausdrücklich davon ausgenommen sind nach § 9 Abs. 2c Bundesfernstraßengesetz in Verbindung mit § 35 Abs.1 Nr.8b BauGB und § 2 EEG Photovoltaikanlagen.

## **§ 10 Sicherung der Erschließung des Sondergebiets Photovoltaik**

Geh- und Fahrrecht:

Zur Sicherung der Erschließung werden auf den im Plan gekennzeichneten Flächen Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer der Flur-Nrn. 919 und 920/2 Gem. St. Mang festgesetzt.

## **§ 11 Bedingtes Baurecht des Sondergebiets Photovoltaik**

Im Sondergebiet wird eine Nutzung mit Photovoltaikanlagen zu Zwecken der Energieerzeugung gem. § 9 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn die Anlage über einen Zeitraum von 12 Monaten nicht mehr betrieben wird. Als Folgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

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

Durch die vorliegende Planung wird eine landwirtschaftliche genutzte Fläche überplant. Die durch den Eingriff verursachte Höhe von 24.384 Ökopunkten wird durch den Vorhabenträger im selben Umfang auf einer externen Ausgleichsfläche (Gemeinde Lauben) kompensiert.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

## 4.4 Örtliche Bauvorschriften

### § 12 Dächer

#### Dachform; Dachneigung; Dachaufbauten

Als Dachform im Gewerbegebiet ist das Flachdach zulässig.

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ ist das Flachdach (Nebenanlagen) und das Pultdach (Module) mit einer Neigung von 5° bis 20° zulässig.

#### Dachmaterialien

Dacheindeckungen und -verwahrungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig.

#### Dachaufbauten

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte u.ä. über Dach größere Höhen als unter § 2 der Satzung festgesetzt (max. 3,0 m zusätzlich, also OK 17,0 m) zulässig, jedoch nur auf einer max. Fläche von 10% der Gesamtdachfläche.

### § 13 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,30 m erlaubt. Sie sind bei Vorhandensein in die Randeingrünung mit zu integrieren. Die Einfriedungen haben ohne Sockel zu erfolgen und müssen einen Abstand von 15 cm zur Geländeoberkante aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren.

Unzulässig sind Einfriedungsmauern, geschlossene Zäune sowie Hecken aus Thuja- oder Nadelgehölzpflanzungen.

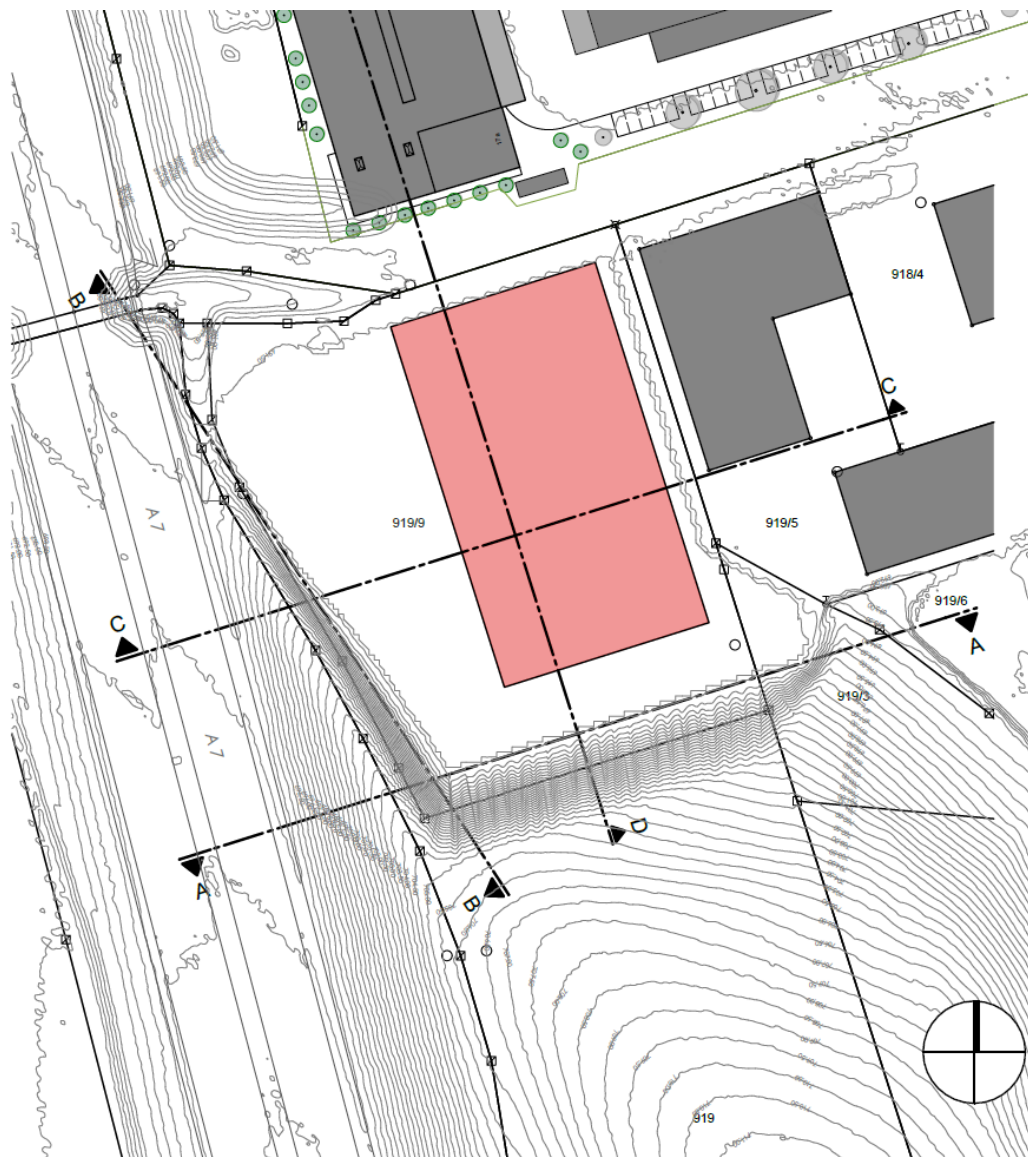
Der Zaun zur Einfriedung der Photovoltaikanlage ist mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

### § 14 Geländegestaltung und Böschungen

Im Gewerbegebiet ist es durch die teils stark kupierte Lage zulässig, Gelände- veränderung vorzunehmen. Diese ergeben sich aus der Zuordnung der Hoffläche zur Zufahrt (ca. 691,50 m ü. NHN) und der daraus resultierende EFH (EG-Fertigfußbodenhöhe) der möglichen Gebäude (ca. 691,80 m ü. NHN).

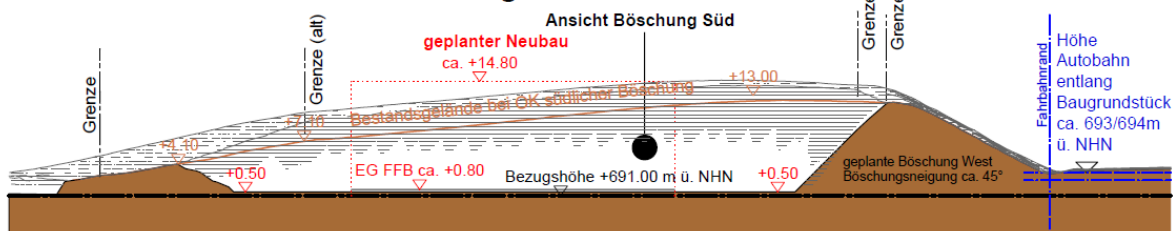
Die dafür notwendigen Böschungen an der West- und Südseite des Gewerbe- grundstückes sind entsprechend den hier dargestellten Systemschnitten herzu- stellen.

**Gelände Baufeld \_ Lageplan mit Bestandshöhen (ohne Maßstab)**

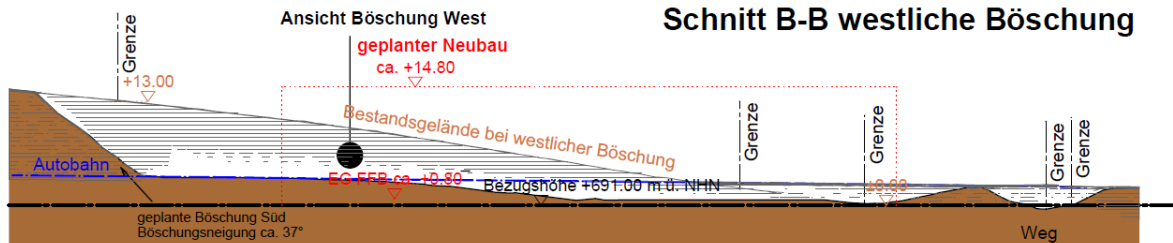


**Gelände Baufeld \_ Schnitt A (ohne Maßstab)**

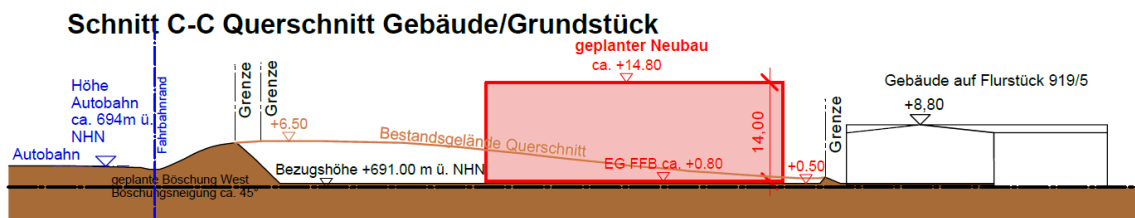
**Schnitt A-A südliche Böschung**



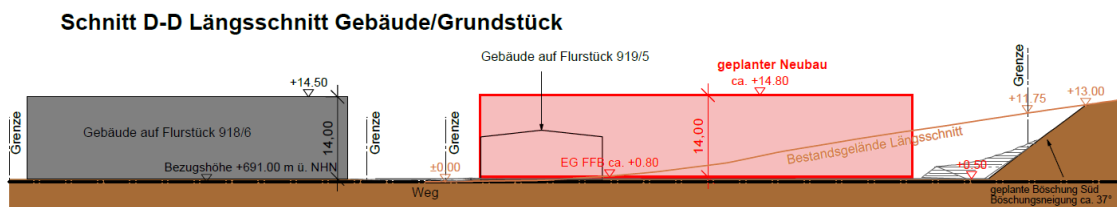
**Gelände Baufeld \_ Schnitt B (ohne Maßstab)**



**Gelände Baufeld \_ Schnitt C (ohne Maßstab)**



**Gelände Baufeld \_ Schnitt D (ohne Maßstab)**



Die Abgrabungen betragen 0,50 m bis 12,5 m in Bezug zur OK EFH.

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind nur geringfügige Bodenveränderungen, die eine Erschließung und Wendemöglichkeit ermöglichen zulässig. Die Hauptgeländedeform des Drumlins ist hier zwingend zu erhalten.

**§ 15 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen angeleuchtet werden und auch selbstleuchtend sein. Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Bild-/Videowände (Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen auf/oberhalb der Attika bzw. auf/oberhalb der Dachflächen sind unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig. Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

## **§ 16 Ordnungswidrigkeit**

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



## 4.5 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

### Regelwerke

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

### Altlasten, Grundwasser und Bodenschutz

#### Altlasten:

Zum Stichtag 09.11.2024 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.

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

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

#### Bodenschutz:

Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG, UVPG) zu beachten. Insbesondere sind Boden-einwirkungen so vorzunehmen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Hierzu empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung (Grundsätzlich sind Eigentümer sowie die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen).

Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte der BBodSchV dem nicht entgegenstehen. Dabei ist der hoch-wertige Oberboden ausschließlich für die Rekultivierung oder Bodenverbesserung der nicht überbauten Flächen unter Beachtung der DIN 19731 wieder zu verwenden. Erdarbeiten sollten nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Zur Verminderung von

Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen. Vor einem Bodenauftrag ist der humose Oberboden abzutragen. Dieser ist dann vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Den Bauherren soll ermöglicht werden, Bodenaushub und Mutterboden außerhalb des eigenen Bauplatzes bis zur Wiederverwendung innerhalb des Baugebietes zwischen zu lagern. Dazu sollen trockene, nicht vernässte Zwischenlagerplätze ausgewiesen werden. Mulden, Senken und Flächen mit Wasserzuzug sind dafür ungeeignet. Mutterboden und humusfreier Bodenaushub dürfen nur getrennt, in profilierten und geglätteten Mieten zwischengelagert werden. Humoser Mutterboden sollte weitgehend frei von Pflanzenteilen sein und nicht höher als 2 m geschüttet werden. Für einen geordneten Wasserabfluss ist zu sorgen. Die Mieten sollten, bei einer geplanten Lagerdauer von über 6 Monaten mit tiefwurzelnden, winterharten, stark wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, Winterraps, Ölrettich) begrünt werden. Eine Vermischung des Bodens mit Bau-schutt und Abfall darf nicht erfolgen. Der Überschuss an Erdaushub muss einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt werden. Verunreinigter Erdaushub ist Abfall im Sinne des § 3 KrWG und daher erst nach Durchlaufen eines Verwertungsverfahrens (§ 5 KrWG) weiter zu verwerten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen, insbesondere Verdichtungen, auf das engere Baufeld beschränkt bleiben (vgl. DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischen zu lagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten (vgl. § 202 BauGB;

DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten). Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wieder hergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechts-konformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.

Dem Bauherren wird angeraten im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro erstellen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Kann oder soll der ausgehobene Boden weder vor Ort noch unmittelbar an anderer Stelle wiederverwendet werden – liegt also ein Entledigungswille vor – unterfällt die Entsorgung dem Abfallrecht. Dies gilt auch für Böden, die auf

Grund ihres hohen Schadstoffgehalts nicht wiederverwendet werden können und somit aufbereitet oder entsorgt werden müssen ("Entledigungszwang").

Nicht dem Anwendungsbereich des Abfallrechts unterliegen:

- Nicht kontaminiertes Bodenmaterial, das bei Bauarbeiten ausgehoben wurde, sofern sichergestellt ist, dass es in seinem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem es ausgehoben wurde, wieder für Bauzwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG und § 2 Abs. 3 Nr. 3 BImSchG), zum Beispiel bei Kanal- und Leitungsbaumaßnahmen. Handelt es sich um belastete Böden, kann deren Wiedereinbau nur dann erfolgen, wenn dadurch keine schädlichen Umweltauswirkungen – insbesondere für das Grundwasser – zu erwarten sind.

- Ausgehobene Bodenmaterialien, die unmittelbar einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden. In diesem Fall liegt kein Entledigungswille vor. Der Aushub wird in der Folge nicht zu Abfall. Es muss aber trotzdem sichergestellt sein, dass die weitere Verwendung im Rahmen der jeweils einschlägigen Rechtsvorschriften und Regelwerke erfolgt. Ob das Kriterium der Unmittelbarkeit erfüllt ist, ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden. Ist zum Beispiel aufgrund der Beschaffenheit des Bodenaushubs sichergestellt, dass er ohne Aufarbeitung für Bauzwecke verwendet werden kann oder schließt ein Besitzer von Bodenaushub zum Beispiel mit einem Dritten einen Vertrag über die Abgabe von Bodenmaterial vor dessen Aushub, kann in der Regel von einem unmittelbaren neuen Verwendungszweck ausgegangen werden, unabhängig davon, ob das Material zunächst über einen gewissen Zeitraum zwischengelagert werden muss.

Liegt dagegen ein Entledigungswille vor – kann also der ausgehobene Boden weder vor Ort noch unmittelbar an anderer Stelle wiederverwendet werden – unterfällt die dann vorzunehmende Entsorgung dem Abfallrecht und der Boden ist rechtlich als Abfall zu betrachten. Dies gilt gemäß § 3 Abs. 4 KrWG auch für Böden, die auf Grund ihres hohen Schadstoffgehalts nicht wiederverwendet werden können und somit entsorgt werden müssen ("Entledigungszwang"). Allein mit der rechtlichen Qualifizierung als "Abfall" ist aber keine Verschärfung der Regelungen für die Verwendung des Materials verbunden. Der Einsatz von Material an einem bestimmten Ort ist – unabhängig davon, ob es rechtlich als "Abfall" einzustufen ist – immer nur dann möglich, wenn dadurch keine Umweltschäden hervorgerufen werden.

§ 5 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) regelt, dass ein Stoff oder Gegenstand unter bestimmten Voraussetzungen die Abfalleigenschaft wieder verlieren kann. Dies ist auch bei als Abfall angefallenem Bodenaushub möglich.

Folgende Voraussetzungen müssen eingehalten werden:

- Ein Recycling- oder anderes Verwertungsverfahren wurde durchlaufen. Der Bodenaushub muss somit ordnungsgemäß und schadlos verwertet worden sein. Hierzu zählt insbesondere die Aufbereitung in einer Anlage zur Herstellung güte- und qualitätsgesicherter Ersatzbaustoffe unter Beachtung des Prinzips der Gütesicherung nach DIN 18200. Üblicherweise Verwendung für bestimmte Zwecke.

- Es besteht ein Markt oder eine Nachfrage.
- Die für die jeweilige Zweckbestimmung geltenden technischen Anforderungen sowie Rechtsvorschriften für Erzeugnisse werden eingehalten.
- Die Verwendung führt insgesamt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt.

Hierfür müssen die umweltfachlichen Vorgaben eingehalten werden.

Dies ist gegeben, wenn:

- a) die Schadstoffkriterien, die im Fall einer Verwertung an dieser Stelle gelten, eingehalten werden und
- b) die weiteren Parameter, die für einen Einsatz an dieser Stelle einzuhalten sind (z. B. zu Fremdstoffgehalten oder Gehalten an organischem Kohlenstoff) erfüllt sind.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch weitere Schadstoffparameter über das standard-mäßig betrachtete Spektrum relevant sein können. Böden aus belasteten Standorten können daher die Abfalleigenschaft nur verlieren, wenn das Schadstoffspektrum bekannt ist und nach Abschluss des Recycling- oder Verwertungsverfahrens gewährleistet ist, dass die Kriterien a) und b) eingehalten sind.

Die Abfalleigenschaft kann somit erst dann enden, wenn die entsprechenden Rechtspflichten erfüllt sind und damit das abfallrechtliche Pflichtenverhältnis beendet ist. Ob die Voraussetzungen für die Beendigung der Abfalleigenschaft vorliegen, ist im jeweiligen Einzel-fall zu entscheiden. Ob das Ende der Abfalleigenschaft erreicht ist, unterliegt gemäß § 47 Abs. 6 KrWG den Überwachungsbefugnissen der zuständigen Behörde.

Liegen die Voraussetzungen des § 5 KrWG Abs. 1 nicht vor, verbleibt das Bodenmaterial im Abfallregime.

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Abfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s. a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig (vgl. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (vgl. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

## **Beseitigung von Niederschlagswasser**

### Abwasser und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung im Gewerbegebiet erfolgt im Trennsystem, d.h., dass auf dem Gewerbegrundstück das Niederschlagswasser nach unbelasteten und belasteten Oberflächen getrennt abgeleitet werden muss. Das Niederschlagswasser aus den belasteten Flächen wird zusammen mit dem Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das unbelastete Dachwasser soll vor Ort versickert werden.

Das Niederschlagswasser auf den Modulen im Sondergebiet „Photovoltaik“ tropft vor Ort ab und wird über die Oberfläche versickert.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

### Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge-maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe vom mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/ über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Gebäude können auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt sein. So können überall eine Überflutung der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Auch das Grundwasser kann in vielen Bereichen, nicht nur in den Talauen, höher ansteigen als bisher beobachtet. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Lichtschächte sollten wasserdicht, Kellerabgänge und Kellerfenster sollten hochwassergeschützt ausgeführt werden. Das Erdgeschoß sollte zur Sicherheit deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau errichtet werden. Auf das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird verwiesen.

Darüber hinaus sollten insbesondere die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus der von der Stadt Kempten beauftragten Starkregenuntersuchung herangezogen werden. Siehe hierzu: <https://www.kempten.de/starkregenkarte-22273.html>

Das Wasserwirtschaftsamt verweist im Zusammenhang auf möglicherweise wild abfließendes Wassers insbesondere auf die entsprechenden Anforderungen des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## **Denkmalschutz**

Sollten bei Eingriffen in den Boden archäologische Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 BayDSchG) zum Vorschein kommen oder Mauern, Gruben, Brandschichten oder sonstige Baureste angeschnitten werden, ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu benachrichtigen (Art. 8 BayDSchG).

## **Besonderer Artenschutz**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Außenbeleuchtung nur LED-Leuchttypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht verwendet werden. Bei den verwendeten Leuchten ist auf eine niedrige Lichtpunkthöhe zu achten, welche ab der Horizontalen möglichst wenig Licht nach oben abstrahlen (niedrige Upward Light Ratio bzw. Upper Light Output Ratio). In diesem Zusammenhang wird auf das BfN- Skript 543- „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ verwiesen.

## **Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes am Genehmigungsverfahren**

Gemäß §9 Abs. 2c FStrG ist das Fernstraßen- Bundesamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

## **Löschwasser**

Aktuell befinden sich die Hydranten ab der Zufahrt Heisinger Straße bereits in einer Entfernung von 140 m. Damit ist mind. am Ende der Erschließungsstraße in westlicher Richtung ein weiterer Hydrant erforderlich. Die Zufahrt zum PV-Freigelände befindet sich abermals 160 m ab der neu gestalteten Zufahrt (ehem. Geh-/Radweg). Die genaue Lage des Hydranten ist daher mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz – Abteilung 373 – abzustimmen. Ggf. sind auch Entnahmestellen auf privatem Grund erforderlich.

## **Wendemöglichkeit für die Feuerwehr im Bereich des Sondergebiets Photovoltaik**

Die Bereiche der PV Anlage können im Brandfall nicht rückwärts angefahren werden. Hier sind im Zuge der Genehmigungsplanung ausreichende Wendemöglichkeiten nachzuweisen. Die Planungen sind mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Kempten – Abteilung 373- abzustimmen.

### **Vorlage einer tageslichttechnischen Untersuchung (Blendgutachten) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens**

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist eine tageslichttechnische Untersuchung vorzulegen, die eine Beeinträchtigung durch Blendereignisse der umliegenden Bebauung oder des Verkehrs ausschließt.