
STADT KEMPTEN

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 23.10.2024

FÜR DIE 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „HEISINGER STRAßE“

Nr. 2009/16

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Fassung vom 23.10.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22123
Bearbeitung: CMR

Vorbemerkungen

Am 14.12.2023 wurde der Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans „Heisinger Straße“ im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kaufbeurer Straße, beiderseits der Heisinger Straße im Stadtrat vorgestellt und gebilligt.

Für die Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Heisinger Straße besteht die Absicht eines Grundstückeigentümers seine bislang un bebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen gewerblich zu entwickeln. Die Planungsabsicht entspricht grundsätzlich den Zielen der Stadt Kempten gewerbliche Bereiche in der Struktur zu stärken und zu ergänzen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kempten ist das Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Innerhalb dieses Gebiets ist ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich dargestellt. Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans. Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Dem Planungsziel folgend, soll die geplante gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan zu einer gewerblichen Baufläche geändert werden. Die Biotopfläche sowie ein Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt weiterhin dargestellt. Auf den verbleibenden Grünflächen soll an Stelle einer landwirtschaftlichen Nutzung eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 09.01.2024 bis einschließlich dem 06.02.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 erfolgte im selben Zeitraum. Insgesamt wurden 78 Behörden, Dienststellen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Keine Stellungnahme haben abgegeben:

02 Amt 18.2 Liegenschaften
04 Abteilung 661 Straßenbau
05 Abteilung 662 Städtischer Betriebshofe
06 Abteilung 663 Verkehrsrecht
07 Abteilung 664 Stadtgrün
11 Referat 5 Jugend-, Schul- und Sozialreferat
13 Amt 35 Untere Immissionsschutzbehörde
14 Amt 35 Untere Wasserrechtsbehörde

- 18 Amt 60.2 Bauordnung
- 20 Stadtjugendring
- 25 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung
- 29 Gesundheitsamt
- 31 Fernstraßen – Bundesamt (FBA) Referat S1 -Straßenrecht / Straßenverkehrsrecht
- 33 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd
- 34 Eisenbahn-Bundesamt
- 35 Aurelis Real Estate Service GmbH Region Süd
- 37 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23
- 38 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 40 Deutsche Post AG BIC Süd-Ost
- 41 Gewerbeaufsicht
- 44 Elektrizitätswerk GmbH Abteilung Netze und Anlagen
- 47 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- 48 Erdgas Kempten – Oberallgäu GmbH
- 50 ZAK-Abfallwirtschaft GmbH
- 51 Zweckverband Fernwasserversorgung Oberes Allgäu
- 53 Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- 54 Deutscher Wetterdienst Wetteramt München
- 55 Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen
- 57 Wasserbeschaffungsverband Hirschdorf
- 58 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 59 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3
- 60 Evang.-Luth. Gesamtkirchenverwaltung
- 61 Freie evangelische Gemeinde Kempten
- 62 Evangelisch Freikirchliche Gemeinde
- 63 Altkath. Stadtpfarramt
- 64 Neuapostol. Kirche Süddeutschland K.d.ö.R.
- 65 Bischöfliches Dekanat Kempten
- 66 Kath. Stadtpfarramt St. Anton
- 69 Gemeinde Buchenberg
- 71 Gemeinde Haldenwang
- 72 Gemeinde Lauben
- 73 Gemeinde Waltenhofen
- 74 Gemeinde Wiggensbach

75 Kemptener Verkehrsbetriebe und Beteiligungs GmbH & Co.KG (KVB)

76 mona GmbH Mobilitätsgesellschaft für den Nahverkehr im Allgäu

Stellungnahmen ohne Anregungen oder Bedenken haben vorgebracht:

01 Stadt Kempten, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung	vom 19.01.2024
03 Stadt Kempten, Amt für Tiefbau und Verkehr	vom 31.01.2024
08 Stadt Kempten, Amt für Jugendarbeit	vom 24.01.2024
16 Untere Bauaufsichtsbehörde Kempten	vom 31.01.2024
17 Stadt Kempten, Allgemeine Bauverwaltung	vom 22.01.2024
18 Stadt Kempten, Bauordnung	vom 22.01.2024
19 Untere Denkmalschutzbehörde Kempten	vom 19.01.2024
23 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Immenstadt i. Allgäu	vom 09.01.2024
24 Polizeiinspektion Kempten	vom 16.01.2024
26 Staatliches Bauamt Kempten	vom 12.01.2024
28 Landratsamt Oberallgäu, Bauamt – Bauleitplanung	vom 25.01.2024
36 Kemptener Kommunalunternehmen, Abteilung Technik	vom 25.01.2024
39 Vodafone GmbH	vom 06.02.2024
42 Amprion GmbH Asset Management	vom 10.01.2024
45 Bistum Augsburg, Fachbereich Bauwesen	vom 11.01.2024
46 Bayerisches Landesamt für Steuern, Liegenschaftsabteilung	vom 10.01.2024
48 Erdgas Kempten-Oberallgäu Netz GmbH	vom 23.01.2024
49 Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	vom 02.02.2024
52 Deutsche Flugsicherung GmbH	vom 25.01.2024
56 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	vom 30.01.2024
59 Bundeswehr, Referat Infra I 3	vom 01.02.2024
67 Markt Altusried	vom 24.01.2024
68 Gemeinde Betzigau	vom 18.01.2024
70 Gemeinde Durach	vom 19.01.2024

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

12 Untere Naturschutzbehörde	vom 02.02.2024
15 Stadt Kempten (Allgäu) – Untere Bodenschutzbehörde	vom 31.01.2024
21 Regierung von Schwaben	vom 08.01.2024
27 Regionaler Planungsverband Allgäu	vom 05.02.2024
<u>3. Öffentlichkeit</u>	
01 Bürger 1	vom 11.12.2022, 09.01.2024 und 26.01.2024

Stellungnahmen mit Hinweisen haben vorgebracht:

09 Stadt Kempten (Allgäu), Amt 37 - Amt für Brand- und Katastrophenschutz	vom 06.02.2024
10 Stadt Kempten (Allgäu), Kommunale Inklusionsbeauftragte	vom 05.02.2024
32 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft	vom 24.01.2024
32 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten	vom 11.01.2024
43 AllgäuNetz	vom 07.02.2024
22 Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)	vom 05.02.2024
30 Autobahn GmbH des Bundes	vom 30.01.2024

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen**1. Träger öffentlicher Belange****12 Untere Naturschutzbehörde****vom 02.02.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Sachverhalt</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Kempten soll im Bereich zwischen der Autobahn A7 und der Kreisstraße KE 19 Heisinger Straße geändert werden. Ziel ist es, die unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche gewerblich zu entwickeln.</p> <p>Die FNP-Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Heisinger Straße“.</p> <p>Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Innerhalb dieses Gebiets ist ein amtlich kartiertes Biotop dargestellt. Das geplante Gewerbegebiet grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet und im Norden an Auwaldflächen an.</p> <p>Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, die Änderung besteht aus der Entwicklung gewerblicher Baufläche. Es soll Bau-recht für zwei Gewerbebauten im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Heisinger Straße“ geschaffen werden. Das Biotop bleibt hiervon unberührt. Eine kleine Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt weiterhin bestehen. Der Großteil wird als Gewerbefläche umgewidmet. Auf den verbleibenden ca. 560 m² Grünflächen im Süden soll an Stelle einer landwirtschaftlichen Nutzung eine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen.</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Eingriffsregelung</u></p> <p>Da die Nutzungsänderung u. a. zu Flächenversiegelung führt und dies einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.</p> <p>Der Ausgleichsbedarf wird unter der Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur baurechtlichen Eingriffsregelung ermittelt und in der verbindlichen Bauleitplanung erbracht.</p> <p><u>Schutzgebiete im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u></p> <p>Es befinden sich weder im räumlichen Geltungsbereich noch an den Geltungsbereich angrenzend Schutzgebiete</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile gem. § 30 BNatSchG ergänzt durch Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop KE 1563 Biototyp Naturnahe Hecke. Das Biotop wird unverändert nachrichtlich übernommen. Im Norden grenzt das Biotop KE-0067 Biototyp Auwald an den Geltungsbereich an. Die möglichen negativen Auswirkungen der Gewerbeentwicklung auf die Biotope sind im Umweltbericht zu behandeln.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mögliche Auswirkungen auf der Gewerbeentwicklung auf das Biotop werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.</p> <p>Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten (§ 2 Abs. 4 BauGB).</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Besonderer Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u></p> <p>Für den Geltungsbereich liegen keine Nachweise für besonders geschützte Arten vor. Die Naturnahe Hecke und der angrenzende Auwald stellen jedoch potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für geschützte Arten dar.</p> <p>Durch eine Versiegelung der Fläche und Erhöhung der Nutzungsintensität im Bereich der Biotope Naturnahe Hecke und Auwald ist mit Störungen dieser potentiell vorkommenden Arten zu rechnen. Die möglichen Auswirkungen auf potentiell vorkommende geschützte Arten sind im Umweltbericht zu erläutern. Ein Eintreten der Verbote des § 44 BNatSchG ist in der verbindlichen Bauleitplanung durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.</p> <p><u>Rechtskräftig festgesetzte Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich, ggf. angrenzend</u></p> <p>Im Änderungsbereich befindet sich eine potentielle Ausgleichsfläche mit 1,4 ha, die jedoch nicht realisiert wurde. Diese Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch die Nutzungsänderung in ihrer Größe deutlich reduziert.</p> <p><u>Baumschutz gem. BaumSchVO</u></p> <p>Im Änderungsbereich befinden sich außerhalb des zu erhaltenden Biotops keine unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <p>- zum Planungskonzept keine Hinweise zum aktuellen Planungsstand.</p>	<p>Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger engagiert, eine Revierkartierung vor Ort durchzuführen. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen laut Gutachten nicht vor. Mit der Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (V1-V8) während der Bauphase, können Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten vermieden und gemindert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Inhalte zum Arten- und Biotopschutz sowie Vermeidungsmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Der im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erbracht. Hiernach erfolgt der Ausgleich auf einer Fläche innerhalb des Plangebiets sowie durch Abbuchung von einer Ökokontofläche außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Ein Verweis auf die Eingriffsberechnung und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>zum Umweltbericht</u></p> <p>Im Umweltbericht wird der Ausgangszustand der Fläche als Acker bezeichnet, es handelt sich hier aber um intensiv genutztes Dauergrünland.</p> <p><u>Zusammenfassung</u></p> <p>Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bei Erhaltung des Biotops sowie einer extensiven Nutzung der Wiesenfläche keine erheblichen naturschutzfachlichen Konflikte zu erwarten. Der Arten- und Biotopschutz sowie die Eingriffsregelung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren und verbindlich sicherzustellen.</p>	<p>Der Anmerkung, dass die Fläche nicht als „Acker“ sondern als „intensiv genutztes Dauergrünland“ zu bezeichnen ist, wird Rechnung getragen, in dem die Bezeichnung in der Begründung entsprechend angepasst wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<p>Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert. Es werden redaktionelle Anpassungen vorgenommen und ein Verweis zum naturschutzfachlichen Ausgleich ergänzt.</p>	

15 Stadt Kempten – Untere Bodenschutzbehörde

vom 31.01.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die vorgelegte Planung ist hinsichtlich vorhandener Altlastflächen bzw. Altlastverdachtsflächen sowie der bodenschützenden Anforderungen entsprechend §§ 1, 2 BBodSchG zu beurteilen.</p> <p>Die Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen werden im Wesentlichen durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Bayerischen Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) geregelt.</p> <p>§ 1 BBodSchG bestimmt, dass bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden sollen.</p> <p>Zum Stichtag 31.01.2024 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.</p> <p>Im Rahmen einer Baugrunderkundung im Bereich der geplanten Flächennutzungsänderung wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße“ ein Bodengutachten erstellt, bei dem vom Gutachter Auffüllungen mit Fremdanteilen und Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. Nach den vorliegenden Analysenbefunden des Gutachters können diese der Deponieklasse I zugeordnet werden. Die Auffüllungen mit Fremdanteilen stellen nach Aussage des Gutachters nach den derzeitigen Erkenntnissen nur einen geringen Anteil des geplanten Gesamtaushubs dar. Zudem seien die belasteten Anteile durch die Einlagerung von Fremdstoffen optisch unterscheidbar.</p> <p>Im Zuge von Bauprozessen wird der Boden oft erheblich mechanisch beansprucht. Nach Abschluss der Baumaßnahmen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen (z. B. ausreichende Sicker- und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Speicherfähigkeit bei Starkregen) übernehmen und in den nicht überbauten und versiegelten Bereichen als Standort für Vegetation (mit standorttypischer Ausprägung) dienen.</p> <p>Die Ausführungen im Textteil „13 Altlasten“ sind wie folgt zu fassen:</p> <p>Zum Stichtag 29.01.2024 liegen im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) keine Erkenntnisse über Altlasten i. S. des § 2 Abs. 5 BBodSchG oder Altlastverdachtsflächen i. S. des § 2 Abs. 6 BBodSchG vor.</p> <p>Im Rahmen einer Baugrunderkundung im Bereich der geplanten Flächennutzungsänderung wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 709-2 „Heisinger Straße“ ein Bodengutachten erstellt, bei dem vom Gutachter Auffüllungen mit Fremdanteilen und Schadstoffbelastungen festgestellt wurden. Nach den vorliegenden Analysenbefunden des Gutachters können diese der Deponieklasse I zugeordnet werden. Die Auffüllungen mit Fremdanteilen stellen nach Aussage des Gutachters nach den derzeitigen Erkenntnissen nur einen geringen Anteil des geplanten Gesamtaushubs dar. Zudem seien die belasteten Anteile durch die Einlagerung von Fremdstoffen optisch unterscheidbar. Es wird empfohlen die geplanten Aushubarbeiten durch geeignete Sachverständige (z. B. Sachverständige nach § 18 BBodSchG oder vergleichbar Qualifizierte) begleiten zu lassen.</p> <p>Sollten im Planungsgebiet aufgrund von Bodengutachten oder durch sonstige Erkenntnisse Schadstoffe i.S. des Bodenschutz- oder Wasserrechts in Konzentrationen über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) festgestellt werden, so ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Kempten (Allgäu) als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Vorlage aller Gutachten oder sonstiger Erkenntnisquellen zu informieren.</p> <p>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</p>	<p>Der Anregung wird nachgekommen und der Punkt 13 Altlasten der Begründung entsprechend ergänzt.</p>

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

21 Regierung von Schwaben – Höhere Landesplanungsbehörde

vom 08.01.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten, LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden, LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt die Stadt Kempten (Allgäu), die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 2 ha Gewerbegebiet zu schaffen. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Bundesautobahn A7 im Westen und der Kreisstraße „Heisinger Straße“ im Osten und schließt an bestehende Gewerbeflächen an.</p> <p>Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).</p> <p>In den bislang vorliegenden Unterlagen hat sich die Stadt nicht mit den einschlägigen Festlegungen des LEP zum Flächensparen bzw. mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 auseinandergesetzt. Wir erachten es für erforderlich, dass die Stadt die Unterlagen im</p>	<p>Das Flächensparziel des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP 2023) ist in den Flächennutzungsplanunterlagen aufgegriffen und wird um entsprechende Ausführungen zu den genannten Punkten in Bezug auf die Auslegungshilfe ergänzt.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
weiteren Verfahren um entsprechende Ausführungen ergänzt und sich mit den landesplanerischen Vorgaben zum Flächensparen auseinandersetzt.	
Beschlussvorschlag	
Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	

22 Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)**vom 05.02.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p><u>Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer evtl. vorhandenen schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.</p> <p>Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u.7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebietsentwurf von 1996 zum Brunnen II Weidachsmühle jedoch außerhalb des damals ermittelten Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Lauben. Das Wasserschutzgebiet wurde auf Grund der mangelnden</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Schützbarkeit nicht festgesetzt, obwohl der Brunnen bis heute für Trink- und Brauchwasserzwecke genutzt wird.</p> <p>Private Trinkwasserversorgungen sind uns nicht bekannt.</p> <p>Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.</p>	
<p><u>Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser</u></p> <p>Schmutzwasser</p> <p>Der Umgang mit Schmutzwasser wird in vorliegendem Textteil ausreichend beschrieben.</p> <p>Niederschlagswasser</p> <p>Für die Niederschlagsentwässerung liegt mit Bescheid der Stadt Kempten vom 05.12.2023 bereits eine wasserrechtliche Genehmigung vor.</p>	
<p><u>Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet</u></p> <p>Der Planungsbereich grenzt am nordwestlichen Ende an den Weidachsmühlbach, welcher stromaufwärts aus dem Wildbach Leubas ausgeleitet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die geplante Bebauung die Unterhaltung des Weidachsmühlbaches nicht erschwert werden darf.</p> <p>Uns sind im Planungsbereichs keine weiteren Oberflächengewässer bekannt. Auch haben wir keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder Erkenntnisse über abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse in diesem Bereich.</p> <p>Dies bedeutet aber nicht abschließend, dass hier kein Gewässer im Sinne des § 2 WHG oder Überschwemmungsgebiet betroffen sein könnte.</p> <p>Der Vorhabensträger bzw. die Kommune wird gebeten zu prüfen, ob ihr im Rahmen ihrer Zuständigkeit für Gewässer 3.Ordnung (vgl. Art. 22 und Art. 39 BayWG) ein kleineres bzw. ggf. verrohrtes Gewässer bekannt ist, bei dem aufgrund des Vorhabens wasserwirtschaftliche Belange</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>und/oder entsprechende wasserrechtliche Tatbestände betroffen sind, die beachtet werden müssen.</p>	
<p><u>Wild abfließendes Wasser/Sturzflut</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im bzw. unterhalb eines ausgeprägten steilen Hangbereichs. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.</p> <p>Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.</p> <p>Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.</p> <p>Im vorliegenden Textteil zur Satzung wird die allgemeine Gefahr bereits behandelt und eine Empfehlung für Planer und Bauherren gegeben.</p> <p>Wir möchten zusätzlich darauf hinweisen, dass auch z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zusätzlich auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Evtl. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.</p> <p>Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.</p> <p>Wir verweisen auf die entsprechenden Anforderungen (insbes. Nachbarschutz) des § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).</p>	

27 Regionaler Planungsverband Allgäu**vom 05.02.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) B V 1.3 Abs. 2 (Z) sollen zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Wir bitten die Stadt Kempten (Allgäu) sich mit diesem Ziel auseinanderzusetzen. Möglicherweise ergeben sich hierbei noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (z.B. Verzicht auf die oder Reduzierung der verfahrensgegenständlichen Ausweisung). In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen zurückzunehmen, die für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Das Flächensparziel des Regionalplans ist in den Flächennutzungsplanunterlagen aufgegriffen und wird um entsprechende Ausführungen zu den genannten Punkten in Bezug auf die Auslegungshilfe ergänzt.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<p>Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.</p>	

30 Autobahn GmbH des Bundes

vom 30.01.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Stadt Kempten (Allgäu) plant die Änderung des Bebauungsplanes um auf "Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft" Gewerbeansiedlungen errichten zu können. Im Parallelverfahren soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.</p> <p>In der Planzeichnung sind die 40 m – Anbauverbotszone sowie die 100 m – Anbaubeschränkungszone an der BAB 7 eingezeichnet. In der Legende sind diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen/Hinweise und die Begründung der jeweiligen Bauleitpläne ist Folgendes aufzunehmen bzw. zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Umfasst sind hiervon jegliche damit in Zusammenhang stehenden Anlagen über der Erdgleiche (z. B. Masten etc.). Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Einer möglichen Unterschreitung der 40 m – Grenze wird im Bebauungsplanverfahren pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). • Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. • Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungs-zonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Auf Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt "Verkehrsflächen" ausgeführt: " In der Baubeschränkungszone dürfen gem. § 9 FStrG Vorhaben nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden." Diese Ausführungen sind insoweit zu korrigieren. • Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. • Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 7 ausgeschlossen wird. • Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die 	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.</p>	

Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden von einem Bürger drei Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

01 BürgerIn 1

vom 11.12.2022

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Aus der Presse entnehmen wir überraschend die plötzliche Änderung der an unsere Objekte anschließenden Ausgleichsfläche St.Mang Fl.792, vor ca. 1,5 Jahren von Ihrer Verwaltung noch als unmöglich deklariert, zu einem Gewerbegebiet. Um jegliche spätere Auseinandersetzung zu vermeiden, informieren wir Sie, auch vorbehaltlich eventueller Regreßforderungen unsererseits, über Details unserer direkten Nachbarschaft.</p> <p>Mit Baugenehmigung BA 458/13 inclusive Zustimmung des KKV, Kempten - Fl.St.792/2 - entstanden auf der Nordseite unseres zweiten Hochregallagers zwei große offene Sickermulden für das Oberflächenwasser der Hallendächer. Sollten diese bei Starkregen unseres Klimawandels überlaufen, fließt das Regenwasser direkt an die Objektwände [REDACTED]. Daneben versickern wir weitere große Teile dahinterliegender Bauten und Hofflächen ebenfalls in mehreren, von Ihnen vorgeschriebenen und genehmigten großen Sickerschächten auf unserem Grund. Zu beachten ist auch, dass die Grundwasser-Fließrichtung naturgemäß nach Norden hangabwärts Richtung Leubastal in das nachfolgend deklarierte Natur- und Wasserschutzgebiet geht. Eine Berücksichtigung des noch stärker abfallenden Geländes nördlich des Grundstückes Klier/Emons zur BAB 7 würde Ihnen die noch stärkere Oberflächen-Bo-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>denfeuchte besonders verständlich machen. Die vorgesehene Bebauung [REDACTED] im Abstand von ca. 4-5 mtr zu unseren Baufundamenten, gräbt sich entlang unserer Baulinie HRL ebenfalls mindestens 5 mtr. in das Hanggelände ein und versiegelt dort die Grundwasser-Fließrichtung. Der Widerschwall dieses Sickerwassers kann den Bodenbereich unserer Fundamente aufweichen und große statische Probleme z.B. Hangrutsch, entstehen lassen. Zweistellige Millionenbeträge unseres Langzeit-Mieters [REDACTED], neben unserem Objektschaden wären die Folge.</p> <p>Eine Beeinträchtigung auch bei Brandbekämpfung, fehlende Umfahrung für Spezial-Feuerwehrfahrzeuge etc., wäre ebenfalls denkbar. Unsere Bauplan-vorgeschriebene Objektzufahrt geht ausschließlich über die Zeppelinstrasse; die verkehrstechnische Problematik Fahrzeuge, Fahrradweg ua. im Umwidmungsbereich tangiert uns somit nicht.</p> <p>Unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes bitten wir zu den Akten zu fügen.</p> <p>Ihre Pflicht als voll verantwortliche Genehmigungsbehörde in der Planung darf unsere Bedenken und Vorbehalte schon aus Haftungsgründen Ihrerseits nicht Außerachtlassen. Für Regreßforderungen des Investors [REDACTED] wäre die Stadt Kempten verpflichtet. Auch nachträgliche Baumaßnahmen zu einer vorsorglichen Schadensabwendung akzeptieren wir nicht zu unseren Lasten.</p> <p>Unser Interesse beinhaltet keine Diskriminierung des Investors [REDACTED], jedoch sehen wir ein nachhaltiges gutes Nachbarschaftsverhältnis in der Berücksichtigung beidseitiger Belange.</p>	

01 BürgerIn 1

vom 09.01.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Unser Objekt Kempten, Heisingerstrasse 47, bestehend aus den Flurstücken St.Mang Fl. 786/2, 786/5 und 792/3 grenzt an das neu umgewidmete Grundstück Fl. 792. Unsere gesamten behördlichen Baugenehmigungen, inclusive Genehmigungen für die Oberflächenwasserversickerung, Brandschutz usw. der Stadt Kempten basieren auf den bisher geltenden Vorgaben als Anrainer des Naturschutz-Vorratsgeländes Fl. 792. In unseren angrenzenden klimatisierten Hochregalhallen lagern Millionenwerte hochwertigster Lebensmittel mit Volumen bis ca. 10.000 Europaletten [Vermieterhaftpflichtsumme 20 Mio.EUR]. Die Intralogistik dieser klimatisierten Lagerung mit langjährigen Mietverträgen bedingt höchstwertige Baustatik in Dach, Fach und Bodenplatte in sehr kostenintensiver Bauweise.</p> <p>Die Bauplanungen der Firma [REDACTED] — siehe obiger Änderung des Bebauungsplanes / Planungsziele — sehen gravierende Einschnitte in die an uns anschließende Bestands-Geländestruktur vor, die immense Auswirkungen auf unsere Gebäude Hochregallager ergeben wird. In unserer Bauphase festigten wir die durchlaufenden Lehm- und Lössschichten der historischen Kies- und Lehmgrube mit umfangreichem Bodenaustausch. Die geplante grundstücksnahe Abgrabung und Böschung mit bis zu 7-8 mtr. Höhendifferenz auf fast gesamter HRL-Baulinie bei 3 mtr. Grenzabstand lässt u.a. Auswirkungen auf unsere Statik der Standsicherheiten bei STARKREGEN befürchten. In Betrachtung Ihrer eigenen Strategie- & Anpassungsforderungen Klimawandel Stadt Kempten kann eine schnell eintretende extreme Gefährdung durch 3.600 m² direkt angrenzende Dachfläche [REDACTED] (zusätzliche Hofflächenentwässerung ca. 5.000 m² kommt dazu) bei einem Grundwasser-Rückstau, mit verminderter Versickerungsfähigkeit, von z.B. 120 ltr/h Niederschlag = Warnstufe 4 Höchstgefahr bedeuten.</p> <p>Wir fordern die Stadt Kempten bei den Planungen Umwidmung bzw. Baugenehmigung [REDACTED] daraus folgernd zur Berücksichtigung, Umsetzung und Einhaltung unserer Forderungen auf:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<ul style="list-style-type: none"> - ein Bestandsgutachten unseres Objekts durch einen amtlich vereidigten Bausachverständigen unserer Wahl vor jeglicher Bautätigkeit [REDACTED] auf Kosten des Bauwerbers; - die gesamte baurechtswirksame Anerkennung passiver Bestandschutz unserer Objekte nach GG - die schriftliche Bestätigung der Stadt Kempten und des Bauwerbers [REDACTED] über die Obligoübernahme in Bau- und steter Betriebsphase bei eventuell daraus eintretenden Mängeln und Schäden; - die Stadt Kempten und der Bauwerber [REDACTED] garantieren den natürlichen ungehinderten Versickerungs- und Grundwasserablaufes, siehe Behörden-Auflagen aus unseren genehmigten Bauplänen, hangabwärts Richtung Leubasbach, - eine Haftungsfreistellung jeglicher Art für Vorkommnisse bei unseren behördlich genehmigten offenen Versickerungswannen im direkten nördlichen Grundstücksgrenzbereich und der Grundwasserdurchläufe aus unseren mehrfachen Retentionszisternen; - eine druck- und rutschsicher garantierte Ausführung der Grenzböschung gegen Erosion und Schlammabgang; per dato ist unsere Nord-Umfahrung mit mittleren Baumaschinen gewährleistet; - der Bestandsschutz unserer aktuellen brandschutztechnischen Genehmigung mit unserem Brandschutzkonzept wird weiterhin garantiert; die ausreichende Löschwasserversorgung = Hydranten bleibt gewährleistet; - die Anschlußwerte unserer Stromversorgung (AÜW-Trafohaus) bleiben für unsere Expansionen E-Mobilität z.B. für LKW-Shuttle, für geplante Objekterweiterungen, u.a. erhalten, - die zusätzlich hochgepumpten Schmutzabwasser des Bauwerbers [REDACTED] in den alt dimensionierten Sammelkanal dürfen keinen Rückstau in unseren Schmutzwasserkanalanschluss Zeppeleinstrasse ergeben, 	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>- eventuelle einvernehmliche vorbeugende Sicherheits-Maßnahmen gehen ausschließlich zu Lasten des Bauwerbers [REDACTED].</p> <p>Bitte haben Sie für unsere Forderungen Verständnis, die aus unserer Schaden-Abwendeverpflichtung der Objekt-Gebäude- und Inhaltsversicherung resultieren. Mit Ihrer Entscheidung eines Stadtratsbeschlusses der Umwidmung und einer behördlichen Baugenehmigung der Planungen [REDACTED] markieren Sie unsere Forderung nach einem sicheren Bestandsschutz.</p>	

01 BürgerIn 1

vom 26.01.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Wir haben Sie mit unserem Schreiben vom 09.Jan.2024 über unsere Bedenken und Einwände zu obigen Änderungsverfahren und dem darauffolgenden Antrag auf Baugenehmigung der Firma [REDACTED] [REDACTED] FI 792 St.Mang -Bauwerber- dargelegt.</p> <p>Nunmehr soll uns kurzfristig eine neue aktuelle Konzeptstudie seitens des Bauwerbers inclusive mit Statikerberechnungen zur Verfügung gestellt werden. Da die veröffentlichten Verfahrensbeschreibungen der Stadt Kempten u.E. für uns Unschärfen aufweisen, werden wir die dann vorliegenden Informationen zur substantiellen Begutachtung und Bewertung an Sachverständige unserer Wahl übergeben. Die daraus folgenden Beurteilungen werden wir würdigen, sehen aber auch eventuelle weitere Nachforderungen möglich. Daher beantragen wir hiermit eine zusätzliche Möglichkeit einer eventuell weiterer Stellungnahme zu den Änderungsverfahren nach S 6 Abs.4 BauGB nachzureichen.</p> <p>Wir erachten diese erneute Prüfung als unverzichtbar, da bei unserem baurechtlich genehmigten Objekt mit Bestandsschutz die zur Bauwerber-Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche das Abführen des Niederschlagswassers aus den Versickerungseinrichtungen maßgeblich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>begünstigte. Nur in diesem Zusammenhang wurde in unserer Genehmigungsphase die Regenwasserableitung in Versickerung ohne Bedenken hinsichtlich eventueller Auswirkungen auf die Baustatik überhaupt getroffen.</p> <p>Starker Oberflächenwasseranfall erzeugt z.B. in unseren umfangreichen baurechtlich geforderten und genehmigten Versickerungseinrichtungen ein Ansteigen im gestörten Ober- wie im Unterstrom (besonders über den Lehmflözen), der bei einer „Staumauer“ verschiedenster Bauart des Neubauprojektes [REDACTED], 3,0 mtr grenzentfernt mit ca. 60 mtr projizierte Aufstaubreite und rechtwinkligem Anströmwinkel, negativen Rückstau in unseren angrenzenden Grundstücksbereich verursachen kann.</p> <p>Ein Rückgang der Bodentragfähigkeit in diesem nahen Bereich unserer Hallenfundamente und -böden verändert nachteilig resultierend die Gebäudesicherheit (BGHZ 44, 130, 135).</p> <p>Unsere Bedenken richten sich auf die statische Stabilität unserer hochwertigen Hochregallagerhallen — siehe unser vorheriges Schreiben -, die in jedem Fall erheblich (qualifiziert) und keineswegs abstrakt eintreten können [S 6 WHG ff.]</p> <p>Die projektierte Baumaßnahme [REDACTED] sehen wir als eine bauliche Veränderung im Grenzbereich unserer Objekte, die zu einem gesetzlichen Rücksichtnahmegebot verpflichtet (BayVGH, 11.2.2020-8 ZB 19.1481]. Die STADT KEMPTEN verfügt selbst zur Beurteilung,</p> <p>Berücksichtigung und Umsetzung umfangreiche eigene Gutachten zu aktuell erhöhten diversen Umwelteinflüssen (von uns eingeschätzt als abwehrfähige Immissionen), wie z.B. Starkregen bis Gefahrenklasse 4 ** Die aus dem Klimawandel resultierenden signifikanten Extremwetterphänomene lassen bei dieser Bebauung und Verdichtung der bislang angrenzenden Agrarfläche künftig riskante Schäden befürchten. Bohrproben mit Gutachten zu trockener Sommerzeit schätzen wir hierfür nicht als relevant und somit nur spekulativ ein*** Im beiderseitigen Grundstücksgrenzbereich, unseren Bereich kennen wir durch unseren</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Bodenaustausch, existieren bis in tiefere Zonen teilweise schwierige Baugrundverhältnisse.</p> <p>Nochmals weisen wir bei unserer Grenzabstandsfläche Hochregallager zu Grenzzaun auf eine Bodengrund-Tragfähigkeit für mittlere Baumaschinen hin, die für eine dauernde Bewirtschaftung</p> <p>Umfahrung Gebäude [z.B. Notfälle] existent bleiben muss.</p> <p>Die gravierende Höhendifferenz und extreme Nähe der Neubauten verstärkt auch die Löschwasserproblematik in einem Brandfall. Ein Gutachten muss die Auswirkungen, auch des Haftungsrisikos, bis in den Leubas-Bereich [Trinkwasserschutzgebiet] bewerten.</p> <p>Die Bearbeitungen des natürlichen Ausgangszustandes sind naturgemäß nur mit einer verfahrensrechtlichen Schadensabwehr zu genehmigen; Abgrabungen in diesem großen Format unterliegen auch dem Bayerischen Abgrabungsgesetz (BayABgrG).</p> <p>Stützverluste jeglicher Art unseres Grundstückes sind hier stets auszuschließen.</p> <p>Wir verweisen mit allen unseren Forderungen bei allen Verpflichteten (S 276 + S 840 1 BGB), auf die Regelung des S 909 BGB ff bzw. S 906 II 2 BGB, der Veränderungen durch Nachbarplanungs- und -baumaßnahmen regelt. Die STADT KEMPTEN haftet in rechtlicher drittschützender Handlungsweise [S 39 ff BauGB + div. BGH-Amtshaftung],</p> <p>Haftungsansprüche unterliegen nach S 924 BGB in diesem Fall nicht der Verjährung</p> <p>Der Bauwerber/Bauträger will seine Pläne beginnend in Eigenbewirtschaftung realisieren; spätere Eigentumsübertragungen können jedoch Haftungsdefizite in Schadensfällen erwachsen.</p>	

Stellungnahmen mit Hinweisen**09 Stadt Kempten, Amt 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz****vom 06.02.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Grundsätzliche Vorplanung Löschwasserversorgung:</p> <p>Im derzeitigen Planungsstadium sind die Belange des Brandschutzes noch nicht unmittelbar zu erkennen. Deshalb können wir leider auch noch keine konkreten Aussagen hierzu treffen.</p> <p>Wir bitten aber generell darum, die u.g. allgemeinen Forderungen ständig mit einfließen zu lassen. Im Besonderen bitten wir, bei der künftigen Löschwasserversorgung verstärktes Augenmerk im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit (gelieferte Menge) und auf ausreichende Druckverhältnisse der Leitungen (Druckerhöhungspumpen, Hochbehälter, etc.) zu legen.</p> <p>Löschwasserversorgung:</p> <p>Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Planungsgebiete (Mischgebiete) jeweils mit einer Ringleitung auszurüsten.</p> <p>Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405 (i.V.m. Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrslagen der AGBF und DVGW, Oktober 2018). Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Als Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen so gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Damit ergibt sich ein Hydrantenabstand von rund 160 m.</p> <p>Zufahrtsmöglichkeit/Rettungswege:</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei der Planung von Stichstraßen mit Wendehammer ist die Auslegung so zu wählen, dass die Straßen eine lichte Breite von mindestens 6 m aufweisen und das Wenden von Großfahrzeugen der Feuerwehr möglich ist (Wendekreis 21m).</p> <p>Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu berücksichtigen (Art. 12 BayBO).</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten herzustellen (Art. 5 Abs. 4 BayBO).</p> <p>Für Gebäude mit einer Höhe bis zu 7m (Art. 2 Abs. 3 BayBO) ist ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu allen Gebäudeseiten, von denen es aus notwendig sein kann Menschen zu retten (z.B. Wohnhäuser, Büro- und Verwaltungstrakte von Industrie- und Gewerbebauten; Art. 5 und 12 BayBO), zu schaffen.</p> <p>Führt der zweite Rettungsweg über eine nur für Hubrettungsfahrzeuge erreichbare Stelle, so sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Zu- und Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind ständig frei zu halten. Die Flächen der Feuerwehr müssen an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden ein.</p>	

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Bei der Planung ist ebenfalls die DIN 14090 i.V.m. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Bayern – (Fassung Februar 2007) zu Grunde zu legen (Art. 12 BayBO).	
Fassadenbegrünung Die Brandschutzdienststelle weist auch auf die Fachempfehlung der AGBF Bund – Brandschutz großflächig begrünter Fassaden (2020-03) hin. Diese ist bei der Planung und Ausführung zu beachten.	

10 Stadt Kempten (Allgäu), Kommunale Inklusionsbeauftragte

vom 05.02.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Generell sollte auf Grundlage der UN-Behindertenrechtskonvention sowie des BayBGGs bei den zukünftigen Bauvorhaben und auch neuen Verkehrsflächen im betroffenen Gewerbegebiet, die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040 Teil 1 bzw. Teil 3 bzw. anderen einschlägigen Rechtsvorschriften, berücksichtigt werden. Dazu dürfen diese Maßnahmen zur Barrierefreiheit nicht durch Vorgaben des Bebauungsplans erschwert oder verhindert werden. Allgemein gesprochen gilt es somit die Prinzipien der Auffindbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für sämtliche Personengruppen anzuwenden.</p> <p>Meine Rückäußerung beschränkt sich vorerst auf folgende Aspekte:</p> <p>1. Stellplätze</p> <p>Bei der Planung der späteren Gebäude und Anlagen sind, je nach Nutzung und Aufkommen von Benutzer- und Besucherverkehr, barrierefreie Stellplätze nach Anlage A4.2/2 Bay herzustellen.</p> <p>2. Höhe Erdgeschoss – barrierefreier Zugang</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Rohfußbodenhöhe für das Erdgeschoss als Höchstmaß festgelegt. Ein niveaugleicher Eingang als barrierefreier Zugang in die jeweiligen zukünftigen Gebäude muss in der Planung berücksichtigt werden können und sollte nicht durch die Festlegungen erschwert werden. Die Erfüllung der Barrierefreiheit ist in der Rückäußerung nicht abschließend.</p> <p>Bei Bedarf bitte ich im Rahmen meiner Funktion als Kommunale Inklusionsbeauftragte um frühzeitige Einbindung in die weiteren (Genehmigungs-/Detail-/Ausführungs-)Planungen, auch um gegebenenfalls weitere Ansprechpartner:innen hinzuziehen zu können.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

32 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Landwirtschaft**vom 24.01.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Mit der Bebauung gehen bislang landwirtschaftlich genutzte Produktionsflächen verloren. In der Regel folgt dem Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen durch die Umsetzung der Bebauung ein weiterer Produktionsflächenverlust durch den notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleich. Deshalb sollte durch geeignete Maßnahmen bei der Umsetzung der Planung der Ausgleichsflächenbedarf möglichst geringgehalten werden und landwirtschaftliche Produktionsflächen geschont werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen. Der Belang Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan entsprechend gewürdigt.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

32 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten**vom 11.01.2024**

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die Stadt Kempten beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 709/2 und den Flächennutzungsplan auf selber Fläche im Parallelverfahren zu ändern, um neue Gewerbeflächen zu schaffen. Im Geltungsbereich der Änderungen der Satzungen befindet sich kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.</p> <p>Bei den Gehölzen im Südwesten handelt es sich lediglich um eine Heckenstruktur mit einzelnen Bäumen, deren Gefährdungspotential wir nicht beurteilen können.</p> <p>Nordöstlich des Geltungsbereiches, abseits der Hauptwindrichtung, grenzt Wald an. Es handelt sich um einen standortgemäßen und daher stabilen Laubholzmischbestand. Der Abstand vom Wald zur Grenze des Bebauungsplanes beträgt mindestens 15 Meter. Daher ist die Baumfallgefahr auf den Gewerbeflächen gering zu beurteilen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

43 AllgäuNetz

vom 07.02.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
<p>Die AllgäuNetz GmbH & Co. KG ist Netzbetreiber der Netzeigentümer Allgäuer Überlandwerk GmbH, Energieversorgung Oberstdorf GmbH, Energieversorgung Oy-Kressen eG, der Energiegenossenschaft Mittelberg eG, Josef Schäffler Elektrizitätswerk GmbH & Co. KG und handelt als Pächter des Netzes in deren Auftrag.</p> <p>Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z. B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Abwägungsrelevante Inhalte, die den Flächennutzungsplan betreffen, sind in der Stellungnahme nicht enthalten. Die Inhalte sind ggf. im Bebauungsplan zu würdigen und abzuwägen.</p> <p>Eine Änderung des Flächennutzungsplanvorentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

Vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen und Gutachten sind verfügbar:

Schutzgut Mensch:

- Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Stellungnahme vom 06.02.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Stellungnahme vom 11.01.2024

Schutzgut Biologische Vielfalt:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.02.2024
- Revierkartierung Heisinger Straße in Kempten (Allgäu), Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger vom 17.06.2024

Schutzgut Fläche:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Regierung von Schwaben, Stellungnahme vom 08.01.2024
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Stellungnahme vom 05.02.2024

Schutzgut Boden- und Geomorphologie:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Gutachten – ICP Bodengrundgutachten vom 25.04.2022
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 05.02.2024

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 05.02.2024
- Entwässerungskonzept und Versorgungskonzept mit Erläuterung von PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG, Kempten vom 24.07.2024

Schutzgut Luft und Klima:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Stellungnahme vom 11.01.2024

Schutzgut Landschaftsbild:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 02.02.2024

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024

Auszulegende umweltrelevante Informationen

Die Verwaltung empfiehlt, folgende umweltbezogene Informationen als wesentlich einzustufen und im Rahmen der öffentlichen Auslegung auszulegen:

- Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahmen vom 02.02.2024
- Amt für Umwelt und Naturschutz Stadt Kempten (Allgäu) Bereich Bodenschutz, Stellungnahme vom 31.01.2024
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereich Forsten, Stellungnahme vom 11.01.2024 Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) Bereich Landwirtschaft, Stellungnahme vom 24.01.2024
- Regierung von Schwaben, Stellungnahme vom 08.01.2024
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Stellungnahme vom 05.02.2024
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Stellungnahme vom 05.02.2024

- Gutachten – ICP Bodengrundgutachten vom 25.04.2022
- Revierkartierung Heisinger Straße in Kempten (Allgäu) vom 17.06.2024, Umwelt- und Naturschutz Büro Hechinger
- Entwässerungskonzept und Versorgungskonzept mit Erläuterung von PV Prestel & Völker GmbH & Co. KG, Im Allmey 22, 87435 Kempten i. d. F. v. 24.07.2024.

Beschlussfassung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der vorgeschlagenen Abwägung der Stellungnahmen und Einwände wird zugestimmt. Die Planinhalte werden entsprechend angepasst.

Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Heisinger Straße“ vom 23.10.2024 wird gebilligt und gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung gemäß Plan vom 23.10.2024 mit Begründung beschlossen. Die Begründung und Anlagen werden den Planunterlagen beigelegt. Die wesentlichen umweltbezogenen Informationen werden öffentlich ausgelegt.